

Hestehagen 17



Velkommen til

Hestehagen 17



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Fredrikstad

Arkitekttegnet, tidløs 60-tallsbolig av Finn Lillemoen. Velholdt og klassisk, med skjermede, solrike uteplasser.

Prisantydning	6 200 000,-
Omkostninger	156 350,-
Totalpris	6 356 350,-
BRA-i	198 kvm
Totalt BRA	274 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1963

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







Kort fortalt

- Familiehjemmet Hestehagen 17 ligger 4 km nordvest for Fredrikstad sentrum der bylandskapet glir over i et åpent landlig område. Boligen byr på kort gåavstand til skog og mark, med lysløyper, egen skiarena, dammene og Skogstrand IL for aktive unge.
- På tettstedet Veum finner man en fin balanse mellom sentrumsnærhet og natur i barnevennlige omgivelser. Dagligvare, skole og barnehage venter bare 800 m unna. Boligen er tegnet av den anerkjente arkitekten Finn Lillemoen, med sortmalt kledning og teglsteinsmur. I 1989 ble det utvidet og fikk et tilbygg som harmonerer perfekt med det opprinnelige. En lang steinsatt gårdsplass leder opp til garasje, og stier tar deg rundt i den frodige, nydelige hagen. Inne møter du et lyst, klassisk og åpent hjem med naturlig gulv og gode materialer.

Arealer og innhold

BRA-i:	198 kvm
BRA-e:	76 kvm
Totalt BRA:	274 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

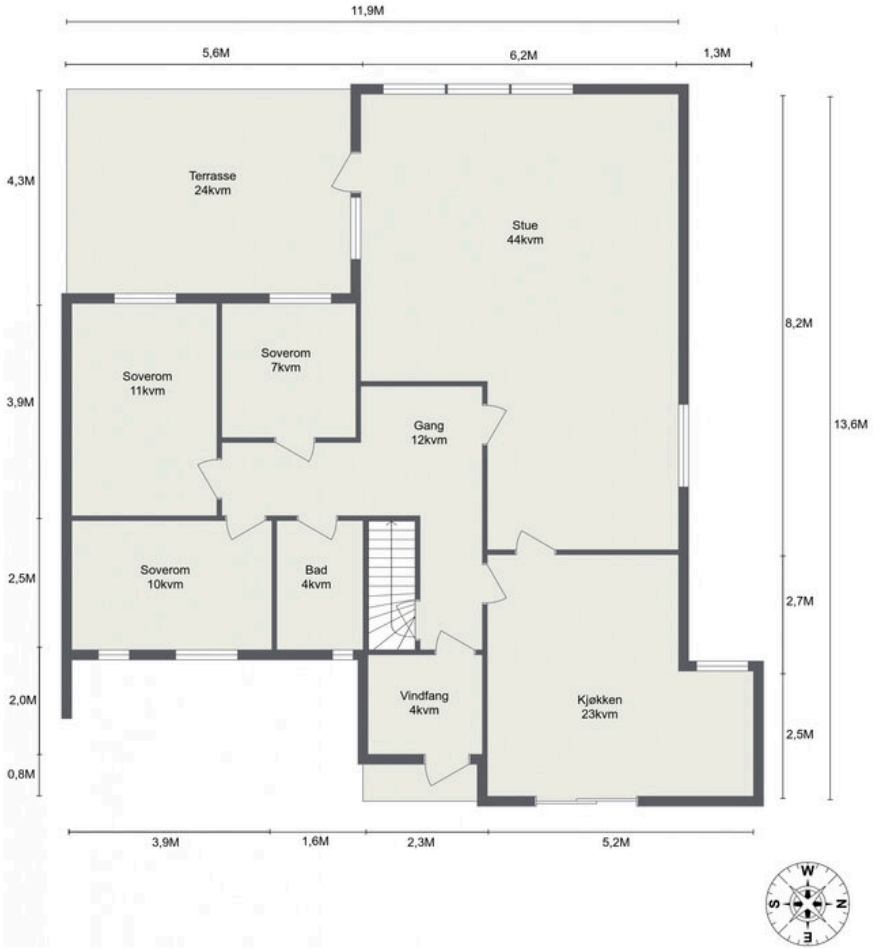
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 75 kvm. Gang, innredet rom, boder og vaskekjeller.
Total BRA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Vindfang, gang, kjøkken, bad, stue og 3 soverom.
Total BRA: 123 kvm.
TBA: 24 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm.
Total BRA: 26 kvm.

Hestehagen 17, Fredrikstad
1.etasje



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

Hestehagen 17, Fredrikstad
Kjeller



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
































ULEFOS
MODEL
1766












































ALARM




















Miele
Miele






















17







Informasjon

Hestehagen 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0064/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hestehagen 17, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 214, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Tore Uno Møller
Merete Møller

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 375 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1963

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 198 kvm
BRA-e: 76 kvm
Totalt BRA: 274 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 75 kvm. Gang, innredet rom, boder og vaskekjeller.
Total BRA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Vindfang, gang, kjøkken, bad, stue og 3 soverom.
Total BRA: 123 kvm.

TBA: 24 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm.
Total BRA: 26 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-Takhøyden i 1.etasje er varierende der det er skrående himling, fra 2,2 - 2,7 meter. Ved flat himling er høyden 2,43 meter.
-Takhøyden i kjelleren er 1,96 - 2,08 meter.

Standard

Du kommer inn i en flislagt gang. Vegger og tak er kledd i hvitmalt panel. Når vi passerer glassrutedørene, er det ingen tvil – vi er inne i en klassisk bolig. Her kjenner vi den luftige følelsen og kvaliteten som tidløse materialer frembringer i gamle hus. Arkitekt Finn Lillemoen var en mester i faget sitt. Det vakre gulvet som flyter rundt mellom rommene, fritt for terskeler, er av heltre - smale bord som er slipt ned og lasert. I stuen skifter bordene retning midt på gulvet, noe som både er dekorativt og interessant.
Videre innover i gangen møter vi en spesialsnekret nisje til oppheng av klær, en detalj som øker boligens autentisitet. Vi tar turen inn på kjøkkenet og finner en klassisk, hvitpusset, oppmurt peisovn i hjørnet. Marmorpeishyller glir fint over i benkeplaten til det nyere kjøkkenet fra 2010. Innredningen fra Marbodal, er hvit med klassiske riller. To av bakveggene er kledd med glaserte grå fliser, som matcher de skråstilte gulvflisene. Resten av gulvet - der kjøkkenbordet står - har selvsagt det slipte, smale tregulvet. I tillegg til vinduet som lyser opp kjøkkenbenken, har man også utgang til hagen gjennom doble glassdører. Dette er et fint rom å være i.
Stuen strekker seg langt og ender i tre store, sammenstilte vinduer som ser ut mot hagen - et nydelig maleri. Stuetaket skrår slakt hele veien ned mot disse vinduene, noe som gir rommet et spennende særpreg med takhøyder fra 2,7 til 2,2 meter. Gulvet fortsetter uten terskel fra kjøkkenet og helt ut hit, og du ser gjennom hele huset. Med sidevinduene, får stuen lys fra hele fire retninger. Til oppvarming finner vi en sort, antikk kakkelovn.
Baderommet ble innredet en gang på 2000-tallet. Her møter skråstilte terrakottafliser på gulvet marmormønstrede veggfliser med stukkatur langs brystningen. Den klassiske stilen er til stede, men møblement og dusjkabinett fra 2025 er tydelig plassert i vår tid.
Hovedsoverommet har doble vinduer, naturligvis skråtak, slette vegger og en fint integrert garderobe. Det to andre soverommene er noe mindre, men like fine og med doble vinduer.
Når du går ute, er det vanskelig å forestille seg at boligen har en romslig kjeller, men det har den, og den ble innredet i 1995. En trapp fører ned til et lagringsrom eller en gang, som er helkledd i furupanel. Videre finner vi en stor bod uten vinduer, og til sist et stort innredet rom. Her er det to vinduer, så rommet får godt med lys. Den litt grovere delen av kjelleren rommer vaskerom, lagerrom og et spiskammer. Det er altså nok av rom til å dekke de fleste behov. Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er søkt bruksendret.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Helrenovering av baderom 1997/1998 Husker ikke hva vi gjorde selv, men det var Engelsviken bad og rør som hadde oppdraget, og tror frimaet som la gulv og flis het Marcussen.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var Engelsviken bad og rør som hadde oppdraget, og tror de het Marcussen det firmaet som la gulv og flis.

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: Husker ikke hva vi gjorde, men vi demonterte det gamle, mens Engelsviken hadde oppdrag på nåværende bad.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hadde lekasje i stuetaket desember 2019. Innvendig tak nederst i stuen og noe vegg ble revet og erstattet av Dammyr bygg via forsikringsselskap. Hele yttertaket ble lagt nytt av faglærte fra ERMA tak og fasade. Dette arbeidet besto av pipebeslag, blikkenslagarbeid, i tillegg til snekkerarbeid. Snekkerfirma via ERMA gjorde utbedringer på kledning på huset og byttet planker der det var behov, samt reparerte noen takstoler. Ny stålpipeinnsats i pipe på kjøkken rundt 2021/2022 fra autorisert pipefirma. Husker ikke navn, men kan fremskaffes. Terasse er gjort av egeninsats. Bod og garasje har
hatt egeninsats og noe faglært. Dette ble gjort i årene 1997-2000. Noe egeninsats/alminnelig vedlikehold på huset er eller gjort fortløpende.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det vet jeg ikke, det siste vi gjorde var å få innstallert el-bil lader med overspenningsvern av autorisert firma for 2 år siden, men ikke fått det. Kvittering kan fremskaffes. Ellers var det Trosvik elektriske som installerte nytt sikringsskap for mange, mange år siden og kan ikke finne kvittering fra det.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Usikker, men har hatt kontroll for 8-10 år siden, men kan ikke finne det på søk på Norgesnett i dag, så må lete litt, men har hatt det.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juni 2023, mener det var Storm elektro.

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: 2023, AVAVI, det er lagt rørfornying, rør i rør fra tilknyttningskum i offentlig vei og inn til husvegg som pålegg fra kommunen. Samt at vi også fornyet og la rør i rør inne i husets rør til vaskerom/kjøkken og bad.

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: Tror ikke garasje og bod var det. Tilbygget gjort av tidligere

eier er jeg usikker om var søknadspliktig.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Vi hadde tilbakeslag av kloakk 2 ganger i 2023, sist gang i juli, etter at AVAVI la rør i rør i kloakknettet. Siste gang gjorde de en omfattende utbedring for å sikre det ytterligere. Hadde vannlekkasje fra bad ned i underetasje august 2024. Rommet og lekkasjen i taket ble utbedret via forsikringselskapet, og utført av Dammyr bygg. Vi byttet dusjkabinettet på bad, da lekkasjen kom fra det. Noen fliser ble i tillegg løse som følge av dette.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Vi fikk avvik på pipe på kjøkken 2021, som ble utbedret via firma med ny innsettelse av stålpipe innvendig. Godkjent av kommunen. Kan være noe dårlig trekk noen ganger i ovn i stue.

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 noen (fire til fem) episoder med skogsmus i huset. Noen sporadiske tilfeller med sølvkre.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i kjeller med grunnmur av leca som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering antas å være fra byggeår, takvann ledet via taknedløp mot tomtens terreng.
Yttervegger oppført dels mur/leca som er pusset, forblendet murstein og bindingsverk av tre. Utvendig er det kledd med stående/liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og
balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1989 og tidlig 2000-tallet, vinduer i kjeller fra nyere tid unntatt 1 stk som er fra byggeår. Isolert ytterdør fra tidlig fra 1989. Pulttak konstruert med sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak som utvendig er tekket med sveiset papp. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Selger opplyser om at taktekkingen og tilhørende deler av beslag ble skiftet i 2020/2021. Takkonstruksjonen har kaldtloft/kryploft over deler av konstruksjonen, tilkomst fra loftluke under takutstikk mot øst.
Boligen har terrasse mot sør-vest på 24 kvm. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, ukjent fundamentering, terrassebord på overside og rekkverk i liggende spileformat.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:

- Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1963 og nyere tegninger i forbindelse med ombygging fra 1989. Tegninger samsvarer med 1.etasje men ikke kjelleren, deler av kjelleren er innredet uten at det er søkt bruksendring.
- Vinduer i kjeller er ikke godkjent som et rømningsvindu, avstand fra gulv til underkant vindu skal maks være 1,0 meter, samt at det må minimum ha fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter. Skal et kjellervindu brukes som rømningsvei, må det for eksempel ha minst 70 cm høyde om det har en bredde på 80 cm for å være godkjent

Bygningsdeler som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
- Drenering fra byggeår, ukjent utførelse og tilstand da den ligger under bakkenivå. 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.

Terrengforhold:
- Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning, ujevnheter enkelte steder i gårdsplass hvor
vann vil kunne samle seg.
- Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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.

Yttervegger:
- Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut.
-Dels deformasjoner og tørkesprekker på værutsatte områder, ikke unormalt med hensyn til alder men over halvparten av levetid er forbigått og det må kunne påregnes oppgradering/utskiftninger i tiden fremover, sett også i sammenheng ved utskiftning av vinduer.
- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert.

Vinduer og ytterdører:
-Som tidligere nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.
-Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid.
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på 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 i tiden fremover.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
- Det er begrenset mulighet for kontroll/inspeksjon av hele konstruksjon. Ved besiktelse fra lukens lysåpning registreres det eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon og det bemerkes også lite ventilering/lufting. Ved mangelfull ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fuktskader over tid. Konstruksjonen er også oppført etter eldre byggemåte, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
- Som tidligere nevnt i pkt 4.1 og 4.2, registreres det eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon og noe misfarget undertak, samt fuktskjolder rundt gjennomføring. Ventilering av konstruksjonen kan ikke påvises å være tilstrekkelig.
- Loftkonstruksjonen 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.

Balkonger, verandaer og lignende:
-Rekkverkshøyde måles til 0,91 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.
- Det registreres punktvis råte i enkelte terrassebord, samt tørkesprekker. Terrassegulvet er modent for utskiftning.

Bad 1.etg - Overflate gulv:
-Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist skader som følge av dette, det er løse fliser og riss/sprekker i fuger. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Gulvet er modent for oppgradering, punktet må sees i sammenheng med pkt 7.1.3.

Bad 1.etg - Membran, tettesjiktet og sluk
- Eldre plastsluk med vannlås, begrenset mulighet for inspeksjon og kontroll evt. membran/tettesjikt da bein til kabinett står plassert over sluk.
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand.

Kjeller - Veggenes og himlingens overflater:
- Rom benyttet til vask og tørk av klær har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler.
- Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid.

Kjeller - Gulvets overflate:
- Med hensyn til alder er det nok ingen fuktsperre eller isolasjon 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.

Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon

- Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
- Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne
kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner.

Varmtvannsbereder:
- Berederen er modent for utskiftning da bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming.

Ventilasjon:
- Det registreres noe svakt trekk på avtrekk på bad, denne er gammel og kan ha nedsatt funksjon.
- Vaskekjeller har ingen mekanisk avtrekk. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje

Oppvarming
-1.etg: Varmekabler på bad, peis/ildsted i stue og på kjøkken.
-Kjeller: Ingen vamekilder.

Informasjon om strømforbruk
Ca. 19 000 kwh i 2024.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 273,-

Avgiftene er basert på et vannforbruk på 240 kubikk.

Eiendomsskatt

Kr 6 978,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 026 791,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 107 163,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Telia tv og bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 018 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er fint innrammet av hekker, og vi ser forskjellige løvtrær stikke opp i det vi kjører inn på den lange, svært pene, steinsatte innkjørselen som leder forbi huset og bort til en pen garasje. Den lave eneboligen fra 1963 har en særegen arkitektur. Den ble tegnet av den kjente arkitekten Finn Lillemoen som i tre årtier satte sitt preg på boligene i Fredrikstad. De to sideveggene består av mur, hvorav den ene er forblendet med teglstein. Øvrige vegger og gavler er kledd med sortmalt panel i vekslende retning. Den opprinnelige boligen var enklere, men i 1990 fikk den et påbygg mot øst, og pulttaket ble gjort om til et svært slakt saltak, kledd med takpapp. Samtidig ble det vestre utspringet forlenget, slik at stuen ble større. Disse utvidelsene har vært svært vellykkede, og det vi ser i dag er en velholdt og tidløs bolig. Vinduer og ytterdører skriver seg fra mellom 1989 og 2000-tallet, og taket ble lagt om i 2021. Garasjen ble oppført i 1997. Med sin materialbruk, sine farger og den lave nøkternheten er det lett å forestille seg at man har kommet til en forstad i Danmark.
Villvinen vokser oppover teglsteinsmuren, og rundt boligen brer det seg en nydelig, frodig 1018 m2 stor hage med forskjellige busker, blomster og løvtrær. Over gressplenen går pent steinsatte gangveier. Følger du stien forbi inngangsdøren, kommer du bort til uthuset fra 1999 som gir god plass til all slags oppbevaring.
Mellom annekset og garasjen er gressplenen godt skjermet, og en oase av grønne trær danner en vegg mot naboene. På denne vakre uteplassen sitter du helt usjenert. På baksiden, vendt mot sør og vest, finner du terrassen med spilerekkverk og ubehandlet terrassegulv. Her får du all den solen du trenger, med utsikt mot din egen bugnende hage, og mot vest ser du Ønsøys åsrygger blåne i horisonten.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hestehagen 17 ligger 4 km nordvest for Fredrikstad sentrum, der bylandskapet glir over i et åpent landlig panorama. Området Veum preges av mindre nabolag bestående av rekkehus og eneboliger med romslige hager. Mindre skogfelt bryter opp nabolagene og i ytterkant åpner landskapet seg i flere langstrakte åkre. Litt nordover finner du det gamle, ærverdige sykehuset som nå bygges om til leilighetsprosjektene «Veum park» og «Veum hageby». Altså kan man regne med tilflytning til området i årene som kommer.
Mot øst hviler Fredrikstadmarka som er populær til turgåing og trening hele året. Der venter også dammene med fine bademuligheter om sommeren. I umiddelbar nærhet finner du Fredrikstad skiarena, der skiklubben hver vinter preparerer løyper og sikrer skigåere muligheter hele vinteren. En spasertur til Korpeknotten

anbefales også. Den tar deg gjennom karakteristisk edelløvskog og kulturlandskap opp til et flott utkikkspunkt.
Barneskole og barnehage ligger kun 800 m fra boligen, og veiene er svært trygge. For idrett er det Skogstrand IL som gjelder - en god og veldrevet klubb. Buss til sentrum går ofte, og sykkelturen tar ca. 13 minutter. Veum er et populært sted - ypperlig hvis du ønsker natur og lite trafikk kombinert med nærhet til sentrum, og det et trygt og aktivt sted å vokse opp. Dessuten har Oslopendlere rask adgang til E6.

Skoler og barnehager

Ambjørnrød barneskole og Kvernhuset ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1963 og nyere tegninger i forbindelse med ombygging fra 1989. Tegninger samsvarer med 1.etasje men ikke kjelleren, deler av kjelleren er innredet uten at det er søkt bruksendring

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via privat vei. Det betales ca. 1000-/år for måking og gatelys.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/214/97:
13.01.1986 - Dokumentnr: 341 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

05.01.2006 - Dokumentnr: 235 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

06.09.1984 - Dokumentnr: 8798 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:214 Bnr:49

06.12.1996 - Dokumentnr: 13157 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 600,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 16. juni 2025

Megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hestehagen 17

Hestehagen 17

Skoler

Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 245 elever, 14 klasser	18 min 1.2 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 473 elever, 28 klasser	22 min 1.6 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	5 min 3.2 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	7 min 4.2 km

Sport

Veumbanen	11 min
Øps banen	12 min
EVO Fredrikstad	7 min
Gymbox Fredrikstad	6 min

Offentlig transport

Hestehagen Linje 7, 102	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 5.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 50 min
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

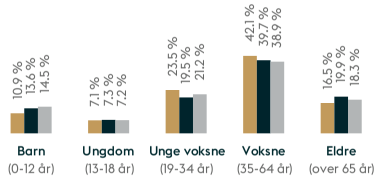
Barnehager

Villa Øst barnehage (0-5 år) 27 barn	8 min 0.6 km
Fredrikstadmarka barnehage Veu... 51 barn	12 min 0.9 km
Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 105 barn	20 min 1.4 km

Dagligvare

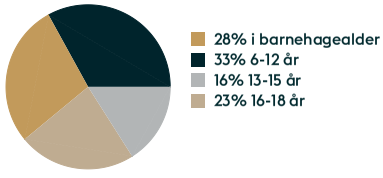
Kiwi Veum	10 min
Coop Extra Christianslund	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Veum	341	191
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



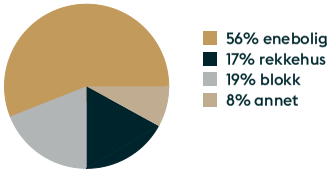
Ladepunkt for el-bil

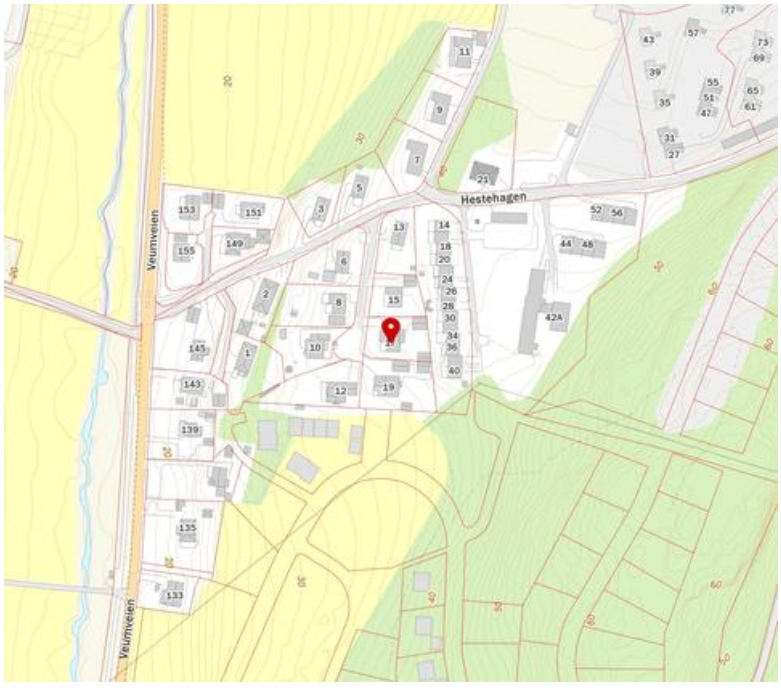
Kiwi Veum	10 min
Coop Extra Christianslund	4 min

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Hestehagen 17
1615 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 13/06/2025

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:214, Bnr: 97
Hjemmelshaver:	Merete & Tore Møller
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 018 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1963

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.05.2025
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:	Merete Møller
Tilstede under befaringen:	Merete Møller
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Lett skrående tomt med steinbelagt gårdsplass og gangarealer. Gressarealer med diverse hekker og beplantninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i kjeller med grunnmur av leca som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering antas å være fra byggeår, takvann ledet via taknedløp mot tomtens terreng.

Yttervegger oppført dels mur/leca som er pusset, forblendet murstein og bindingsverk av tre. Utvendig er det kledd med stående/liggende malt trepanel med varierende alder fra 1990 og 2020. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1989 og tidlig 2000-tallet, vinduer i kjeller fra nyere tid unntatt 1 stk som er fra byggeår. Isolert ytterdør fra tidlig fra 1989.

Pulttak konstruert med sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak som utvendig er tekket med sveiset papp. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Selger opplyser om at taktekkingen og tilhørende deler av beslag ble skiftet i 2020/2021. Takkonstruksjonen har kaldtloft/kryploft over deler av konstruksjonen, tilkomst fra loftluke under takutstikk mot øst.

Boligen har terrasse mot sør-vest på 24 kvm. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, ukjent fundamentering, terrassebord på overside og rekkverk i liggende spileformat.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre enebolig som ble oppført på 1960-tallet og tilbygget i 1989. Boligen fremstår med normal standard med periodiske moderniseringer/oppgraderinger siden byggeår, enkelte bygningsdeler av eldre dato og fra byggeår med kort gjenværende bruks- og levetid.

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:
-1.etg: Varmekabler på bad, peis/ildsted i stue og på kjøkken
-Kjeller: Ingen vamekilder

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Trepanel, MDF og tapet. Fliser på bad
Tak: Trepanel
Gulv: Slipt og behandlet tregulv, og fliser

KJELLER
Vegger: Trepanel og malt mur/leca
Tak: Trepanel og stenplater
Gulv: Tregulv og betong

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 30mm på strekker under 2 meter og opptil 40mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Dette er målt i stue der boligen ble tilbygget i senere tid
-Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

GULV:
-Normal slitasje, boligen var under opprydding på befaringsdagen som gjorde det noe begrenset å sjekke alle gulvoverflater

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Hadde lekkasje i stuetaket desember 2019. Innvendig tak nederst i stuen og noe vegg ble revet og erstattet av Dammyr bygg via forsikringsselskap
-Hele yttertaket ble lagt nytt i 2020 av faglærte fra ERMA tak og fasade. Dette arbeidet besto av pipebeslag, blikkenslagarbeid, i tillegg til snekkerarbeid. Snekkerfirma via ERMA gjorde utbedringer på kledning på huset og byttet planker der det var behov, samt reparerte noen takstoler. Ny stålpipeinnsats i pipe på kjøkken rundt 2021/2022 fra autorisert pipefirma
-2023, AVAVI, det er lagt rørfornying, rør i rør fra tilknyttningskum i offentlig vei og inn til husvegg som pålegg fra kommunen. Samt at vi også fornyet og la rør i rør inne i husets rør til vaskerom/kjøkken og bad
-Hadde vannlekkasje fra bad ned i underetasje august 2024. Rommet og lekkasjen i taket ble utbedret via forsikringselskapet, og utført av Dammyr bygg
-Tilbygg oppført i 1989
-Kjøkkenet ble pusset opp i 2010
-Garasjen ble oppført i 1997
-Uthus/bod fra 1999/2000-tallet
-Innredet kjellerrom fra 1995, ikke bruksendret

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

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	123			24	123	
Kjeller	75				38	37
SUM BYGNING	198			24	161	37
SUM BRA	198					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod/uthus		26				26
Garasje		50				50
SUM BYGNING		76				76
SUM BRA	76					

BRA-i:

1.etasje:
-Vindfang, gang, kjøkken, bad, stue og 3 soverom

Kjeller:
-Gang, innredet rom, boder og vaskekjeller

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Ingen

Annet:
-Garasje og uthus

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er varierende der det er skrående himling, fra 2,2 - 2,7 meter. Ved flat himling er høyden 2,43 meter
-Takhøyden i kjelleren er 1,96 - 2,08 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende garasje på 50kvm og bod/anneks på 26 kvm (Det er kun foretatt en beskrivelse)

Byggemåte:
-Støpt betongsåle med ringmur av leca. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel.
Saltakkonstruksjon med sperrer i tre utvendig tekket med takstein av betong

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

13/06/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i kjeller med grunnmur av leca som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering antas å være fra byggeår, takvann ledet via taknedløp mot tomtens terreng.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten

Merknader:
-Drenering fra byggeår, ukjent utførelse og tilstand da den ligger under bakkenivå. 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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Lett skrående tomt med steinbelagt gårdsplass og gangarealer. Gressarealer med diverse hekker og beplantninger.

Merknader:
-Det er relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning fra grunnmur der det er gressarealer. I gårdsplass hvor det er steinbelagt ledes overvann/regnvann mot egen kum
-Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Yttervegger oppført dels mur/leca som er pusset, forblendet murstein og bindingsverk av tre. Utvendig er det kledd med stående/liggende malt trepanel med varierende alder fra 1990 og 2020. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Selger opplyser om at ytterkledning er malt 2025 og fremstår ok med tanke på alder

Merknader:
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Dels deformasjoner og tørkesprekker på værutsatte områder, ikke unormalt med hensyn til alder men over halvparten av levetid er forbigått og det må kunne påregnes oppgradering/utskiftninger i tiden fremover, sett også i sammenheng ved utskiftning av vinduer
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1989 og tidlig 2000-tallet, vinduer i kjeller fra nyere tid unntatt 1 stk som er fra byggeår. Isolert ytterdør fra tidlig fra 1989.

-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 tidligere nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på 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 i tiden fremover

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Pulttak konstruert med sperrer i tre, utvendig tekket med sveiset papp.

-Konstruksjonen er kontrollert via lysåpningen til loftluken og fra utside via bakkenivå
-Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen

Merknader:
-Det er begrenset mulighet for kontroll/inspeksjon av hele konstruksjon. Ved besiktelse fra lukens lysåpning registreres det eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon og det bemerkes også lite ventilering/lufting. Ved mangelfull ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fuktskader over tid. Konstruksjonen er også oppført etter eldre byggemåte, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

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.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Takets oppbygning med undertak av bordtak som utvendig er tekket med sveiset papp. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Selger opplyser om at taktekkingen og tilhørende deler av beslag ble skiftet i 2020/2021.

-Deler av undertaket er kontrollert fra loftlukens lysåpning og taktekking er kontrollert fra utside med tilkomst via stige
-Taktekkingen ser bra ut på befaringsdagen

Merknader:
-Dels misfarget undertak som kan komme av manglende ventilering/lufting av loft/konstruksjon, undertaket er også fra byggeår. Vurdert i pkt 4.1
-Grunnet begrenset tilkomst til undertaket, begrenser vurderingen seg til alder og forhold på taktekkingen

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Takkonstruksjonen har kaldtloft/kryploft over deler av konstruksjonen, tilkomst fra loftluke under takutstikk mot øst.

-Loftet er svært trangt og det anses ikke forsvarlig å ta seg innover. Det er kun kontrollert fra lukens lysåpning via gardintrapp

Merknader:
-Som tidligere nevnt i pkt 4.1 og 4.2, registreres det eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon og noe misfarget undertak, samt fuktskjolder rundt gjennomføring. Ventilering av konstruksjonen kan ikke påvises å være tilstrekkelig
-Loftkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse mot sør-vest på 24 kvm. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, ukjent fundamentering, terrassebord på overside og rekkverk i liggende spileformat.

-Selger opplyser om at terrassebord er over 20 år, mens rekkverk er oppgradert i senere tid

Merknader:
-Rekkverkshøyde måles til 0,91 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
-Det registreres punktvis råte i enkelte terrassebord, samt tørkesprekker. Terrassegulvet er modent for utskiftning

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eksakt alder på badet er ikke kjent, men opplyses om å være over 20 år gammelt.

Fliser på vegger og malt trepanel i taket. Badet har servantinnredning med skuffer og skap med speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Dusjkabinett skiftet i 2025, toalett er også skiftet i nyere tid
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner
-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje

Merknader:
-Mekanisk avtrekk trekker nokså svakt ved funksjonstest, bør kontrolleres/renses

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles lokalt fall mot sluk fra vegger og dør, fall rundt sluk er ok
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:
-Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist skader som følge av dette, det er løse fliser og riss/sprekker i fuger. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Gulvet er modent for oppgradering, punktet må sees i sammenheng med pkt 7.1.3

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Type membran som er brukt er ukjent, badet er ikke dokumentert og oppført før krav til dokumentasjon.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(soverom, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Eldre plastsluk med vannlås, begrenset mulighet for inspeksjon og kontroll evt. membran/tettesjikt da bein til kabinett står plassert over sluk
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

Kjøkken fra Marbodal som ble montert i 2010.

På kjøkkenet er malt trepanel på vegger med fliser over benk, malt trepanel i tak og slipt tregulv og fliser. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og platetopp, mindre parti har marmor. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, stekeovn, micro og oppvaskmaskin. Mekanisk ventilator med avtrekk over tak.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator trekker ok ved funksjonstest
-Kjøkkenet fremstår helt og pent med mindre merknader nevnt nedenfor

Merknader:
-Mindre svelling i underkant av benkeplate ved vanninstallasjon. Skjøt til benkeplate er også plassert noe nærme vanninstallasjon som kan gjøre gjæringen/skjøten utsatt ved at det oppstår svelling ved fuktpåkjenninger/vannsøl

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Kjelleren ligger under terreng, innredete rom har malte murvegger, påforede vegger med med trepanel på vegger, trepanel og steinplater i taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger.

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

Merknader:
-Rom benyttet til vask og tørk av klær har ingen mekanisk avtrekk. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre utørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Delvis oppforet gulv med tregulv og betong, sluk på gulv i vaskekjeller.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

Merknader:
-Med hensyn til alder er det nok ingen fuktsperre eller isolasjon 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 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg på innredet rom mot sør.

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

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

Merknader:
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3

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.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere plastrør, avløp og sluker i plast og soil. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Selger opplyser om at det er utført rørfornying fra sluk i kjeller til tilknyttningskum i offentlig vei og inn til husvegg. Dette ble utført av AVAVI i 2022

Merknader:
-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Eldre 200 liter varmtvannsbereder plassert i kjelleren. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

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

Merknader:
-Berederen er modent for utskiftning da bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
-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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

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 registreres noe svakt trekk på avtrekk på bad, denne er gammel og kan ha nedsatt funksjon
-Vaskekjeller har ingen mekanisk avtrekk. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

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

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Anlegget er dels utenpåliggende og skjult, det er totalt 14 kurser inkludert hovedsikring.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1963 og nyere tegninger i forbindelse med ombygging fra 1989. Tegninger samsvarer med 1.etasje men ikke kjelleren, deler av kjelleren er innredet uten at det er søkt bruksendring
-Vinduer i kjeller er ikke godkjent som et rømningsvindu, avstand fra gulv til underkant vindu skal maks være 1,0 meter, samt at det må minimum ha fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter. Skal et kjellervindu brukes som rømningsvei, må det for eksempel ha minst 70 cm høyde om det har en bredde på 80 cm for å være godkjent

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 23.05.2022. Det finnes ingen annen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for andre tiltak utført på eiendommen i kommunens arkiver. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 12.04.2023 og 03.01.2025. Det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Drenering fra byggeår, ukjent utførelse og tilstand da den ligger under bakkenivå. 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
1.3	Terrengforhold
	-Det er relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning fra grunnmur der det er gressarealer -Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Dels deformasjoner og tørkesprekker på værutsatte områder, ikke unormalt med hensyn til alder men over halvparten av levetid er forbigått og det må kunne påregnes oppgradering/utskiftninger i tiden fremover, sett også i sammenheng ved utskiftning av vinduer -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som tidligere nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på 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 i tiden fremover
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er begrenset mulighet for kontroll/inspeksjon av hele konstruksjon. Ved besiktelse fra lukens lysåpning registreres det eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon og det bemerkes også lite ventilering/lufting. Ved mangelfull ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fuktskader over tid. Konstruksjonen er også oppført etter eldre byggemåte, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Som tidligere nevnt i pkt 4.1 og 4.2, registreres det eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon og noe misfarget undertak, samt fuktskjolder rundt gjennomføring. Ventilering av konstruksjonen kan ikke påvises å være tilstrekkelig -Loftkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyde måles til 0,91 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 -Det registreres punktvis råte i enkelte terrassebord, samt tørkesprekker. Terrassegulvet er modent for utskiftning
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist skader som følge av dette, det er løse fliser og riss/sprekker i fuger. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Gulvet er modent for oppgradering, punktet må sees i sammenheng med pkt 7.1.3
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Eldre plastsluk med vannlås, begrenset mulighet for inspeksjon og kontroll evt. membran/tettesjikt da bein til kabinett står plassert over sluk -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Rom benyttet til vask og tørk av klær har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Med hensyn til alder er det nok ingen fuktsperre eller isolasjon 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
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
10.2	Varmtvannsbereder
	-Berederen er modent for utskiftning da bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
10.5	Ventilasjon
	-Det registreres noe svakt trekk på avtrekk på bad, denne er gammel og kan ha nedsatt funksjon -Vaskekjeller har ingen mekanisk avtrekk. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Møller, Merete	9578-5999-4-2413650	2025-06-11 14:50:00

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
11. jun. 2025

Oppdragsnummer
30-0064/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hestehagen 17, 1615 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Merete Møller, Tore Uno Møller

Fullmektige
Merete Møller for Tore Uno Møller

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 1993

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: 1615
Forsikret i: Sparebank1, Fremtind

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: Helrenovering av baderom 1997/1998 Husker ikke hva vi gjorde selv, men det var Engelsviken bad og rør som hadde oppdraget, og tror frimaet som la gulv og flis het Marcussen

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var Engelsviken bad og rør som hadde oppdraget, og tror de het Marcussen det firmaet som la gulv og flis.

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: Husker ikke hva vi gjorde, men vi demonterte det gamle, mens Engelsviken hadde oppdrag på nåværende bad.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hadde lekasje i stuetaket desember 2019. Innvendig tak nederst i stuen og noe vegg ble revet og erstattet av Dammyr bygg via forsikringsselskap. Hele yttertaket ble lagt nytt av faglærte fra ERMA tak og fasade. Dette arbeidet besto av pipebeslag, blikkenslagarbeid, i tillegg til snekkerarbeid. Snekkerfirma via ERMA gjorde utbedringer på kledning på huset og byttet planker der det var behov, samt reparerte noen takstoler. Ny stålpipeinnsats i pipe på kjøkken rundt 2021/2022 fra autorisert pipefirma. Husker ikke navn, men kan fremskaffes. Terasse er gjort av egeninnsats. Bod og garasje har hatt egeninsats og noe faglært. Dette ble gjort i årene 1997-2000. Noe egeninsats/alminnelig vedlikehold på huset er eller gjort fortløpende.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det vet jeg ikke, det siste vi gjorde var å få innstalert el-bil lader med overspenningsvern av autorisert firma for 2 år siden, men ikke fått det. Kvittering kan fremskaffes. Ellers var det Trosvik elektriske som installerte nytt sikkringsskap for mange, mange år siden og kan ikke finne kvittering fra det.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Usikker, men har hatt kontroll for 8-10 år siden, men kan ikke finne det på søk på Norgesnett i dag, så må lete litt, men har hatt det.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juni 2023, mener det var Storm elektro

---

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: 2023, AVAVI, det er lagt rørfornying, rør i rør fra tilknyttningskum i offentlig vei og inn til husvegg som pålegg fra kommunen. Samt at vi også fornyet og la rør i rør inne i husets rør til vaskerom/kjøkken og bad

---

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: Tror ikke garasje og bod var det,. Tilbygget gjort av tidligere eier er jeg usikker om var søknadspliktig.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vi hadde tilbakeslag av kloakk 2 ganger i 2023, sist gang i juli, etter at AVAVI la rør i rør i kloakknettet. Siste gang gjorde de en omfattende utbedring for å sikre det ytterligere. Hadde vannlekasje fra bad ned i underetasje august 2024. Rommet og lekasjen i taket ble utbedret via forsikringselskapet, og utført av Dammyr bygg. Vi byttet dusjkabinettet på bad, da lekasjen kom fra det. Noen fliser ble i tillegg løse som følge av dette.

---

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

Ja

Beskriv: Vi fikk avvik på pipe på kjøkken 2021, som ble utbedret via firma med ny innsettelse av stålpipe innvendig. Godkjent av kommunen. Kan være noe dårlig trekk noen ganger i ovn i stue.

---

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)

Ja

Beskriv: Kom noe vann inn i kjeller ved overgang fra kald vinter til brå varm tining for noen år siden langs mur vegg/gulv. Trakk seg fort tilbake.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i stuegulv

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 noen (fire til fem) episoder med skogsmus i huset. Noen sporadiske tilfeller med sølvkre.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis 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: 30-0064/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Møller, Merete	2025-06-11

Identifikasjon

bankID Møller, Merete

Signicat

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

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA KLEVEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0064/25
Vår referanse: 3669078/25674053
Bestilling: C3 2025-02-05 (4) 67

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
235	86	5.1.2006	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	214	97	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dok. avg. kr. 1.000,

TINGLYST
05 JAN. 2006
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 235

Returneres til
Møller Statsaut. eiendomsmeglere AS
Boks 466
1601 FREDRIKSTAD
Org. nr.: 963 182 201
Ref. nr.: 2177

Skjøte [1)]
Oppdragsnr. 205135

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
106	FREDRIKSTAD	214	97			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomstefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis. Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Fritligg enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Eiendl-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum
Kr 40.760,- ***FørtiTusenOgSjuHundreSekstiOo/100 Kr
Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr 40.000
Overdragelsen gjelder innløsning av festetomt.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
84 29 52 972	Østfold Fylkeskommune	1/1

Doknr 235 Tinglyst 05.01.2006 Emb 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
06 12 49 [redacted]	Tore Uno Møller	[X] Ja [ ] Nei	1/2
26 04 64	Merete Møller	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
- Festekontrakt tinglyst 13.01.1986 med dagboknr. 341 slettes fra eiendommens grunnbokblad.
- Forkjøpsrett tinglyst 13.01.1986 med dagboknr. 342 slettes fra eiendommens grunnbokblad.
- Det kan ikke nektes graving for reparasjon av hovedledninger for vann og kloakk som går over tomten.
- Hjemmelshaver har plikt til å dekke en forholdsmessig del av utgifter til vedlikehold av fellesledninger og vei i boligområdet som tjener vedkommendes eiendom.

Selger:
Kjøper (1): Merete Møller
Kjøper (2): Tore Møller

Utsteders dato og underskrift (ved lesark):
13.12.2005

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2005-4-B
Side 1 av 2

Rett kopi bekreftes
Sign.:

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøper/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3 ledd

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Sarpsborg,

Utsteders underskrift, 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Østfold Fylkeskommune ARNE ØREN FYLKESDIREKTØR
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):
23.12.2005

Side 2 av 2

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA KLEVEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0064/25
Vår referanse: 3669079/25674058
Bestilling: C3 2025-02-05 (4) 66

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13157	86	6.12.1996	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	214	49	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

MÅLEBREV

FREDRIKSTAD OPPMÅLINGSVESEN

over

M. protokoll XXXIX side 54

M.nr.

TINGLYST
06 DES. 1996
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 13157

Gnr. 14, bnr. 97

Hestehagen 17

År 1984 den 3. mai ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 14, bnr. 49.

Forretningen ble rekvirert av Østfold fylke v/fylkesbyggesjefen.

Bestyrer ved forretningen var avdelingsingeniør Tor Heines.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er: 867.2 m2

Representasjonspunkt: Y = 1220 X = 7850
Fredrikstad koordinatsystem.

Doknr. 13157 Tinglyst 06.12.1996 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PÅTEGNING. GRENSEJUSTERING.

I h.h.t. grensejustering 21.08.1996 ble det fraskilt gnr. 214 bnr. 49 en parsell 1-6-5-101-102 med areal 151.8 m2 som ble tillagt gnr. 214 bnr. 97, Hestehagen 17.
Arealet av gnr. 214 bnr. 97, Hestehagen 17, utgjør nå 1019.0 m2.

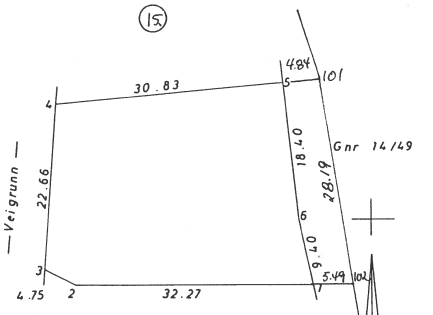
KOORDINATER (LANDSNETT)

PKT	X	Y	
101	138848.98	12243.09	Godkj. bolt i jord
102	138821.20	12247.86	Godkj. bolt i jord

OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I FREDRIKSTAD 14.10.1996

MÅLEBREVKART

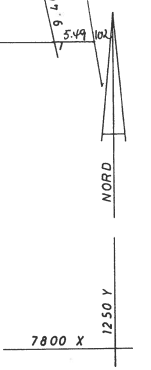
Gnr	Bnr	Festenr	
14	97		
Representasjonspunkt			Jnr
X 7850	Y 1220	Z	Hestehagen 17
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
Fredrikstad		1:500	
Kartblad		Areal	
		867.2 m2	



19

Koordinater:

	Y	X
1.	1242.18	7841.45
2.	1209.91	7841.67
3.	1209.68	7843.84
4.	1207.54	7866.44
5.	1238.07	7868.91
6.	1240.17	7850.63



Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA KLEVEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0064/25
Vår referanse: 3669077/25674048
Bestilling: C3 2025-02-05 (4) 65

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
341	86	13.1.1986	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	214	97	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
13.01.86 00341
FREDRIKSTAD BYRETT

F E S T E K O N T R A K T

Mellom undertegnede Østfold fylkeskommune v/fylkesordføreren (bortfester) og Sølvi Ween (fester) er det inngått slik kontrakt :

1. Østfold fylkeskommune bortfester til Sølvi Ween boligtomt, Hestehagen 17, gnr. 14 bnr. 97 i Fredrikstad. Tomtens areal er 867,2 m^2, jfr. målebrev av 03.05.1984.

2. Festetiden er 80 år fra 1. desember 1985.

3. Festeavgiften er kr. 0,90 pr. m^2 og år, d.v.s. at den årlige festeavgift utgjør kr. 780,- som betales forskuddsvis.

   Første års avgift frem til 1. juli 1986 utgjør kr. 455,- og betales pr. 1. desember 1985.

   Deretter forfaller den årlige avgift til betaling hvert års 1. juli.

   Dersom ikke festeavgiften betales i rett tid, beregnes 12 % etterskuddsrente p.a.

   Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år av festetiden. Regulering skjer på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen i den forløpne periode eller etter annen offentlig godkjent indeks for regulering av festeavgifter.

4. På tomta er oppført bolighus, og festeren må ikke drive noen virksomhet som er til sjenanse for de øvrige nabotomter. Det er heller ikke tillatt å drive industriell virksomhet eller annen erververvsvirksomhet av noen art uten samtykke av bortfesteren.

5. Bortfesteren har panterett i festeretten og i de på tomten stående hus - og i tilfelle i assuransesum - for den til enhver tid skyldige festeavgift.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1986/341/86
Uthentet 2025-02-05 09:40

6. Festeren kan ikke nekte graving for reparasjon av hovedledninger for vann og kloakk som går over tomta. Det forutsettes at gravingen utføres så skånsomt som mulig, og at tomta så godt som mulig settes istand etter gravingen.

   Festeren er ansvarlig for dekning av forholdsmessig del av utgifter til vedlikehold av felles ledninger og vei i boligområdet som tjener vedkommende eiendom.

7. Festeren har rett til å pantsette sin festerett sammen med bebyggelsen.

8. Festeren overtar tomta i den stand den er ved festeforholdets begynnelse.

9. Festekontrakten tinglyses på eiendommen.

   Alle omkostninger i forbindelse med bortfestet, såsom utlegg til målebrev, tinglysingsgebyr m.v. bæres av festeren og betales ved underskriving av festekontrakten.

Moss/Fredrikstad, den 30/12 1985.

Østfold fylkeskommune
v/fylkesordføreren
som bortfester :

som fester :

FYLKESORDFØREREN I ØSTFOLD

Det bekreftes at denne kopi er en korrekt gjengivelse av originaldokumentet.
BERGEN FILM A.S

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 214	**Bnr:** 97	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Hestehagen 17		
Areal:	1018.4 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

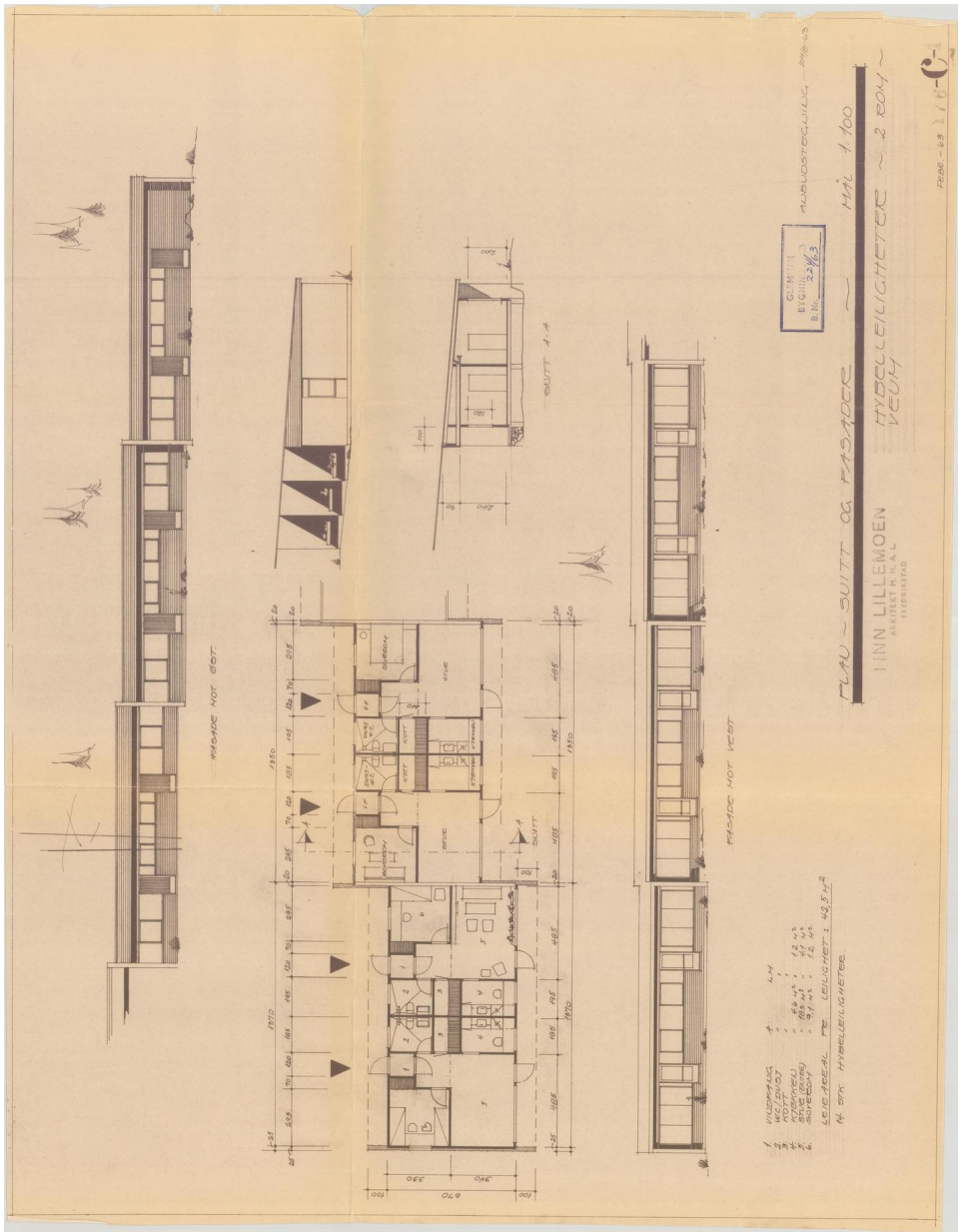
Planopplysninger:

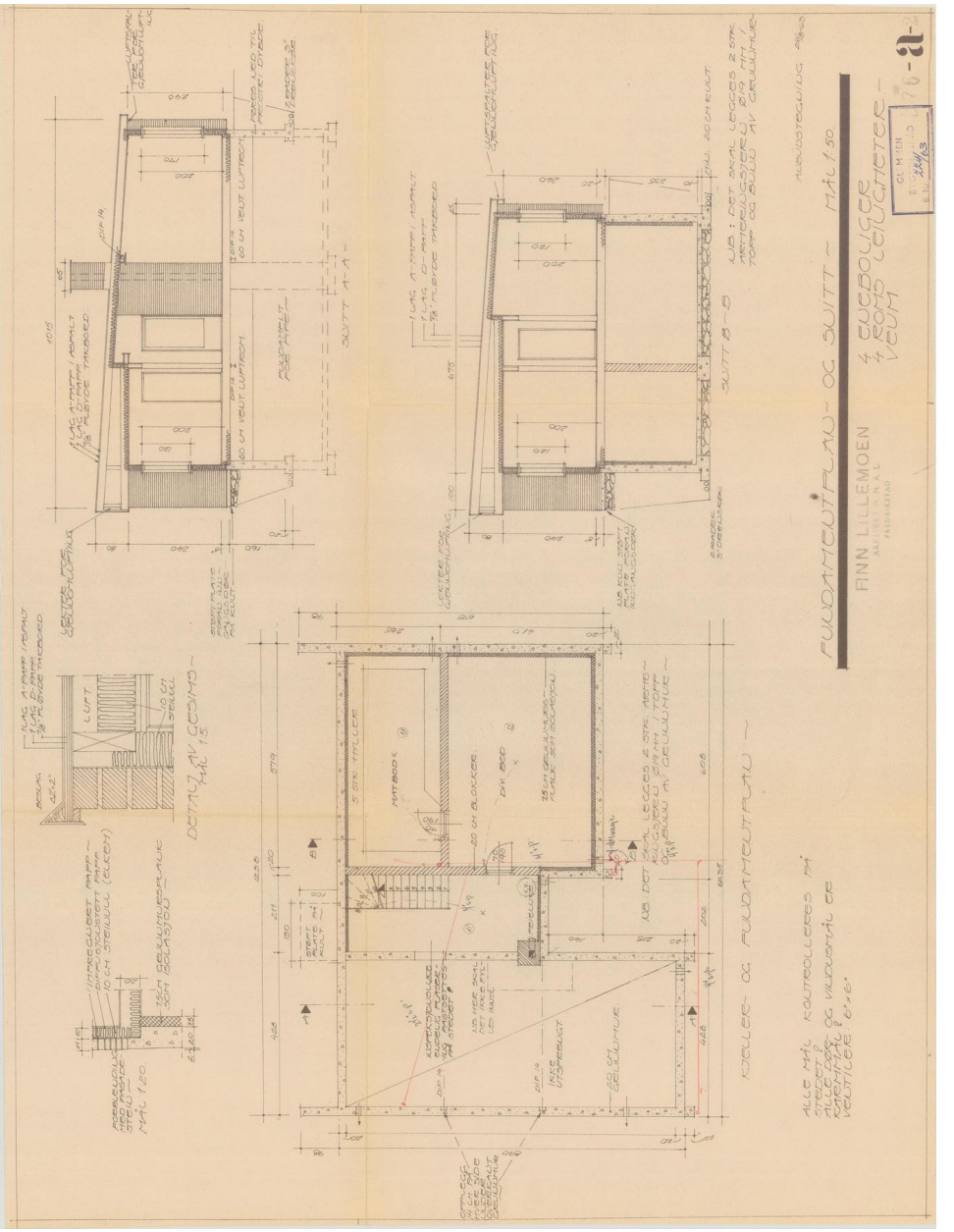
Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

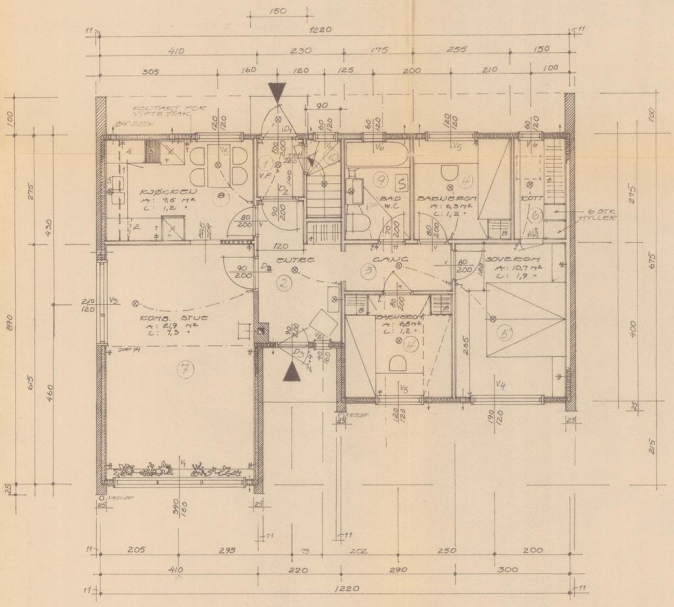
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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.

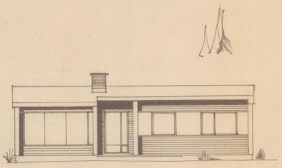

FASADE MOT ØST
SNITT A-A
FASADE MOT VEST
PLAN - SNITT OG FASADER
HYBELLEILIGHETER ~ 2 ROM ~
VEUM
MÅL 1:100
FINN LILLEMOEN
ARKITEKT M.N.A.L
FREDRIKSTAD
GLEMMEN BYGGINGSNR. 2-1/63
HUSBOSTEDSLINJE


FUNDAMENTPLAN OG SNITT ~ MÅL 1:50
FINN LILLEMOEN
4 EVENBOUGGER
4 ROM LEILIGHETER
VEUM
GLEMMEN
BYGGINGSNR. 2-1/63
KJELLER OG FUNDAMENTPLAN ~
DETALJ AV GESIMS
SNITT A-A
SNITT B-B
HUSBOSTEDSLINJE

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET !
ALLE DØR- OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL !
VEDTILER: 6" + 6"



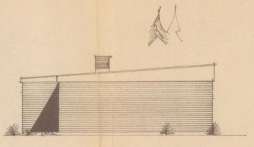
PLAN : MÅL 1:50
LEIEAREAL : 80,- M²



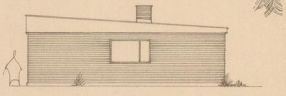
FASADE MOT VEST (GVD)



FASADE MOT ØST (DØRD)



FASADE MOT SYD (ØST)



FASADE MOT NORD (VEST)

ANBUDSTEGNING 24/6-63

PLAN OG FASADER ~ MÅL 1:50, 1:100

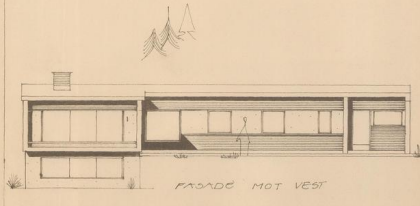
FINN LILLEMOEN
ARKITEKT M.N.A.L.
FREDRIKSTAD

4 EVEBOLIGER ~
4 BOMS LEILIGHETER ~
VEUM.

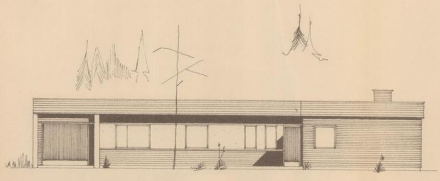
GLEMMEN BYGNINGSRÅD
B. Nr. 224/63

FEBRE-63

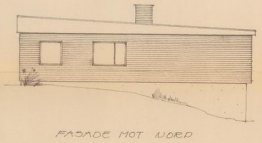
176-a



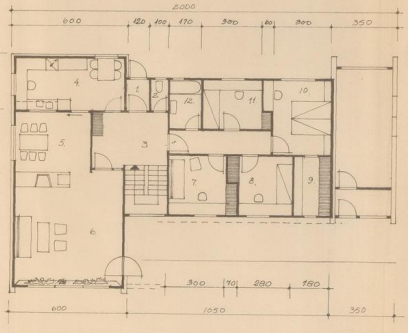
FASADE MOT VEST

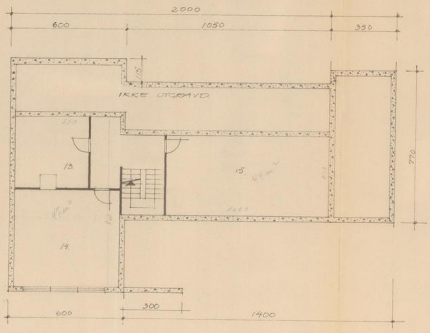


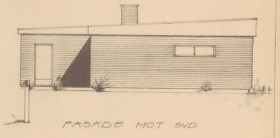
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD







FASADE MOT SYD

PLAN : 1. ETG. - LEIEAREAL: 136,5 M² - PLAN : KJELLER

1. VINDFANG
2. W.C.
3. GUTTE
4. KJØKKEN, A: 14,5 m², C: 2,4 m²
5. SPISESTUE, " 12,2 " " 1,8 "
6. STUE, " 28,- " " 4,5 "
7. BARNEROM, " 8,4 " " 1,2 "
8. BARNEROM, " 7,8 " " 1,2 "
9. GANG
10. SOVEROM, " 11,3 " " 1,8 "
11. BARNEROM, " 7,4 " " 1,2 "
12. BAD
13. DUSJ OG BAD
14. HOBBYROM
15. MATROM

ANBUDSTEGNING 24/6-63

PLAN OG FASADER ~ MÅL 1:100

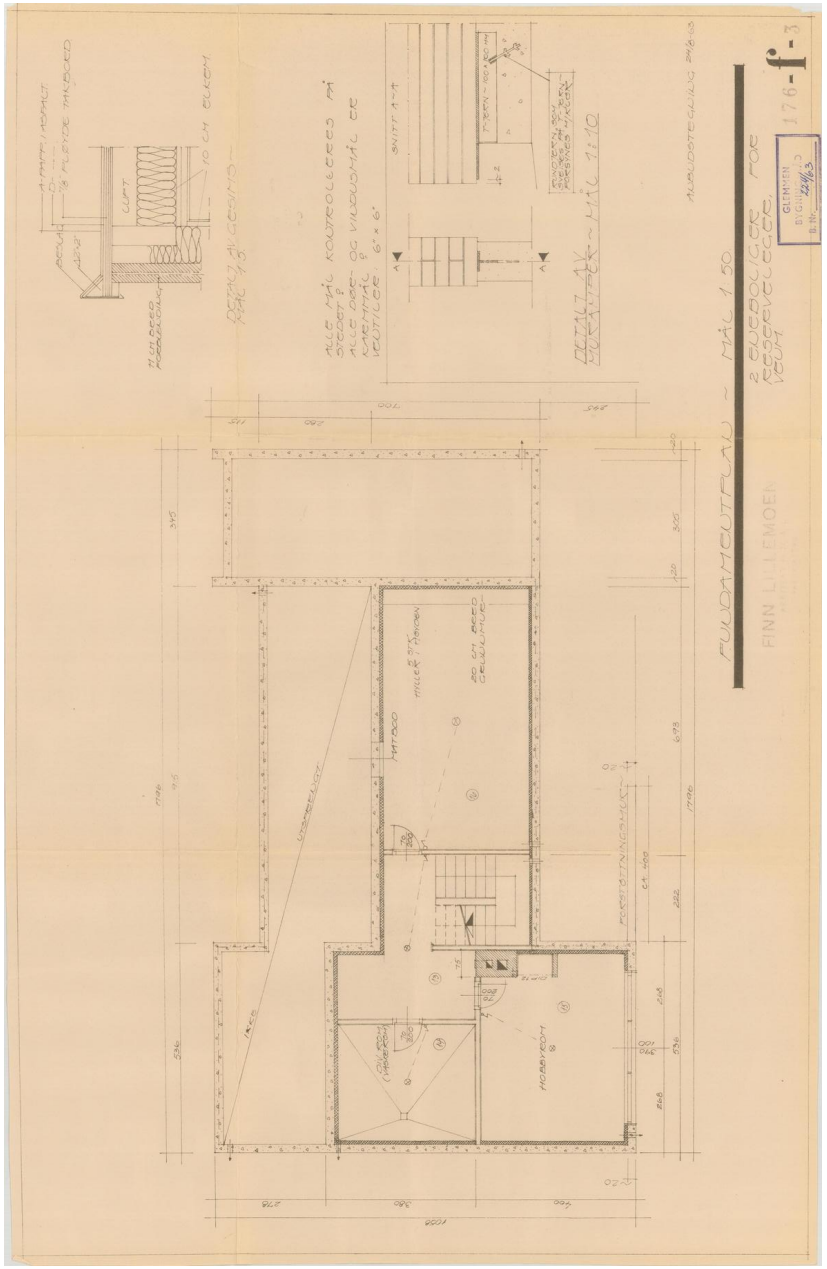
FINN LILLEMOEN
ARKITEKT M.N.A.L.
FREDRIKSTAD

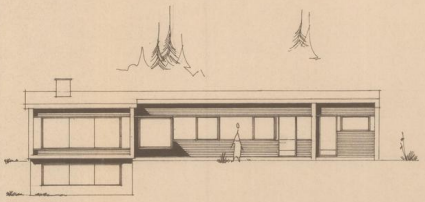
EVEBOLIG FOR
AVDELINGSLEG
VEUM.

GLEMMEN BYGNINGSRÅD
B. Nr. 224/63

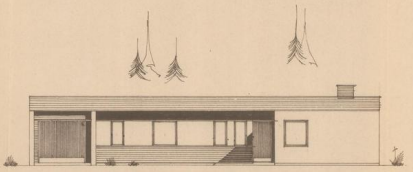
FEBRE-63

176-e

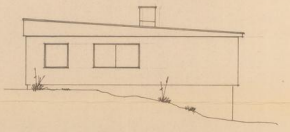

176-f-3
FUNDAMENTPLAN ~ MÅL 1:50
2 SVØMBOLIGER FOR
REISEVIRKSOMHET
VEUM
FINN LILLEMOEN
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
ALLE DØRER OG VINDUSMÅL ER NOMINELLE
KONTAKT 6'x6'
SNITT A-A
DETALJ AV UTVENDIG VEGGKONSTRUKSJON MÅL 1:10
GRUNNMUR
HOBBYROM
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
GANG
BAD
GARDEROBE
TEKNISK
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
ALLE DØRER OG VINDUSMÅL ER NOMINELLE
KONTAKT 6'x6'
SNITT A-A
SNITT B-B
2 SVØMBOLIGER FOR
REISEVIRKSOMHET
VEUM
FINN LILLEMOEN
PLAN - 1 ETG. - OG SNITT ~ MÅL 1:50
176-f-2



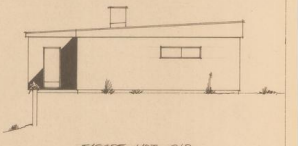
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

ANBUDSTEGNING 24/6-63.

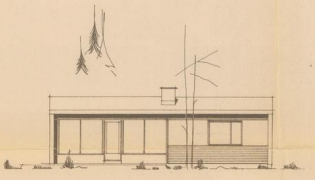
FASADER ~ MÅL 1:100

FINN LILLEMOEN
ARKITEKT M.N.A.L.
FREDRIKSTAD

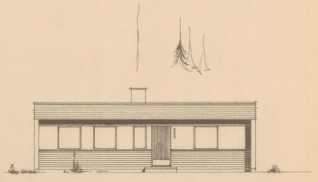
EVEBOLIG FOR
RESERVELEGE
VEUM.

GLOMMEN BYGNING B.NR. 224/63

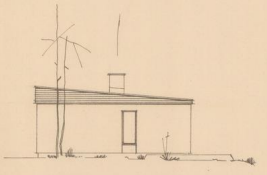
176-f-1



FASADE MOT VEST



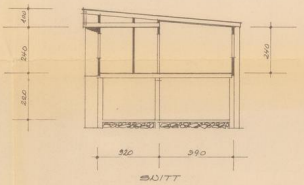
FASADE MOT ØST



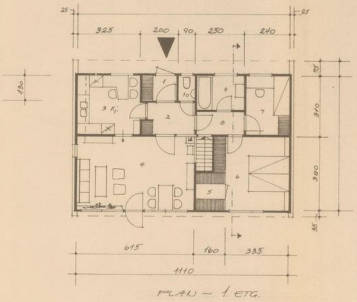
FASADE MOT SYD

1	VINDFANG	1			
2	GANG	1			
3	KJØKKEN	1	9.5 m²	4,4	1,2 m²
4	STUE	1	22,8 m²	1	8,3 m²
5	WC	1			
6	SOVEROM	1	12,- m²	1	1,8 m²
7	SOVEROM	1	6,1 m²	1	1,2 "
8	BAD	1			
9	BAD	1			

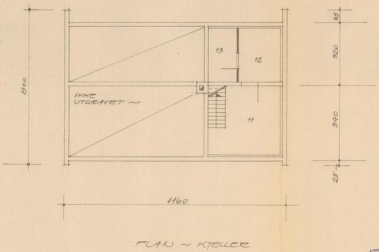
LEILIGHET I 1E ~ M²
2 STK. 3-ROMS BOLIGER



SNITT



PLAN ~ 1 ETG.



PLAN ~ KJELLER

ANBUDSTEGNING 24/6-63

GLOMMEN BYGNING B.NR. 224/63

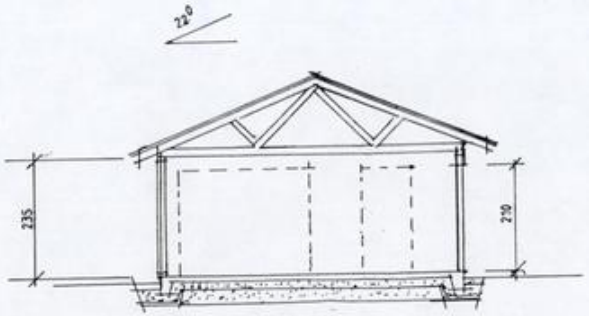
PLAN ~ SNITT OG FASADER ~ MÅL ~ 1:100

FINN LILLEMOEN
ARKITEKT M.N.A.L.
FREDRIKSTAD

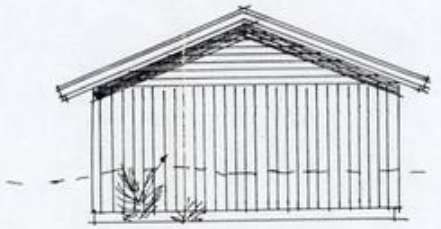
2 EVEBOLIGER ~
3 ROMS LEILIGHETER ~
VEUM

FEBR. -63

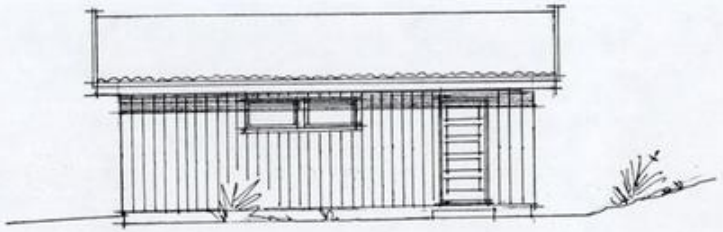
176-b-1



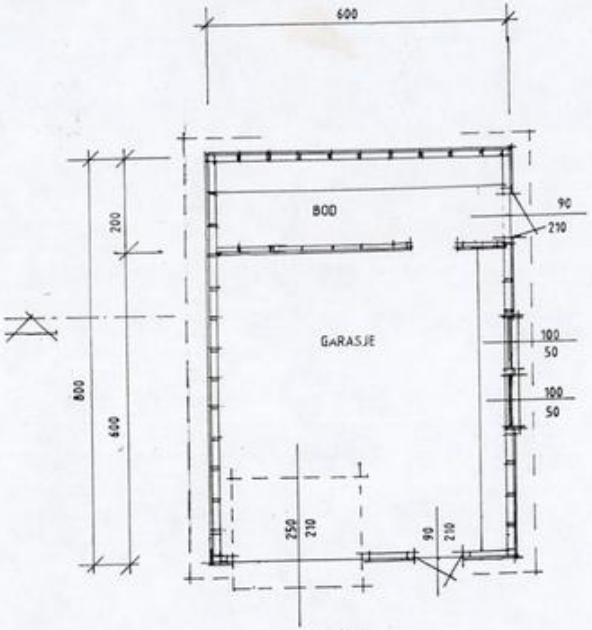
SNITT



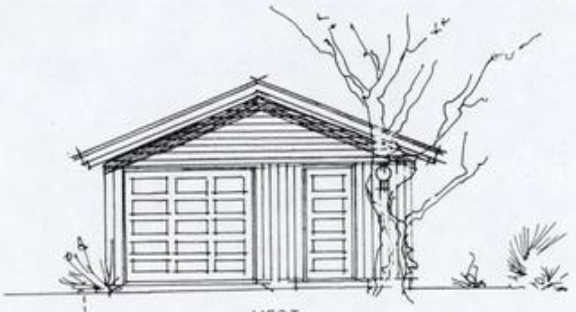
ØST



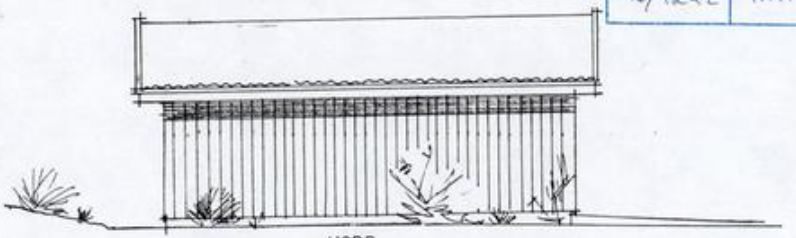
SYD



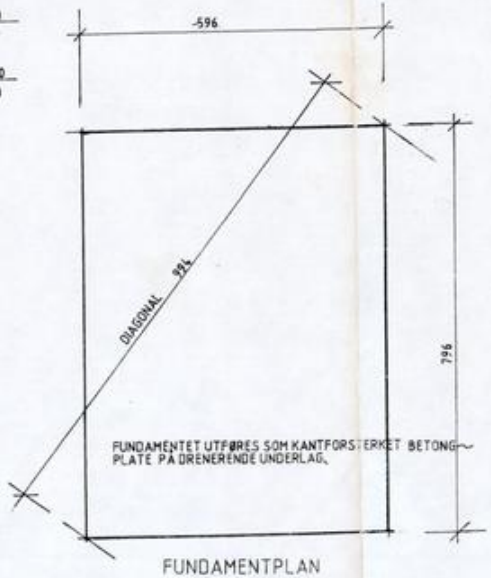
PLAN



VEST



NORD



FUNDAMENTPLAN

BRUKSAREAL : 45,– m2

05. NOV 96

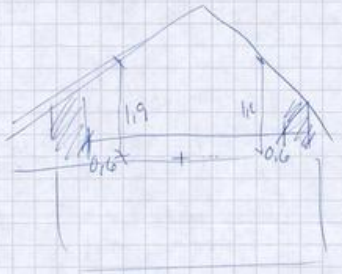
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
96/1242	11.11.96

PLAN ~ SNITT ~ FASADER GARASJE
MÅL= 1:100

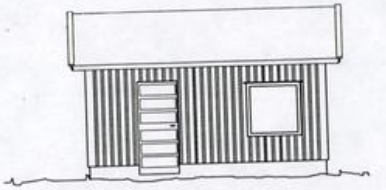
TOR UNO MØLLER
HESTEHAGEN 17 FREDIKSTAD

21-9-96 O.L.A.

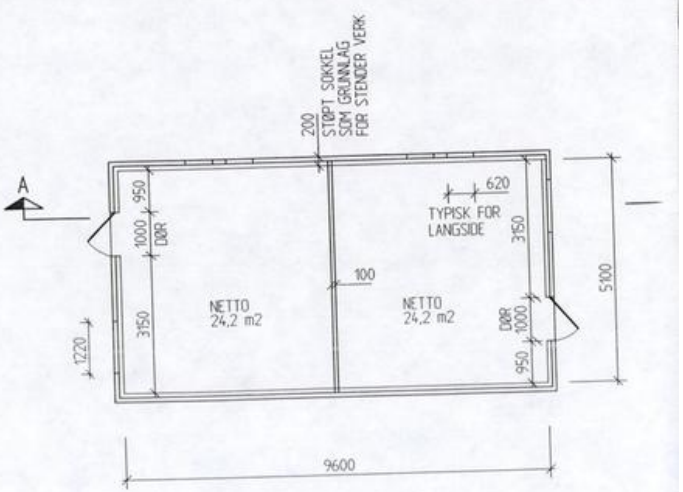




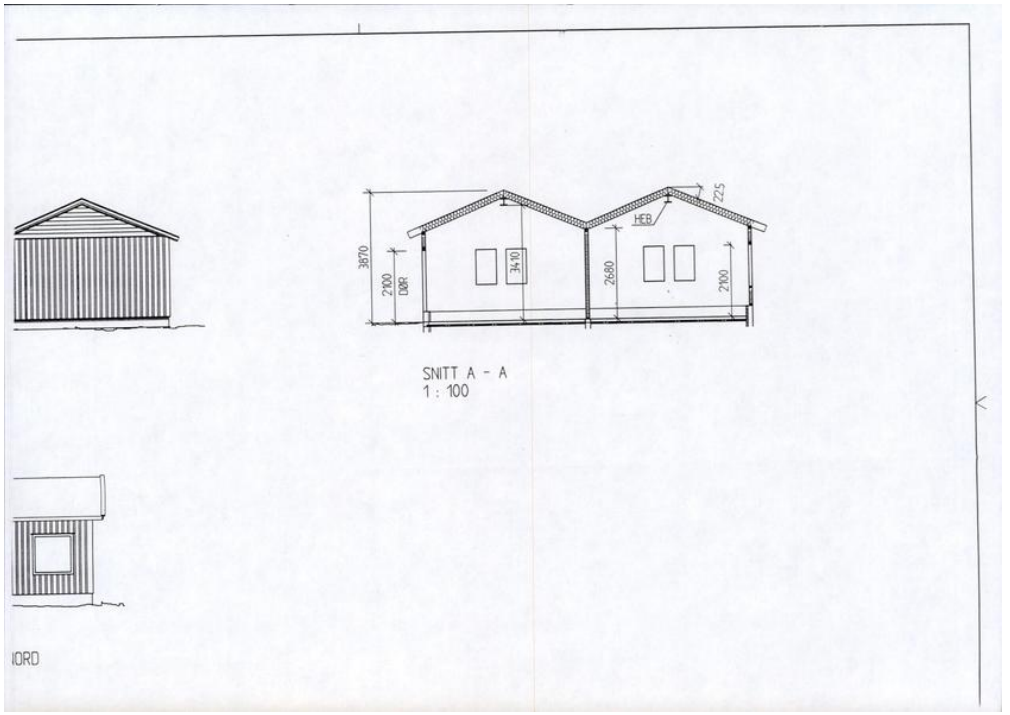
FASADE MOT VEST
1 : 100



FASADE MOT SYD
1 : 100

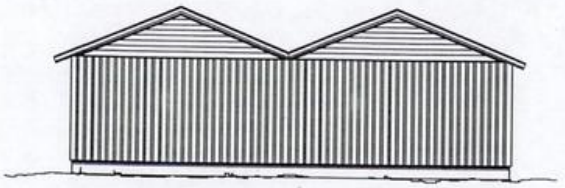


PLAN 1 : 100

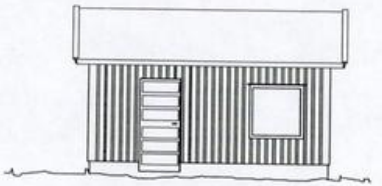


SNITT A - A
1 : 100

NORD



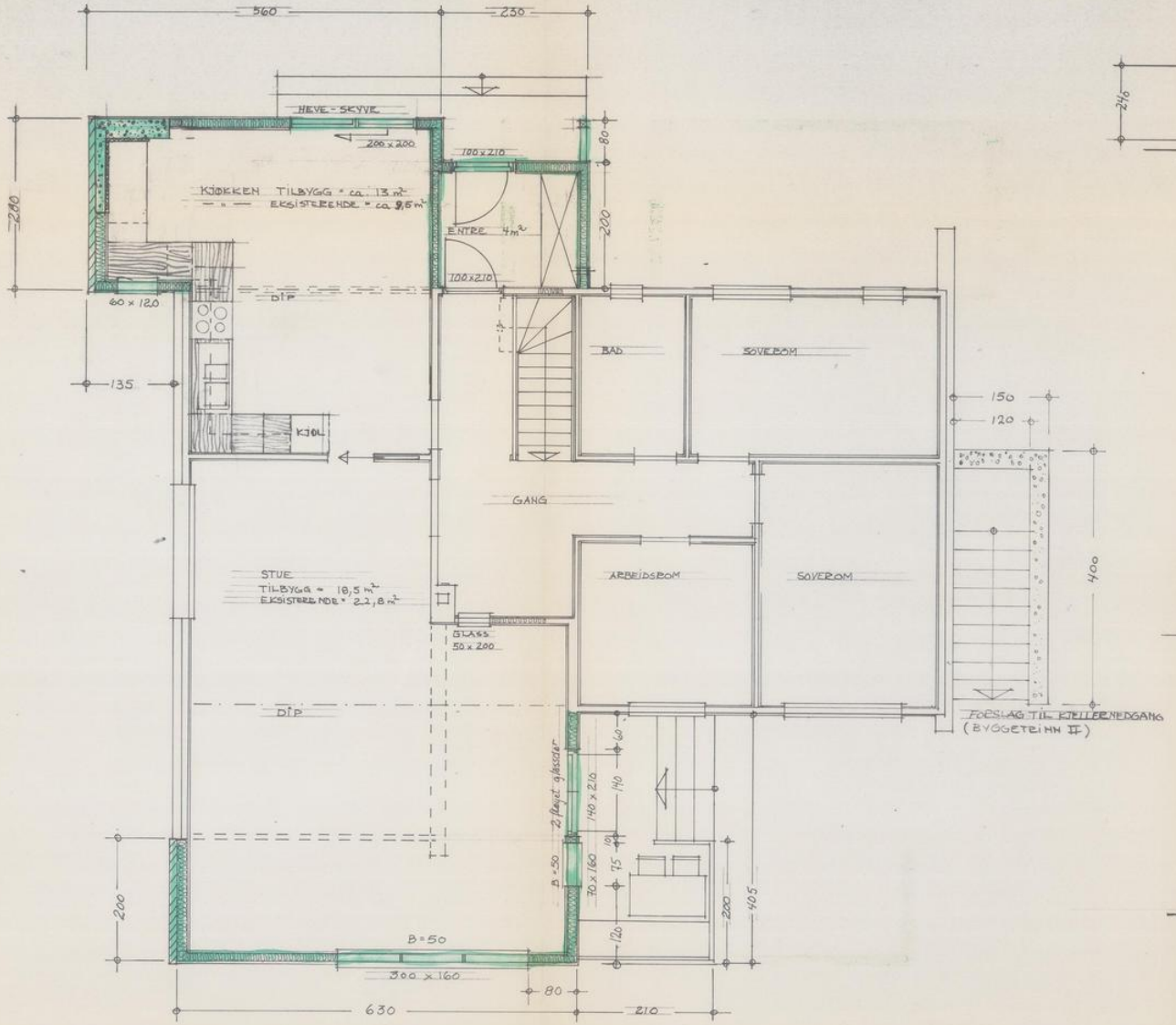
FASADE MOT ØST
1 : 100

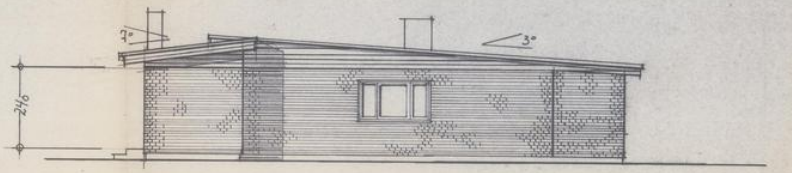


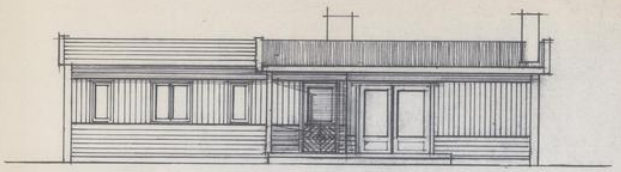
FASADE MOT NORD
1 : 100

A

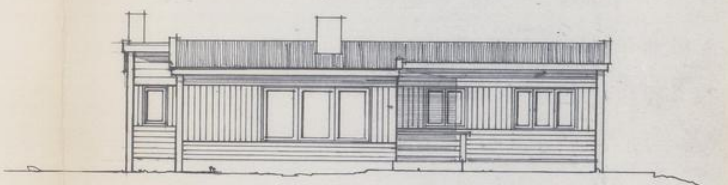
F.B.V. 28/4-89
J.nr.: 515



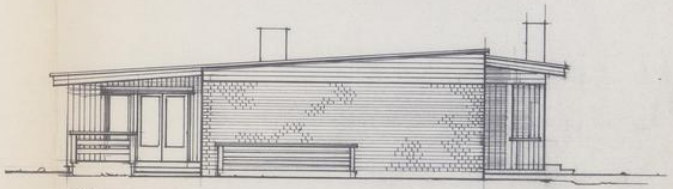




F. B. nr. 319/89



Godkjent etter fullmakt
av bygningsrådet i Fr.stad, 24/5 89



Rev.:	TILBYGG PÅ ENEBOLIG – HESTEHAGEN 17.	
	HOVEDPLAN	MÅL 1:50
	FASADER	MÅL 1:100
	BYGGHERRE: SOLVI WEEN og ERIK LUND	DATO: 23. april 1989
	TEGNET AV: LANDSKAPSARK. MNLA BJØRG-ANNIE BERNDE, DERBAK.	

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 06.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 214 **Bruksnr.:** 97
Adresse: Hestehagen 17, 1615 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0064/25

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hestehagen 17, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 214/97/0/0

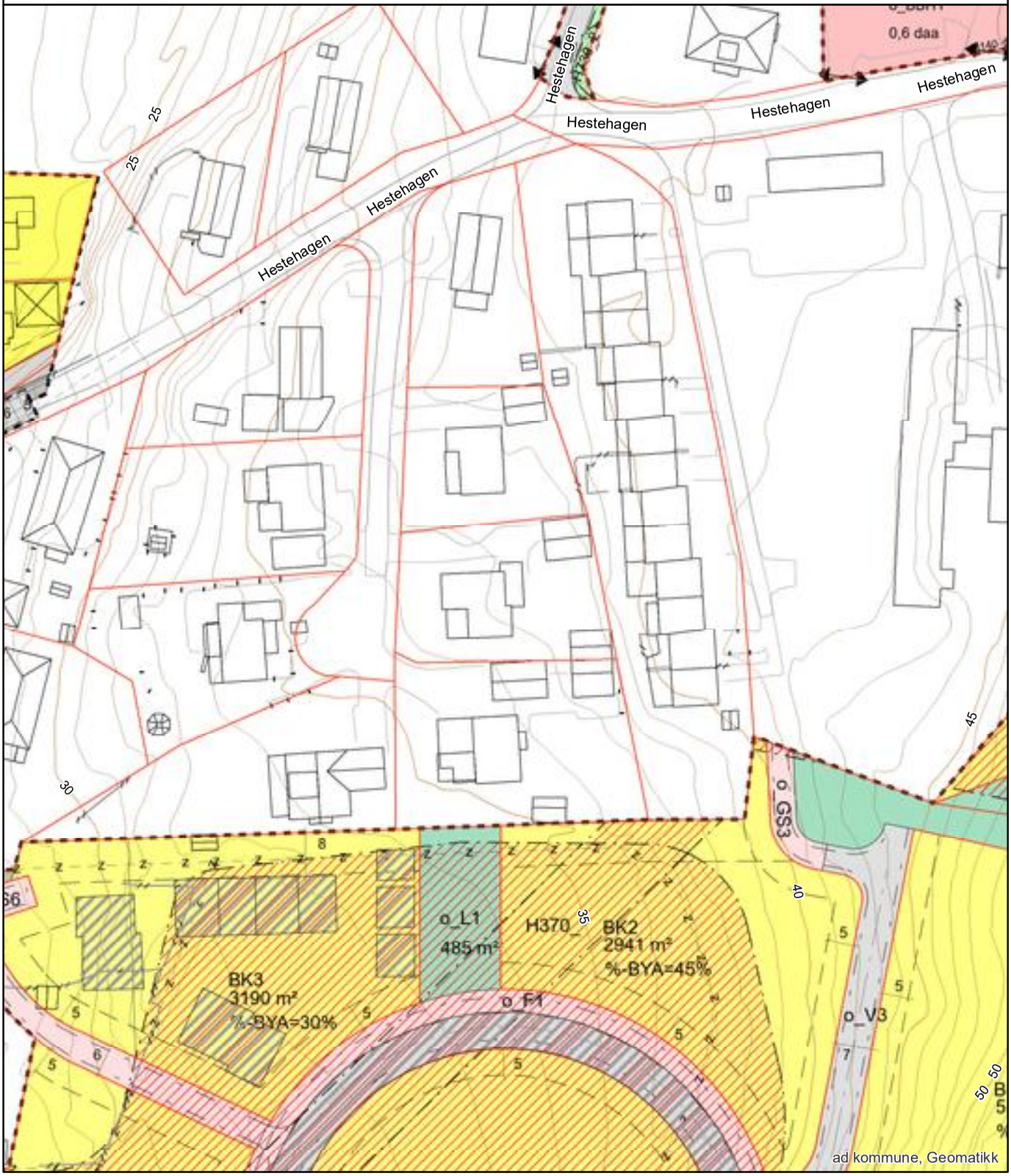
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-28

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hestehagen 17, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 214/97/0/0

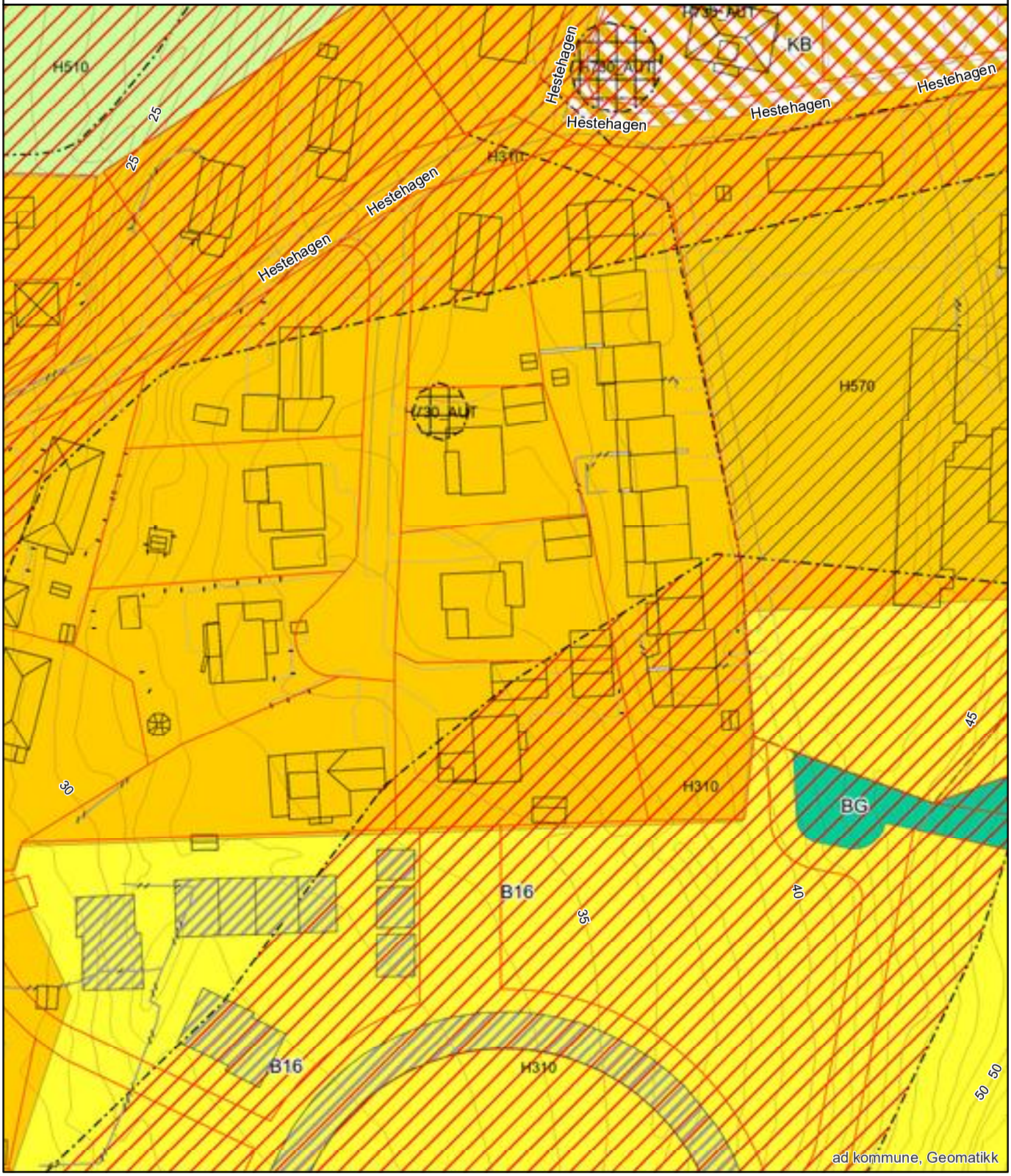
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-28

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hestehagen 17, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 214/97/0/0

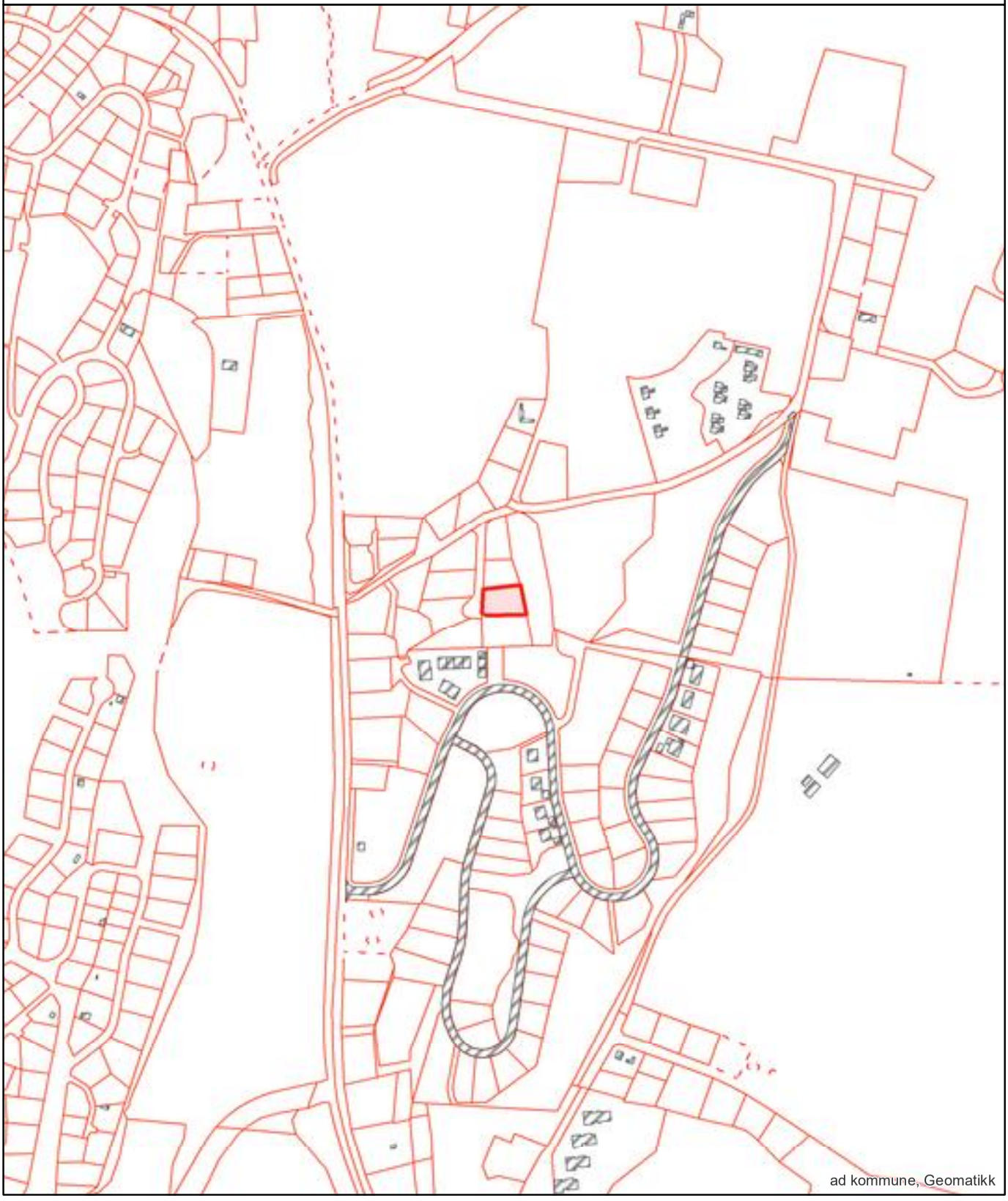
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-28

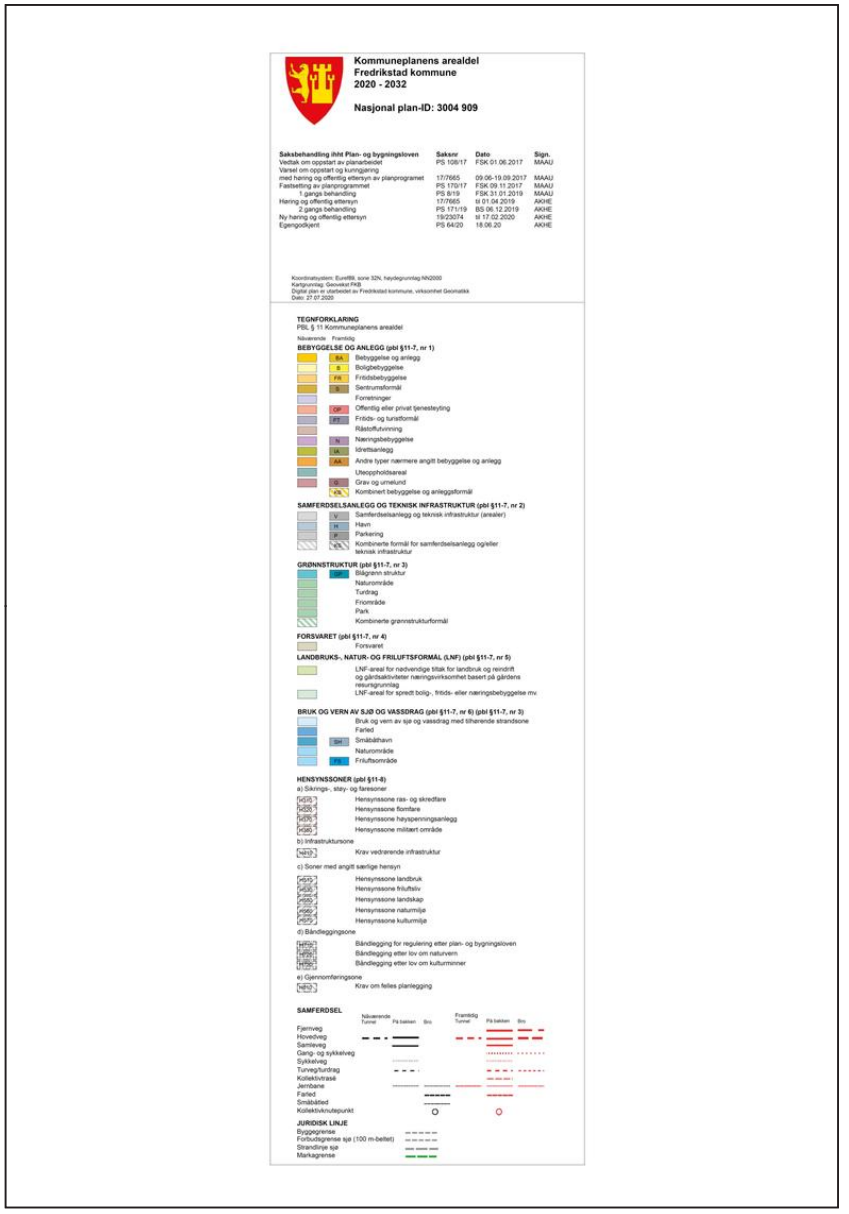
N

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

Planident:
Plannavn:

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510_1 Hensynssone landbruk
- H530_1 Hensynssone friluftsliv
- H560_1 Hensynssone landskap
- H560_2 Hensynssone naturmiljø
- H570_2 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720_1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720_2 Båndlegging etter lov om naturvern
- H720_3 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

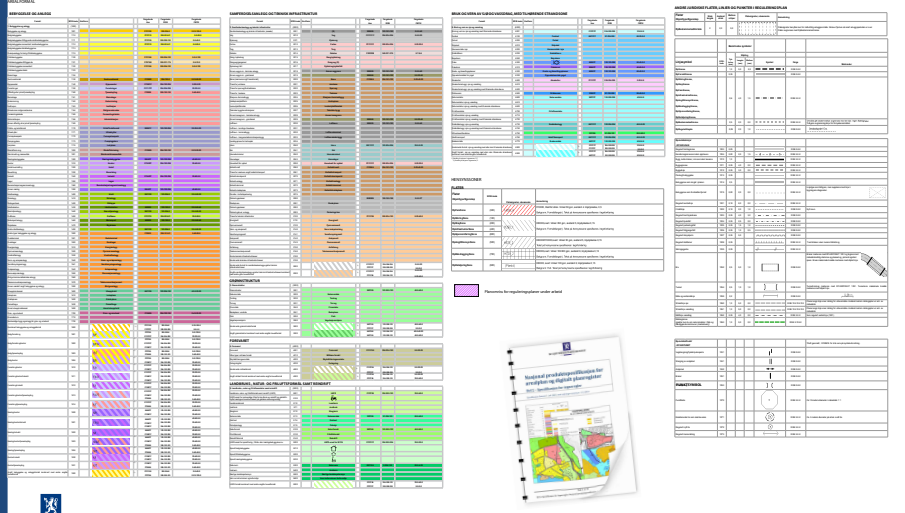
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

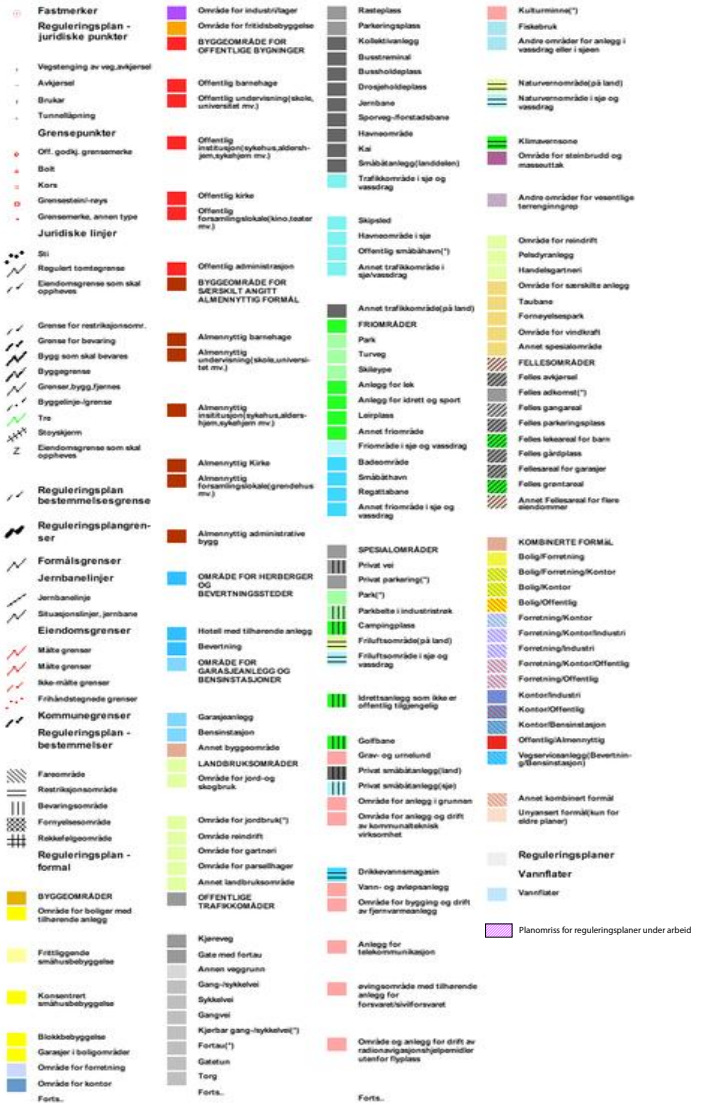


Planområde for reguleringsplanen under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Grunnkart

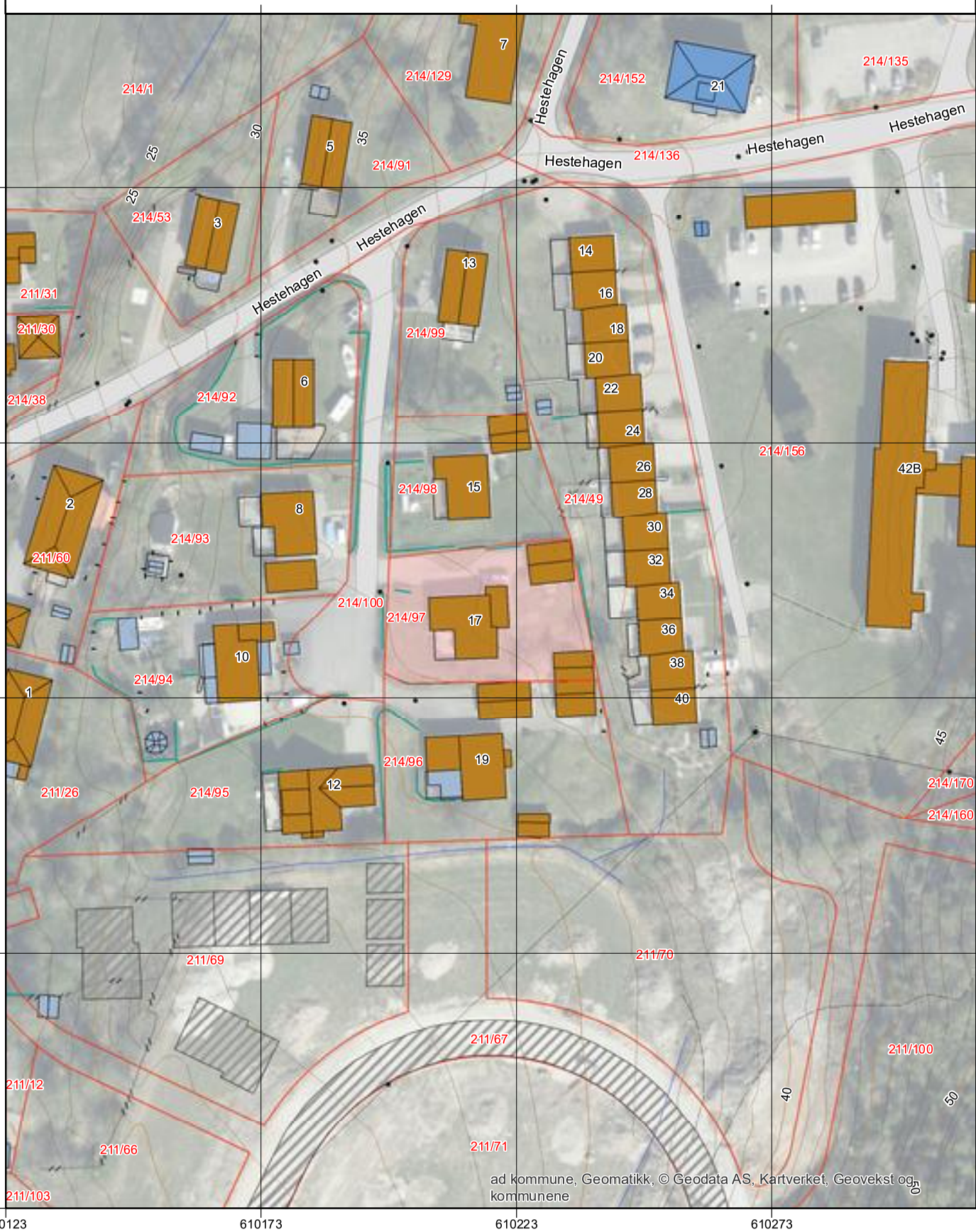
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hestehagen 17, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 214/97/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-28

N

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hestehagen 17, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 214/97/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-28

N

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hestehagen 17, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 214/97/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-28

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hestehagen 17, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 214/97/0/0

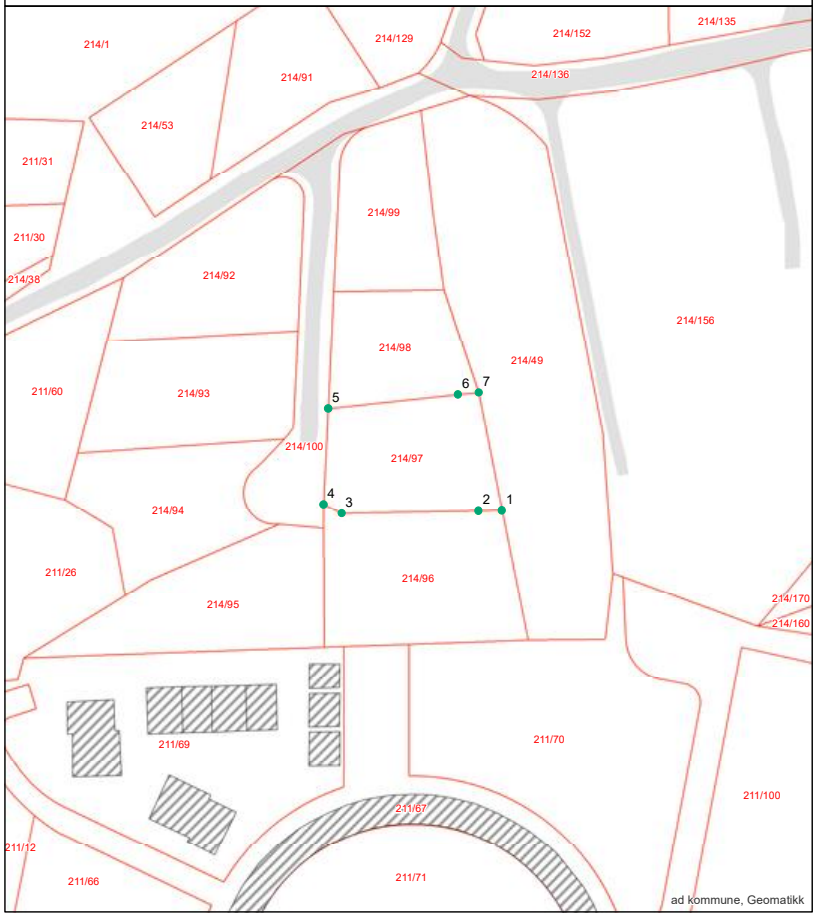
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-28

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 : 28.4.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1018.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569164.61168	610238.878853	Jord	5.49	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6569164.48758	610233.390581	Ikke spesifisert	32.27	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6569163.88461	610201.140621	Ikke spesifisert	4.75	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6569165.93692	610196.860866	Ikke spesifisert	22.67	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6569188.57311	610197.928557	Ikke spesifisert	30.82	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6569191.83026	610228.564059	Ikke spesifisert	4.85	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6569192.2362	610233.394651	Ikke spesifisert	28.18	Ukjent		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-214/97/0

Bruksnavn	HESTEHAGEN 15	Beregnet areal	1 018.4
Etablert dato	03.05.1984	Historisk oppgitt areal	1 018.8
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
TORE UNO MØLLER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MERETE MØLLER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	15.10.2021	15.10.2021		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	05.05.2014	05.05.2014		
GJ - Grensejustering	15.10.1996			
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	03.05.1984			

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]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	02.03.1998	1 018.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13388105	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16301035	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
16301116	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13388105: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	199.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	199.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	06.01.2023	06.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	199.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	119.0	0.0	119.0	0.0
K01	0	80.0	0.0	80.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13388105-1	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	32.0	0.0	32.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.05.1989	24.05.1989
IG - Igangsettingstillatelse	02.11.1992	14.12.1992
TB - Tatt i bruk	30.11.1992	14.12.1992

Bygning 16301035: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	45.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	45.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.11.1996	14.11.1996
IG - Igangsettingstillatelse	21.11.1996	02.12.1996
TB - Tatt i bruk	21.12.1996	02.12.1996

GEODATA
Matrikkelrapport
Grunneiendom 3107-214/97/0

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	45.0	45.0	0.0

Bygning 16301116: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	35.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	35.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.11.1996	14.11.1996
IG - Igangsettingstillatelse	21.11.1996	02.12.1996
TB - Tatt i bruk	21.12.1996	02.12.1996

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	35.0	35.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hestehagen	17		1615 FREDRIKSTAD

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 214/97/0/0

Eierrepresentant: Møller Tore Uno

Regningsmottaker: Møller Tore Uno

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HESTEHAGEN 15	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	214	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	97	Oppgitt areal	1018,8 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1018,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hestehagen 17	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1615 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Veum	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13388105	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		199

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MØLLER TORE UNO	HESTEHAGEN 17	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
MØLLER MERETE	HESTEHAGEN 17	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 932,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 5 040,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 9 654,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 1 956,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 445,00
60	ESkatt Bolig	2 180 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 6 978,00

kr 29 251,00

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. mai 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 214 **Bruksnr.:** 97 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Hestehagen 17, 1615 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Møller Tore Uno

Hestehagen 17

1615 Fredrikstad

Adresse:	Hestehagen 17 (H - 1 - 1)	**Dato:**	29.04.2025
Bygningsnr:	13388105	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	214 / 97 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	Anette Neumann Garder
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	13978
Tilsyn:	Utført 12.04.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

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
Regulering og byggesak

Saksnummer 2021/5555

Pipe Eksperten As
Att.:Frode Andre Kielland
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Kopi til eksterne mottakere:
Merete Møller Hestehagen 17 1615 Fredrikstad

Kopi til interne mottakere:
Stian Christoffersen Brann- og redningskorps

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2021/5555	4	MDAN	214/97	23.05.2022

Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Hestehagen 17 - Eiendom 214/97

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	528/22

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt
Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 16.05.2022. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 15.12.2021.

Ferdigattesten gjelder for
Adresse: Hestehagen 17, 1615 Fredrikstad
Eiendom: 214/97/0/0
Byggetiltak:

- Rehabilitering av pipe.

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
fagleder byggesak

Magne Danielsen
servicekonsulent

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69306026

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
29. April 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**214**	Bnr.:	**97**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Hestehagen 17**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 12.04.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:03.01.2025	

Med vennlig hilsen

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

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 214 / 97 / 0 / 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

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 30-0064/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hestehagen 17 1615 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 214, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no