NORDVIK

Syenittveien 23

3 soverom | 122 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Syenittveien 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og åpen enebolig i rekke i populære Falchåsen. Oppgradert i 2013 til god, moderne standard. 2 solrike terrasser.

Prisantydning	**6 350 000,-**
Omkostninger	**159 840,-**
Totalpris	**6 509 840,-**
BRA-i	**122 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Falchåsen er et av Fredrikstads mest attraktive strøk, en 9 minutters sykkeltur fra sentrum. Området byr på flotte turmuligheter, så som Bingedammen og Kjæråsen, og i den andre retningen - Fredrikstadmarka. Skole, barnehage og dagligvare befinner seg i kort gangavstand, og nærområdet byr på et rikt aktivitetstilbud for unge og voksne. Her ligger Syenittveien 23, en langstrakt enebolig i blindvei, et svært rolig og pent nabolag. Boligene ligger forskjøvet, noe som gir fine, skjermede terrasser og hage på begge sider. Huset fra 1961 gjennomgikk en omfattende oppgradert i 2013 både innvendig og utvendig. Vi møter en svært pen bolig med bod, carport og garasje og steinsetting rundt den velstelte hagen. Innvendig ser vi en familiebolig med deilig åpen himling, god standard og lyse rom.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 122 kvm
Total BRA: 137 kvm

Syenittveien 23, Fredrikstad
1.etasje



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


23


23


















































JON MICHELET
JON MICHELET
JON MICHELET
















23









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0083/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 204, bnr 486 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Frank Fallbro

Kjøpesum og omkostninger
6 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
158 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
159 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 509 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 524 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 143 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. -Vindfang, gang, tre soverom, to bad, bod, bibliotek, kjøkken og stue
BRA-e: 15 kvm. -Garasje
Total BRA: 137 kvm.
TBA: 32 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. -Frittstående bod
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk. Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er varierende da det er åpen skråtak i de fleste rom, fra 2,20 - 2,73 meter

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

Innhold

Entreen er pen og ryddig, med flislagt gulv og hvitmalt kledning på vegger og i tak. Dette er et hjem som både utvendig og innvendig gir en følelse av sommer, kanskje sommerhus.

Du henger fra deg og går inn i gangen. Her åpnes himlingen - 2,73 meter på det høyeste. Akkurat nå står du fullstendig midt i huset. Rett frem er badet, til høyre er stue og kjøkken. Nedover gangen til venstre passerer du tre soverom. Innerst finner du kombinert bad og vaskerom, og innenfor dette igjen har du et rom som har blitt brukt som bibliotek. Fra dette går du ut i bakhagen, mens den vestvendte terrassen har utgang fra stuen. Det er noe deilig og oversiktig med planløsningen her. Denne lyse, luftige boligen ble bygget i 1961 men gjennomgikk en kraftig modernisering mellom 2013 og 2014. I tillegg til utvendig arbeid og skiftning av vinduer, har både kjøkken, våtrom og innvendige flater blitt pusset opp, i tillegg til installasjon av 2 varmepumper i 2019 og nytt ildsted. Dessuten er utført en usynlig, men kostbar oppgradering av det elektriske.

Gangen og stuen har lakkert tregulv - gyllent og fint mot de lyse veggene. I den svært romslige stuen finner du plass til to hvilesoner og en spisestue. Hvite vegger, åpen himling og store vinduer bidrar til en lys og luftig atmosfære. Til oppvarming har stuen både en vakker pidestallovn og en diskret varmepumpe. Terrassen venter utenfor. Med et så stille nabolag, er det fint å sitte ute. Det malte terrassegulvet og det fine rekkverket gir en sørlandsk følelse som vekker appetitten på sjømat. Her bør du definitivt innta de sene sommermåltidene, og markiser holder deg tørr om der drypper fra oven. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og IKEA-innredning med profilerte fronter på skuffer og skap. Stilen er like lys og sommerlig som resten av boligen. Frokostbord er det også plass til. Det første badet oppleves stilfullt og svært lyst, med en fin dusjsoner. Det borteste badet er også smakfullt utformet i hvitt og lysegrått mot tre. Her finner du god plass til vaskemaskiner, og boden i hjørnet er nyttig til oppbevaring. Til biblioteket går du ned et trinn og deretter videre ut i hagen. Det tre soverommene er akkurat som lyse og fine som vi kan forvente, dog ikke helt hvite, for man faller lettere til ro når veggene er dusere. Dette er et forfriskende hjem so innbyr til lave skuldre, med plass til en mellomstor familie.

Standard
Boligen er opprinnelig oppført i 1961 og har gjennomgått vesentlige oppgraderinger i perioden 2013 - 2014. Det er blant annet utført etterisolering og omkledning av yttervegger, utskifting av vinduer, oppgradering av elektrisk anlegg samt modernisering av kjøkken, våtrom, innvendige overflater, nytt ildsted og luft til luft varmepumpe.

Utvendige konstruksjoner fremstår generelt i god stand etter oppgraderinger, med nyere kledning, vinduer og taktekking fra 2013. Det er likevel registrert enkelte detaljer som bør følges opp over tid, blant annet utførelse av vannbrett-/vindusbeslag for å redusere risiko for fuktpåvirkning. Tak og loft fremstår ellers uten registrerte tegn til unormal belastning eller skade på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til vanninnsig i krypkjeller på befaringsdagen, men konstruksjonsmåten innebærer et naturlig risikobilde knyttet til fukt, begrenset inspeksjonsmulighet og terrengforhold. Relativt flatt terreng og naturlig avrenning gjør at jevnlig oppfølging av fuktforhold og overvannshåndtering anbefales.

Begge våtrom er oppgradert i 2013 og fremstår funksjonelle ved befaringen, uten registrerte unormale fuktverdier ved målinger og hulltaking. Det er registrert manglende dokumentasjon på tettesjikt, manglende mekanisk avtrekk på hovedbad, manglende fallforhold på vaskerom/bad, samt lokale detaljer knyttet til utførelse av våtromssystemet. Kjøkken og tekniske installasjoner fremstår modernisert og funksjonelle. Kjøkken er vurdert til TG 2 som følge av ventilator med omluft/kullfilter.

Parkering
Det er garasje for 1 bil og carport for bil nr. 2.

Modernisering og påkostninger
Selger kjøpte boligen i 2013 og har i sin eiertid utført følgende:
-Nye overflater på vegger og tak innvendig
-Påforet utvendig med ny isolasjon, vindsperre, ny trekledning og nye vinduer
-Nytt sikringsskap og oppgradering av anlegg innvendig (skjult og utenpåliggende)
-Montert nytt peis
-Pusset opp bad og kjøkken
-Varmefolier og laminat på kjøkken, 3 soverom, bibliotek og entre flislagt med varmefolier.
-Alle utvendige og innvendige dører er nye, men glassdør inn til entrè er original.
-Elektrisk garasjedør
-2014 oppført isolert utebod
-2015 Ny og hevet carport
2013

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget siden 2013, utført av Elektriker Gruppen AS
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Byggm. Magnus Øvly-Johansen a/s - hovedansvarlig for total renovering i 2013. 1 nytt hovedbad . Flislagt og

varmekabler 1 nytt bad/vaskerom med varmekabler dusj kabinett og våtroms panel på veggene. Fliser på gulv. Rør i Rør .

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggm. Magnus Øvly-Johansen a/s hovedansvarlig og koordinerte med kvalifiserte underleverandører. Utført i forbindelse med total renovering. Utført i perioden April - Juni 2013.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Best dokumentasjon på varmekabler fra elektriker

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggm. Magnus Øvly-Johansen a/s med underleverandører. Fasade utforet og etterisolert og ny ytterkledning. Nye vinduer og dører. Nye Decra takplater. Ny Carport m ny shingel. Ny Hørmann garasjeport. Ny innvendig pipe og ny peisovn Scan 58-7. Nye terrasser på begge sider av huset. Utført i 2013 Terrasse på vestsiden fikk nytt gjerde fra Kystgjerdet m 7 stolper m Ledlys i 2023 Ny innvendig bod for VV bereder og hoved vannlås og vannmåler. Nytt uthus i 2014

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Kryp kjeller er helt tørr. hadde m byggmester før kjøpet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS Ombygging av bolig. Varmekabler installert i bad 1 , bad2 /vaskerom og i entre. Varmefolie i gulv kjøkken hovedsoverom og 3 andre rom. Ny hovedtavle . Stikkontakter 3x 63 Amp inst installert i august 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 19/1 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Nok kapasitet etter oppgradering til 3 x 63 A

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Viser til total renovering i 2013.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 21/11 2016 - 31/1 2017 Rapport PDF 70151 Eurofins Målerapporten godkjent 22/2 2017.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ildsted ikke benyttet/ikke behov. Pipe og ildsted inspisert av brannvesen.

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: Har tatt mus i felle i kjeller på høsten. Fulgt opp m ny netting i lufteluke i grunnmur. Ikke tegn til muse lort. Har hatt sølvkre på bad.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling og tilstandsrapport utarbeidet 18/5 2026

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:

ENEBOLIG:
Boligen står oppført på grunnmur av betong som er fundamentert mot fjell, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig og takvann er ledet via taknedløp mot tomtens terreng. Boligen har kryprom under boligen, via tilkomst fra luke i grunnmur fra garasje. I kryprom er det yttervegger av betong, etasjeskille i trekonstruksjon. Grovstøpt gulv og synlig fjell mot grunn. Naturlig ventilering via lufteventiler i
grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som

utvendig er kledd med stående malt trepanel som opplyses å være fra 2013. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, ytterdør og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm/toppsving og det registreres datostempling fra 2013.

Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, opplekting og taktekking av decraplater fra 2013, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein og luftehatter over tak. Konstruksjonen har mindre kryploft/kaldtloft over garasjedel og bad, med tilkomst via luke i tak fra garasje. Boligen har terrasser oppført i trekonstruksjon, dels over bakkenivå og på mark. Tilfarere i trekonstruksjon med terrassebord på overside og rekkverk i plastmateriale.

GARASJE/BOD:
Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse. Boligen har garasje integrert, separat tilkomst fra utside og frittstående bod som er fullisolert.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Naturlig drenering bestående av fjell og oppfylte masser. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vi regnvann/overvann kunne følge fjellets form og ledes via boligen og kan bli synlig i krypkjeller. For øvrig ingen tegn til vanninsig i krypkjeller på befaringsdagen

1.2 Krypekjeller
-Deler av krypkjelleren har lav høyde og begrenset tilkomst. Dette gjør inspeksjon og vedlikehold vanskelig, og skjulte skader kan derfor være vanskelig å avdekke av undertegnede på befaringsdagen. Krypkjeller vurderes alltid som en risikokonstruksjon da slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktproblematikk, kondens og begrenset ventilasjon. Jevnlig kontroll og oppfølging anbefales

1.3 Terrengforhold
-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning fra grunnmur. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk for å unngå fuktbelastninger mot grunnmur

7.1.3 Bad v/ bod Membran, tettesjiktet og sluk
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt

7.2.1 Hovedbad Overflate vegger og himling
-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

7.2.2 Hovedbad Overflate gulv
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

7.2.3 Hovedbad Membran, tettesjiktet og sluk
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader

8.1 Kjøkken Kjøkken
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

10.5 Ventilasjon
-Bad v/bod har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

Bygningsdeler som har fått TG3:
-Ingen anmerkninger

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-Ingen anmerkninger

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Ingen anmerkninger.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøl/ frys. Komfyr Micro og oppvaskmaskin, plate topp.
Følger ikke med boligen: Miele Vaskemaskin og tørketrommel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Varmekabler i vindfang og på begge bad. Varmefolie på kjøkken, bibliotek og på soverom
-2 stk luft til luft varmepumper og peis/ildsted i stue.
Peis ovn type Scan 58

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 13176 kWh | Strømkostnad forrige år: 10317 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 048,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon 140 liter, branntilsyn 1 løp, vann og avløp fastgebyr, a-konto avløp og vann.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år som er satt til 70 kubikk. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 0 kr
Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 6562 kr
TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1393 kr
Andre faste kostnader: Lokal velforening - frivillig. Selger har betalt kr 500 pr år. Dette kostnaden kan være avhenger av antall beboere pr. husstand.

Eiendomsskatt
Kr 8 454,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 807 507,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 230 027,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
IF
Polisenr: 8638636

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 431 kvm (Eiertomt)
Syanittveien 23 danner, sammen med åtte andre, en kjede av boliger som strekker seg bortover gaten med lave tak, og en tydelig langstrakt 70-tallstil, selv om den ble bygget i 1961. Hver bolig ligger forskøvet fra den neste, de innebygde garasjene står ut og fungerer som

levegger for naboenes terrasser. Boligene oppleves private og samtidig åpne. Gatens ryddighet minner litt de ryddige amerikanske forstedene vi ser på film, der hagene ligger mot veien og husene bak. Bebyggelsen er homogen, men til tross for at boligene her henger sammen, har de hver sin individuelle karakter.

Boligen er hvitmalt, med carport foran garasjen og en utstyrsbod mot veien. En svært velstelt hage rammes inn av hekk mot veien. Fra garasjen og opp mot huset er gårdsplassen steinsatt, og danner en fin sitteplass ved garasjeveggen, som vi passerer før vi bestiger trappene opp til ytterdøren. Videre, mot naboens garasjevegg, er det reist en opphøyd terrasse, med fint rekkverk og en tilpasset markise. Her lurer solen seg frem på kvelden og blir til solnedgang, mens plattingen nede i det motsatte hjørnet får sol tidligere. Boligen fremstår svært pen utvendig. I 2013 ble den etterisolert, fikk nye vinduer, ny kledning og ny taktekking. Den ble sist malt i 2020.

På østsiden av huset finner vi en plettfri, privat hage med gjerder mot naboene og treklynge bak plenens høye hekk. Her ligger enda en terrasse, som får sol morgen til utpå dagen, fin og hvitmalt med skjermende levegger til å skape en lun krok.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling den 22.02.2017. Målingen viser at det er registrert under 30 becquerel per kubikkmeter i stuen og 30 becquerel per kubikkmeter i kontor/soverom som middelverdi. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter. Målingen ble utført i perioden 21.11.2016 til 31.01.2017.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger på «gamle» Falchåsen, et villaområde nord for Fredrikstad sentrum som vokste frem ut på 60-, 70- og 80-tallet, og som siden den gang har vært et av de mest attraktive områdene i byen. Dette er et svært barnevennlig, rolig strøk med liten trafikk. Syenittveien 23 danner, sammen med åtte andre, en kjede av lave, elegante boliger. Det er tilsvarende boliger i nabogaten. Det finnes mange grøntområder i nærheten. Leie gravlund er fredfylt og åpen. Litt sørover kan man gå fine turer i Mørkedalen, Bingedammen, Lislebyfjellet og Kjæråsen - med nydelig utsikt over elva. I motsatt retning kommer man raskt til Fredrikstadmarka, eller man kan nøye seg med å spasere i nabolaget som er spennende nok i seg selv for arkitekturinteresserte.

Her har man kort avstand til det meste. Skole og barnehage er like ved, og veiene er trygge. Flere dagligvarebutikker finnes i behagelig gangavstand. 500 meter nedenfor boligen ligger sentralidrettsanlegget med fotballbaner og friidrettsanlegg. Nærområdet Lisleby tilbyr dessuten aktiviteter som turn, klatrepark og padeltennis. Men veien til aktivitet er enda kortere; noen hundre meter bortenfor, finner du en helt fantastisk aktivitetspark med bane for strandvolleyball, ballbinge, bordtennis og klatrestativ for trening - «Skiferveien lekeplass». Selv om dette er et rolig villastrøk, er veien til sentrum både behagelig og kort. Sykkelturen på kun 10 minutter tar deg langs lite trafikkerte veier, forbi flotte boliger og gamle furutrær. Bussen stopper noen hundre meter nedenfor boligen, i Gamle Kirkevei.

Bebyggelse
Enebolig i rekke.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplassen Falchåsen. Her stopper blant annet linje 110 og 120, som gir enkel forbindelse videre mot sentrum og omegn. Fredrikstad stasjon ligger cirka 7 minutter unna med bil og gir tilgang til togforbindelser (RE20/RX20) mot både Oslo og Halden. For lengre reiser ligger både Gardermoen og Torp tilgjengelig innen rimelig kjøretid.

Skoler og barnehager
Området byr på et svært godt tilbud for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Innen 5-15 minutters gange finner du blant annet Leie barnehage, Wilbergjordet barnehage og Roselia barnehage. Like i nærheten ligger også populære barneskoler som Nøkleby skole og Trara skole, samt Haugeåsen og Kvernhuset ungdomsskole. Nabolaget scorer høyt på både trygghet og kvalitet på skolene.

I området finnes også flere gode fritidsmuligheter. Falchåsen aktivitetsplass ligger kun få minutter unna, og Lisleby sentralidrettsanlegg og flere treningssentre ligger innen kort avstand. Turmulighetene er svært gode, med nærhet til skog og grønne rekreasjonsområder. Eiendommen sokner primært til Nøkleby skole (1.-7. trinn), som ligger omtrent 1 km unna. For ungdomstrinnet er nærskolen Haugeåsen ungdomsskole, ca. 3,4 km fra boligen. Det finnes også alternative skoletilbud i nærheten, som Trara skole, Kvernhuset ungdomsskole og Wang Ung Fredrikstad.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ingen annen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.
Det foreligger ferdigattest for heving av carporttak, datert 11.05.2015.

Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1961. Fremlagte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
-Opprinnelig bad og wc-rom ble slått sammen i senere tid, samt utvidet
-Dør mellom vaskerom og garasje er tettet igjen
-Oppholdsrom ved siden av vaskerom fremkommer ikke på opprinnelige tegninger og tolkes å være bygget på i

senere tid. Dette er endringer som bør undersøkes nærmere med kommunen da det kan være søknadspliktig.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner: 570 - Hensyn kulturmiljø
Vedtatt: 15.06.2023

Eiendommen er uregulert.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3107/204/486:
20.05.2026 - Dokumentnr: 552542 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.08.2015 - Dokumentnr: 702619 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:204 Bnr:185

04.08.2015 - Dokumentnr: 702619 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:204 Bnr:185 Fnr:184

01.01.2020 - Dokumentnr: 1676671 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:204 Bnr:486

01.01.2024 - Dokumentnr: 767190 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:204 Bnr:486

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 250,-

Samlet skal selger betale kr. 169 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

Ansvarlig megler
Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

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

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Syenittveien 23

Nabolaget Falchåsen/Leie syd - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k... 435 elever, 26 klasser	7 min 3.3 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 452 elever, 30 klasser	8 min 4.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	9 min 4.1 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	21 min 1.9 km
Glemmen vgs - Lisleby	5 min

Offentlig transport

Falchåsen Linje 110, 120	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

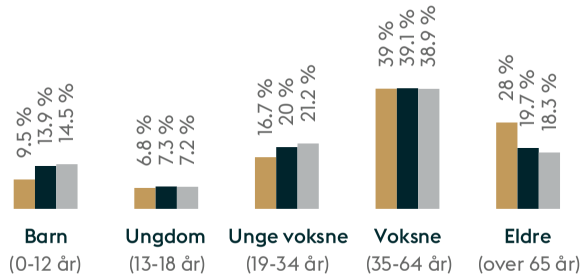
Barnehager

Leie barnehage (0-5 år) 89 barn	5 min 0.5 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 å... 107 barn	9 min 0.8 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 48 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet	11 min
Kiwi Lisleby	13 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Falchåsen - aktivitesplass I	5 min
Nøkleby skole	8 min
SKY Fitness Lisleby	14 min
Family Sports Club Fredrikstad	21 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig i rekke
Syenittveien 23
1619 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 29/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:204, Bnr: 486
Hjemmelshaver:	Frank Fallbro
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	431 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1961

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		18.05.2026
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:		Frank Fallbro
Tilstede under befaringen:		Frank Fallbro
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat, det er steinbelagt gang- og parkeringsareal. Tomten er opparbeidet med plen, hekk og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står oppført på grunnmur av betong som er fundamentert mot fjell, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig og takvann er ledet via taknedløp mot tomtens terreng. Boligen har kryprom under boligen, via tilkomst fra luke i grunnmur fra garasje. I kryprom er det yttervegger av betong, etasjeskille i trekonstruksjon. Grovstøpt gulv og synlig fjell mot grunn. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel som opplyses å være fra 2013. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, ytterdør og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm/toppsving og det registreres datostempling fra 2013.

Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, opplekting og taktekking av decraplater fra 2013, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein og luftehatter over tak. Konstruksjonen har mindre kryploft/kaldtloft over garasjedel og bad, med tilkomst via luke i tak fra garasje.

Boligen har terrasser oppført i trekonstruksjon, dels over bakkenivå og på mark. Tilfarere i trekonstruksjon med terrassebord på overside og rekkverk i plastmateriale.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er opprinnelig oppført i 1961 og har gjennomgått vesentlige oppgraderinger i perioden 2013 - 2014. Det er blant annet utført etterisolering og omkledning av yttervegger, utskifting av vinduer, oppgradering av elektrisk anlegg samt modernisering av kjøkken, våtrom, innvendige overflater, nytt ildsted og luft til luft varmepumpe.

Utvendige konstruksjoner fremstår generelt i god stand etter oppgraderinger, med nyere kledning, vinduer og taktekking fra 2013. Det er likevel registrert enkelte detaljer som bør følges opp over tid, blant annet utførelse av vannbrett-/vindusbeslag for å redusere risiko for fuktpåvirkning. Tak og loft fremstår ellers uten registrerte tegn til unormal belastning eller skade på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til vanninnsig i krypkjeller på befaringsdagen, men konstruksjonsmåten innebærer et naturlig risikobilde knyttet til fukt, begrenset inspeksjonsmulighet og terrengforhold. Relativt flatt terreng og naturlig avrenning gjør at jevnlig oppfølging av fuktforhold og overvannshåndtering anbefales.

Begge våtrom er oppgradert i 2013 og fremstår funksjonelle ved befaringen, uten registrerte unormale fuktverdier ved målinger og hulltaking. Det er registrert manglende dokumentasjon på tettesjikt, manglende mekanisk avtrekk på hovedbad, manglende fallforhold på vaskerom/bad, samt lokale detaljer knyttet til utførelse av våtromssystemet. Kjøkken og tekniske installasjoner fremstår modernisert og funksjonelle. Kjøkken er vurdert til TG 2 som følge av ventilator med omluft/kullfilter.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:

OPPVARMING:
-Varmekabler i vindfang og på begge bad. Varmefolie på kjøkken, bibliotek og på soverom
-2 stk luft til luft varmepumper og peis/ildsted i stue

BOD OG PARKERING:
-Lagrinsplass i frittstående bod og over garasje
-Parkering på eiendommens gårdsplass og i garasje

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

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG
Vegger: MDF panel og trepanel, våtromsplater og fliser på bad
Tak: MDF panel
Gulv: Laminat, tregulv. Fliser i vindfang og på begge bad, belegg i bod

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV/VEGG/HIMLING:
-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon
-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende:

Kjøpt i 2013 og utført følgende:

-Nye overflater på vegger og tak innvendig
-Påført utvendig med ny isolasjon, vindsperre, ny trekledning og nye vinduer
-Nytt sikringsskap og oppgradering av anlegg innvendig (skjult og utenpåliggende)
-Montert nytt peis
-Pusset opp bad og kjøkken

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	122	15		32
SUM BYGNING	122	15		32
SUM BRA	137			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod		6		
SUM BYGNING		6		
SUM BRA	6			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

1.etasje:
-Vindfang, gang, tre soverom, to bad, bod, bibliotek, kjøkken og stue

BRA-e:

1.etasje:
-Garasje

Annet:
-Frittstående bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er varierende da det er åpen skråtak i de fleste rom, fra 2,20 - 2,73 meter

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

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

GARASJE / UTHUS:

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse.

Boligen har garasje integrert, separat tilkomst fra utside og frittstående bod som er fullisolert.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

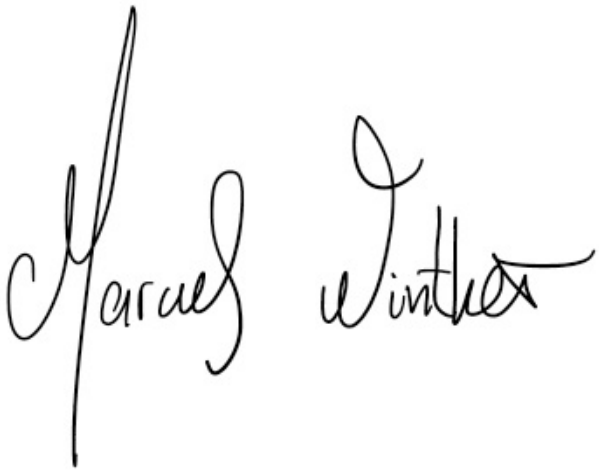
UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet,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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

29/05/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Boligen står oppført på grunnmur av betong som er fundamentert mot fjell, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig og takvann er ledet via taknedløp mot tomtens terreng.

Merknader:

-Naturlig drenering bestående av fjell og oppfylte masser. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vi regnvann/overvann kunne følge fjellets form og ledes via boligen og kan bli synlig i krypkjeller. For øvrig ingen tegn til vanninsig i krypkjeller på befaringsdagen

TG 2 1.2 Krypekjeller

Boligen har kryprom under boligen, via tilkomst fra luke i grunnmur fra garasje. I kryprom er det yttervegger av betong, etasjeskille i trekonstruksjon. Grovstøpt gulv og synlig fjell mot grunn. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

-Krypkjeller fremstår tørr og fin på befaringsdagen ved besiktelse fra tilgjengelige områder

Merknader:

-Deler av krypkjelleren har lav høyde og begrenset tilkomst. Dette gjør inspeksjon og vedlikehold vanskelig, og skjulte skader kan derfor være vanskelig å avdekke av undertegnede på befaringsdagen. Krypkjeller vurderes alltid som en risikokonstruksjon da slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktproblematikk, kondens og begrenset ventilasjon. Jevnlig kontroll og oppfølging anbefales

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativ flat, det er steinbelagt gang- og parkeringsareal. Tomten er opparbeidet med plen, hekk og diverse beplantninger.

Merknader:

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning fra grunnmur. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk for å unngå fuktbelastninger mot grunnmur

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel som opplyses å være fra 2013. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Selger opplyser om at yttervegger tilknyttet boligen ble etterisolert og kledd om i 2013. Trekledning fremstår i god stand på befaringsdagen og opplyses om å være sist malt i 2020 og grundig vasket i 2026

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Vannbrett-/vindusbeslag mangler tilstrekkelig oppkant. Uten oppkant kan regnvann lettere trenge inn bak beslag og mot tilstøtende konstruksjon, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader i omramming og vegg. Det anbefales å etablere beslag med korrekt oppkant for å sikre bedre avrenning og redusere risiko for fuktinntrengning

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer, ytterdør og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm/toppsving og det registreres datostempling fra 2013.

-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:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre, utvendig tekket med decraplater.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket da det er åpent skråtak innvendig, unntatt over garasjedel og bad som har inspeksjon via luke i taket fra garasje
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen. Luftespalter i gesims/takutstikk som indikerer normal utførelse for ventilering av konstruksjonen

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Takets oppbygning med undertak av bordtak, opplekting og taktekking av decraplater fra 2013, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein og luftehatter over tak.

-Deler av undertak er kontrollert innside via loft over garasjedel, eller er konstruksjonen lukket med ingen tilkomst. Yttertak er kontrollert nederst via takfot og fremstår i god stand

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Mindre kryploft/kaldtloft over garasjedel og bad, med tilkomst via luke i tak fra garasje.

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen, lufting via veggventiler i yttervegg

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har terrasser oppført i trekonstruksjon, dels over bakkenivå og på mark. Tilfarere i trekonstruksjon med terrassebord på overside og rekkverk i plastmateriale.

-Terrasser fremstår i god stand på befaringsdagen, selger opplyser om at de ble sist behandlet våren 2026

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Hovedbad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra 2013.

Fliser på vegger og MDF panel i tak. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusj rett på gulv/vegg med glassdører. Mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk, fall rundt sluk er ok og høydeforskjell fra topp sluk til flis ved dør er 2,5 cm som er tilfredsstillende

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(soverom, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt
-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

7.2 Bad v/bod

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra 2013.

Våtromsplater på vegger og MDF panel i tak. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Naturlig oppdrift i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles svakt fall fra vegger og dører mot kabinett, fall rundt sluk under kabinett er svakt enkelte steder. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ok

Merknader:

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(bod, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

-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
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013

Kjøkken fra IKEA, fra 2013.

Fliser over benk, slettmalt tak og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap, integrert stekeovn og micro. Ventilator av type kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring/fjern om det ikke er installert
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

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

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Drenering fra rørskap ledes mot rom med sluk
-Vegghengt toalett på bad med spalte for synliggjøring av lekkasje
-Stoppekran og vannmåler lokalisert i bod

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i bod. 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:

-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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2019

Boligen er utstyrt med 2 stk luft til luft varmepumpe av type Panasonic, plassert i stue og på soverom.

-Selger har fremlagt dokumentasjon for installasjon og service av varmepumpen
-Selger opplyser om at det utføres regelmessig rens av innvendig filter, samt periodiske service hvert 2 år

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Bad v/bod har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften (vurdert i pkt 8.1, kjøkken)

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 er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Anlegget er skjult og utenpåliggende og det er totalt 12 kurser inkludert hovedsikring. Anlegget ble oppgradert i 2013.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget siden 2013, utført av Elektriker Gruppen AS

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det 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:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1961. Fremlagte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
-Opprinnelig bad og wc-rom ble slått sammen i senere tid, samt utvidet
-Dør mellom vaskerom og garasje er tettet igjen
-Oppholdsrom ved siden av vaskerom fremkommer ikke på opprinnelige tegninger og tolkes å være bygget på i senere tid. Dette er endringer som bør undersøkes nærmere med kommunen da det kan være søknadspliktig

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for heving av carporttak, datert 11.05.2015
-Det foreligger ingen annen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen

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 på ildsted utført 21.01.2026. I følge Fredrikstad kommune er det ikke registrert noen mangler vedrørende piper og ildsteder

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Naturlig drenering bestående av fjell og oppfylte masser. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vi regnvann/overvann kunne følge fjellets form og ledes via boligen og kan bli synlig i krypkjeller. For øvrig ingen tegn til vanninsig i krypkjeller på befaringsdagen
1.2	Krypekjeller
	-Deler av krypkjelleren har lav høyde og begrenset tilkomst. Dette gjør inspeksjon og vedlikehold vanskelig, og skjulte skader kan derfor være vanskelig å avdekke av undertegnede på befaringsdagen. Krypkjeller vurderes alltid som en risikokonstruksjon da slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktproblematikk, kondens og begrenset ventilasjon. Jevnlig kontroll og oppfølging anbefales
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning fra grunnmur. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk for å unngå fuktbelastninger mot grunnmur
7.1.3	Hovedbad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt
7.2.1	Bad v/bod Overflate vegger og himling
	-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
7.2.2	Bad v/bod Overflate gulv
	-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
7.2.3	Bad v/bod Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på materialvalg eller fagmessig utførelse av tettesjikt. For å kunne fastsette en bedre tilstandsgrad i tilstandsrapporten forutsettes slik dokumentasjon, særlig fordi bygningsdelen er skjult og inneholder flere risikopunkter som ikke lar seg kontrolleres visuelt -Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
10.5	Ventilasjon
	-Bad v/bod har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

FRANK FALLBRO	9578-5990-4-3417498	2026-05-19 22:30:51

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
19. mai 2026

Oppdragsnummer
30-0083/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Frank Fallbro

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. april 2013

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: 8638636
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggm. Magnus Øvly-Johansen a/s - hovedansvarlig for total renovering i 2013. 1 nytt hovedbad . Flislagt og varmekabler 1 nytt bad/vaskerom m varmekabler dusj kabinett og våtroms panel på veggene. Fliser på gulv. Rør i Rør .

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggm. Magnus Øvly-Johansen a/s hovedansvarlig og koordinerte med kvalifiserte underleverandører. Utført i forbindelse med total renovering. Utført i perioden April - Juni 2013.

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

Nei

Eventuell kommentar: Best dokumentasjon på varmekabler fra elektriker

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggm. Magnus Øvly-Johansen a/s med underleverandører. Fasade utforet og etterisolert og ny ytterkledning. Nye vinduer og dører. Nye Decra takplater. Ny Carport m ny shingel. Ny Hørmann garasjeport. Ny innvendig pipe og ny peisovn Scan 58-7. Nye terrasser på begge sider av huset. Utført i 2013 Terrasse på vestsiden fikk nytt gjerde fra Kystgjerdet m 7 stolper m Ledlys i 2023 Ny innvendig bod for VV bereder og hoved vannlås og vannmåler. Nytt uthus i 2014

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kryp kjeller er helt tørr. hadde m byggmester før kjøpet.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS Ombygging av bolig. Varmekabler installert i bad 1 , bad2 /vaskerom og i entre. Varmefolie i gulv kjøkken hovedsoverom og 3 andre rom. Ny hovedtavle . Stikkontakter 3x 63 Amp inst installert i august 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 19/1 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Nok kapasitet etter oppgradering ti 3 x 63 aA

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Viser til total renovering i 2013

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 21/11 2016 - 31/1 2017 Rapport PDF 70151 Eurofins Målerapporten godkjent 22/2 2017

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ildsted ikke benyttet/ikke behov. Pipe og ildsted inspisert av brannvesen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har tatt mus i felle i kjeller på høsten. Fulgt opp m ny netting i lufteluke i grunnmur. Ikke tegn til muse lort. Har hatt sølvkre på bad.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling og tilstandsrapport utarbeidet 18/5 2026

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Selveiet tomt og bolig.

---

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: 30-0083/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
FRANK FALLBRO	**2026-05-19**

Identifikasjon

FRANK FALLBRO

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-204/486/0

Bruksnavn		Beregnet areal	431.3
Etablert dato	03.08.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	02.04.2026	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
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
FRANK FALLBRO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	15.11.2023	15.11.2023		
AF - Annen forretningstype	15.11.2023	15.11.2023		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	08.09.2015	08.09.2015	2015/12707	
AF - Annen forretningstype	07.09.2015	07.09.2015	2015/12707	
OP - Oppmålingsforretning	23.06.2015	03.08.2015		

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
☑	☐	☐	☐	☐		431.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13396779	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13396779: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	130.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	130.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1963	15.12.1963

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	130.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	130.0	0.0	130.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Syenittveien	23		1619 FREDRIKSTAD

Eiendomsstatus, ordre 9219817

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 204	**Bnr:** 486	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	431.3 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 19.05.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/486/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-19

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/486/0/0

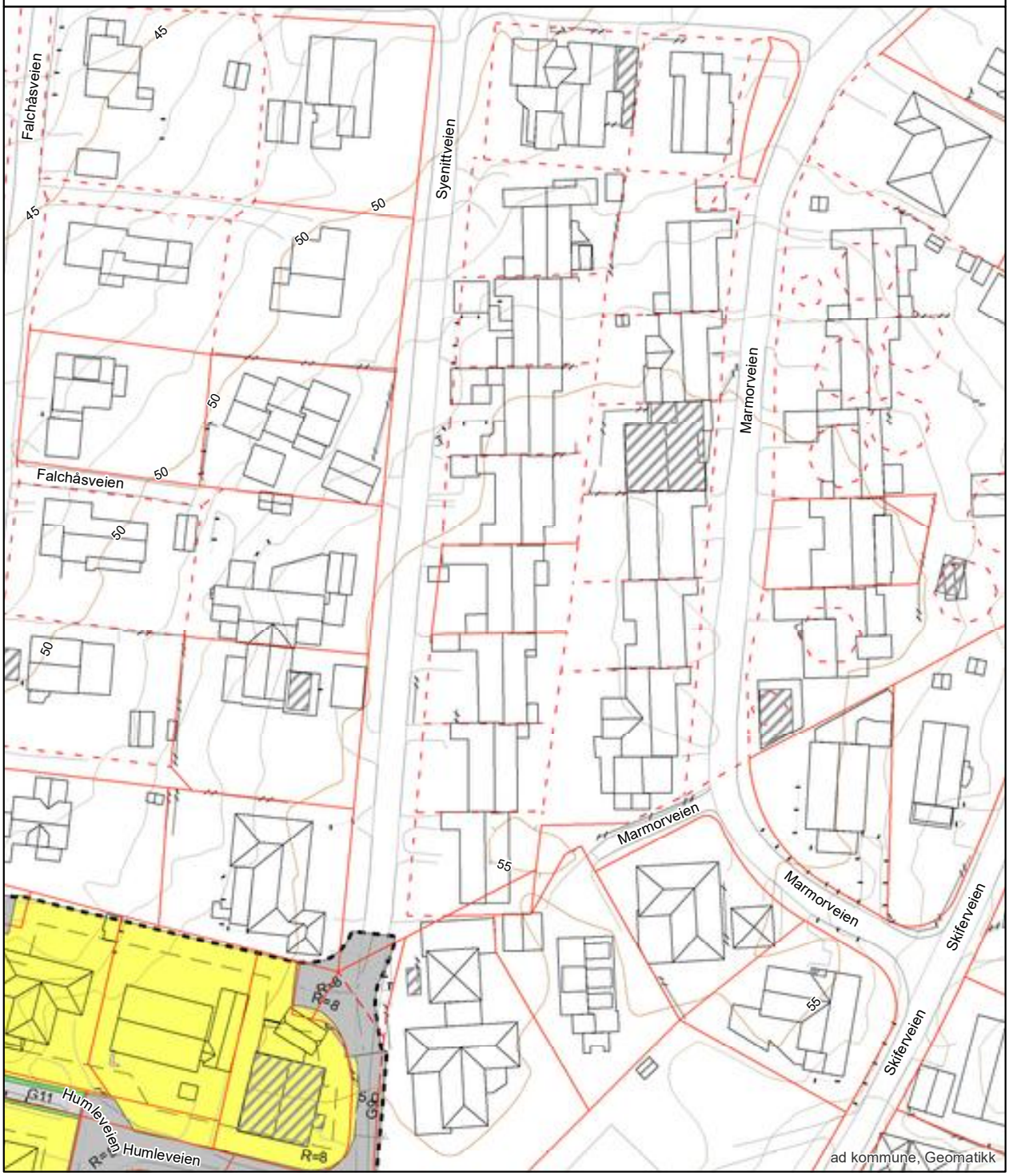
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-19

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 204/486/0/0

Eierrepresentant: Fallbro Frank

Regningsmottaker: Fallbro Frank

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	204	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	486	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	431,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Syenittveien 23	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Falchåsen	Valgkrets	Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13396779	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		130

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FALLBRO FRANK	SYENITTVEIEN 23	1619 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 976,00
60	ESkatt Bolig	2 642 100,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 8 454,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	70,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 3 066,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	70,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 1 010,00

kr 21 502,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
45367276	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	23.10.2025	2025	69	891

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
21. Mai 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**204**	Bnr.:	**486**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Syenittveien 23**					

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: 21.01.2026	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 21.01.2026	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Fallbro Frank

Syenittveien 23

1619 Fredrikstad

Adresse:	Syenittveien 23 (H - 1 - 1)	**Dato:**	21.05.2026
Bygningsnr:	13396779	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	204 / 486 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	8951
Tilsyn:	Utført 21.01.2026		
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.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 20. mai 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 204 **Bruksnr.:** 486 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 20.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 204 **Bruksnr.:** 486
Adresse: Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0083/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

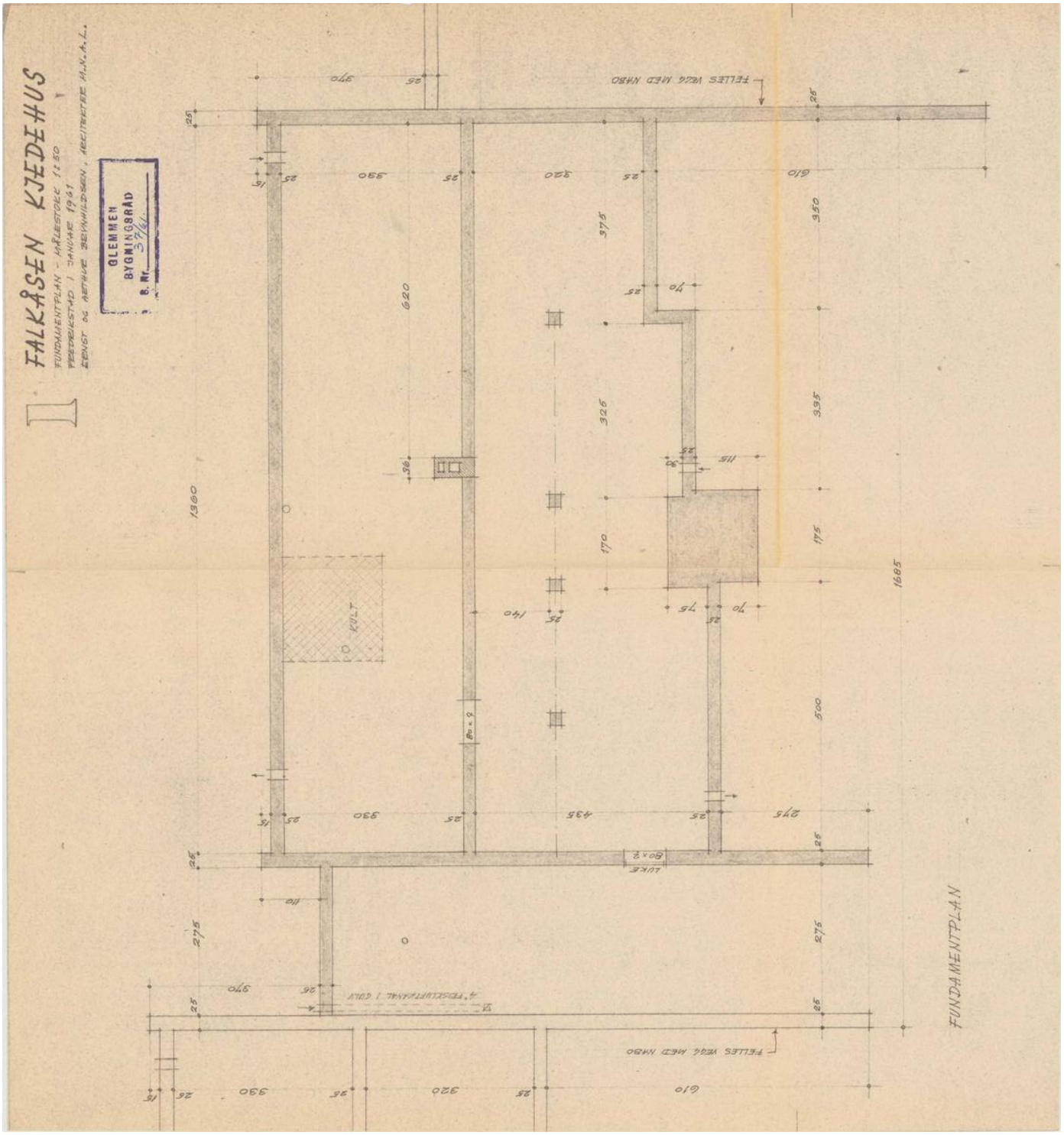
Vedlegg
1 vedlegg

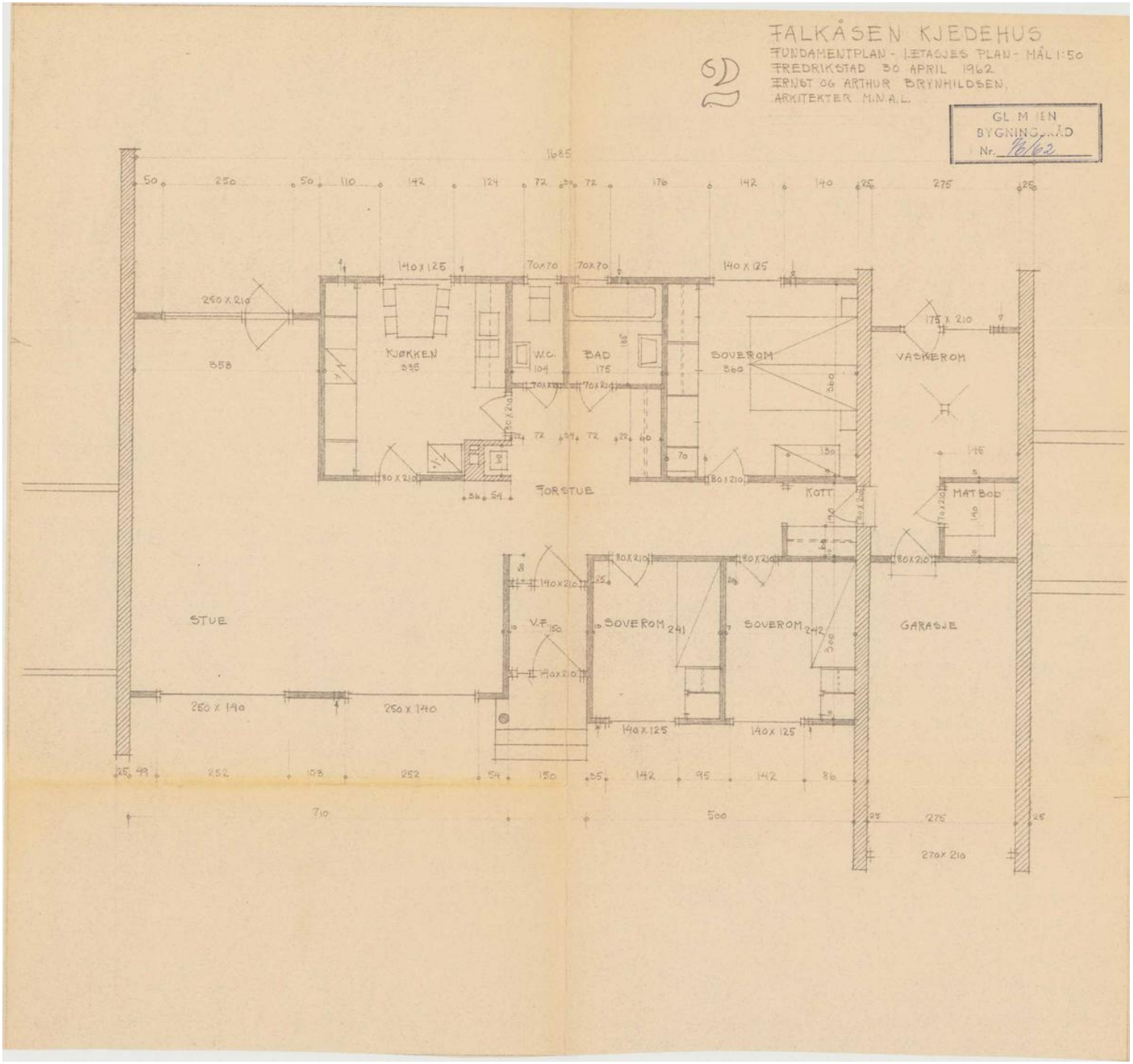
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

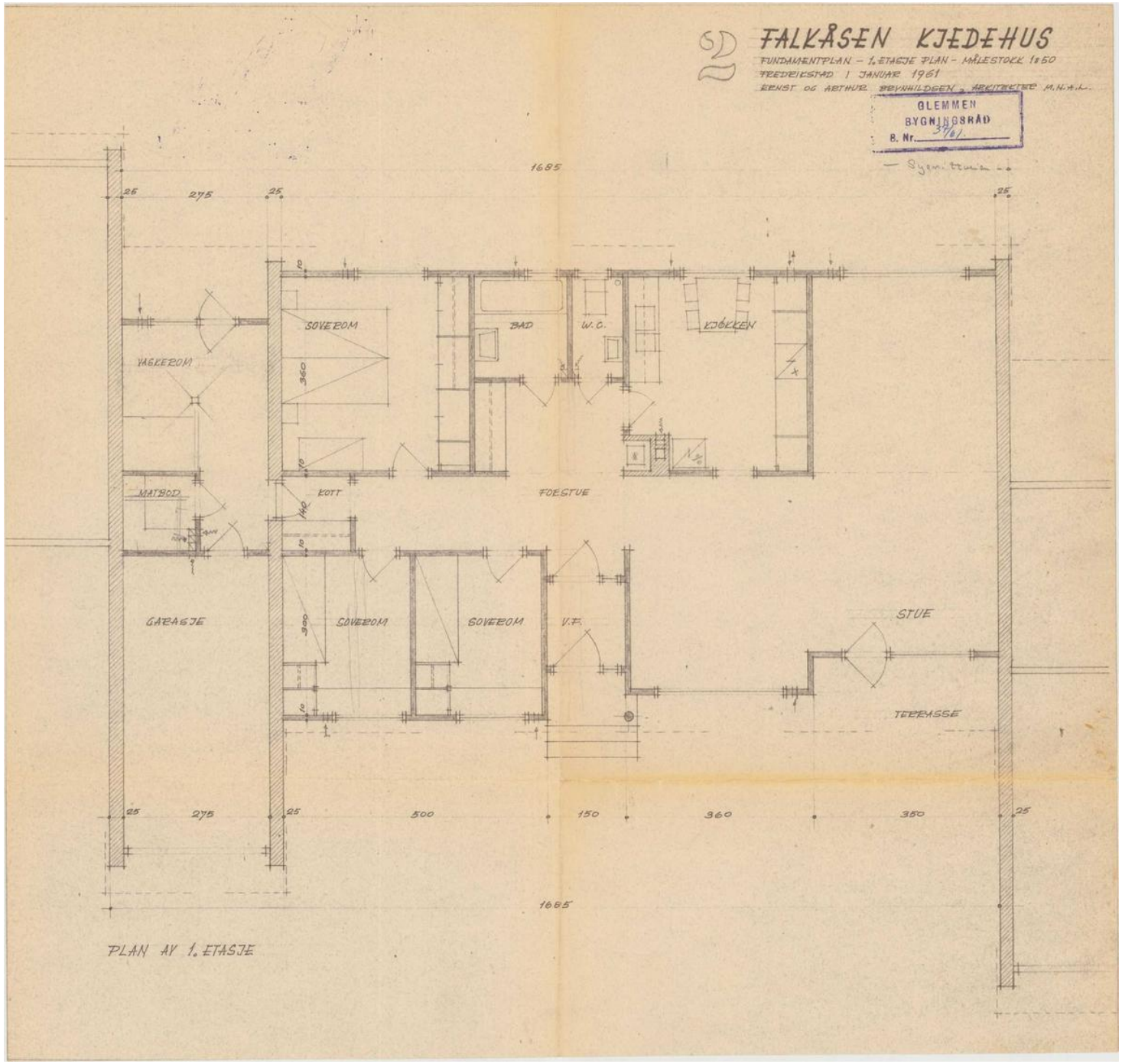
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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


FALKÅSEN KJEDEHUS
FUNDAMENTPLAN - ARKITEKTENE 1:50
TEGNEST OG RETTET I JANUAR 1961
EGNET OG RETTET BERNHILDSEN, ARKITEKTENE M.N.A.L.
GLEMMEN BYGNINGSRÅD
B. Nr. 3761
FELLES VEGG MED NR80
FUNDAMENTPLAN

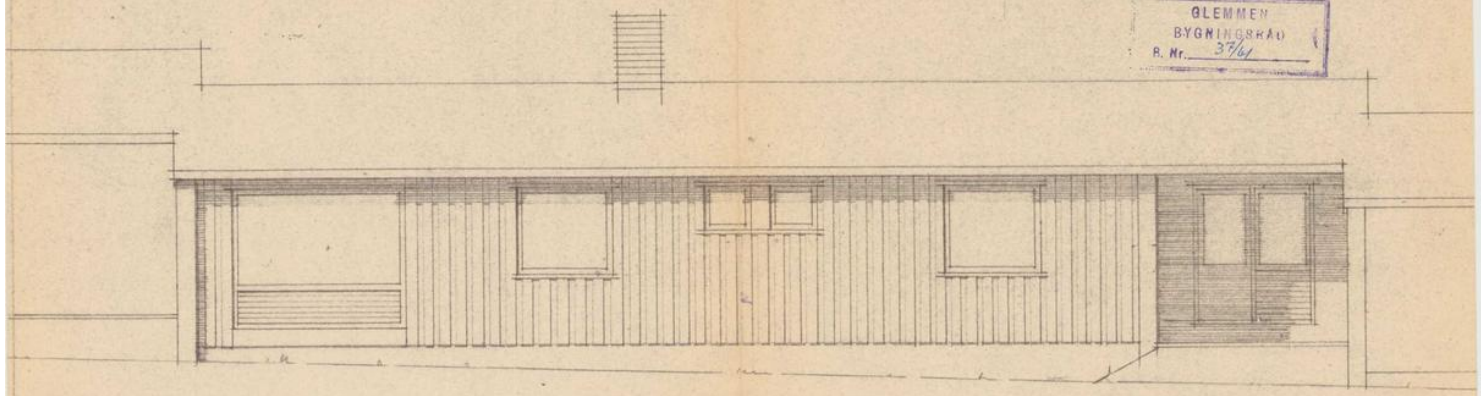

FALKÅSEN KJEDEHUS
FUNDAMENTPLAN - 1.ETASJES PLAN - MÅL 1:50
FREDRIKSTAD 30 APRIL 1962
ERNST OG ARTHUR BRYNHILDSEN,
ARKITEKTER M.N.A.L.
GL M IEN
BYGNINGSRÅD
Nr. 96/62
KJØKKEN
W.C.
BAD
SOVEROM
VASKEROM
FORSTUE
KOTT
MAT BOD
STUE
SOVEROM
SOVEROM
GARASJE
V.F.
1685
710
500
270x210


2
FALKÅSEN KJEDEHUS
FUNDAMENTPLAN – 1. ETASJE PLAN – MÅLESTOKK 1:50
TØNSBERG I JANUAR 1961
ERNST OG ARTHUR BØYNHILDSEN, ARKITEKTER M.N.A.L.
GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 3761
1685
25
275
25
SOVEROM
BAD
W.C.
KJØKKEN
VASKEROM
360
MATBOD
KOTT
FOESTUE
GARASJE
300
SOVEROM
SOVEROM
V.F.
STUE
TERRASSE
25
275
25
500
150
360
350
25
1685
PLAN AV 1. ETASJE

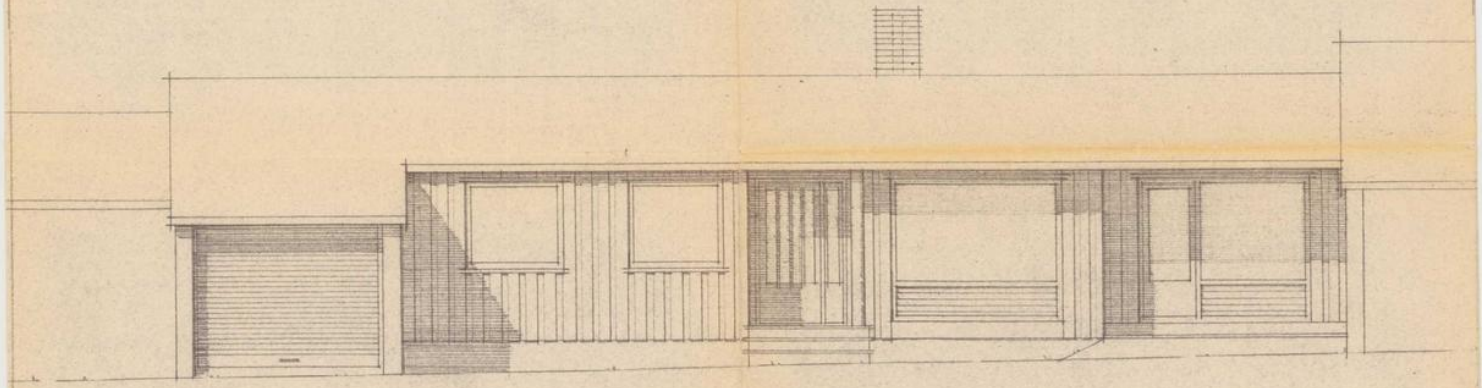
FALKÅSEN KJEDEHUS

FASADETEGNINGER – MÅLESTOKK 1:50
FREDRIKSTAD I JANUAR 1961
BENGT OG ARTHUR BEYNHILDSEN, ARKITEKTER M.N.A.L.

GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 37/61



FASADE MOT ØST

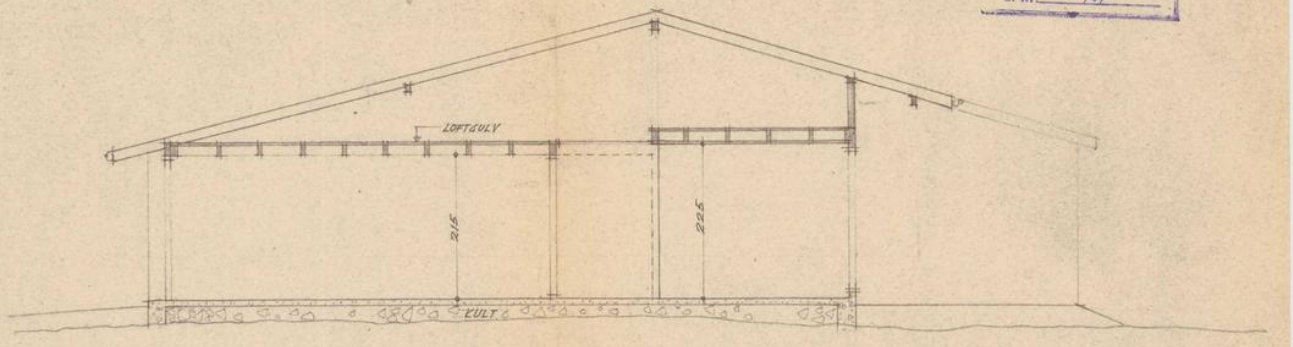


FASADE MOT VEST

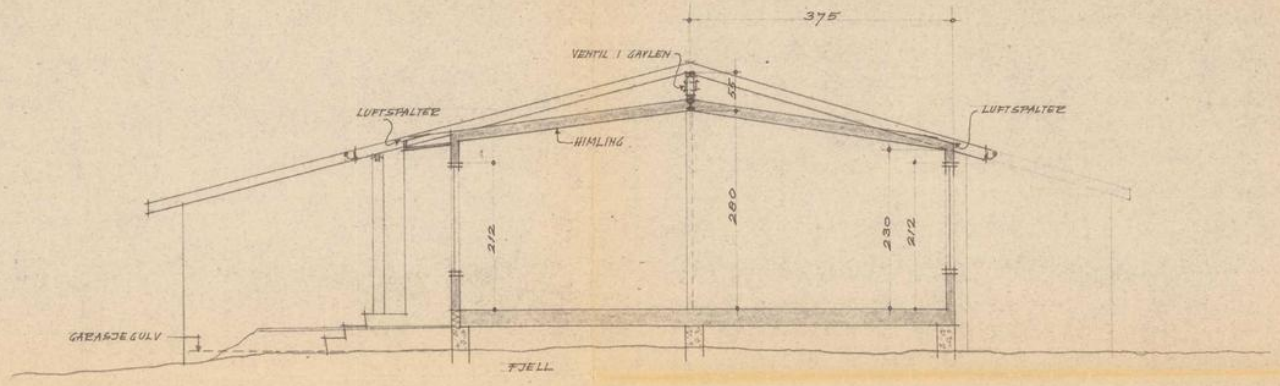
FALKÅSEN KJEDEHUS

SNITTEGNING – MÅLESTOKK 1:50
FREDRIKSTAD I JANUAR 1961
ERNST OG ARTHUR BRYNHILDSEN, ARKITEKTER M.N.A.L.

GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 37/61



SNITT I GARASJE OG VASKEROM



TVERRSNITT

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/486/0/0

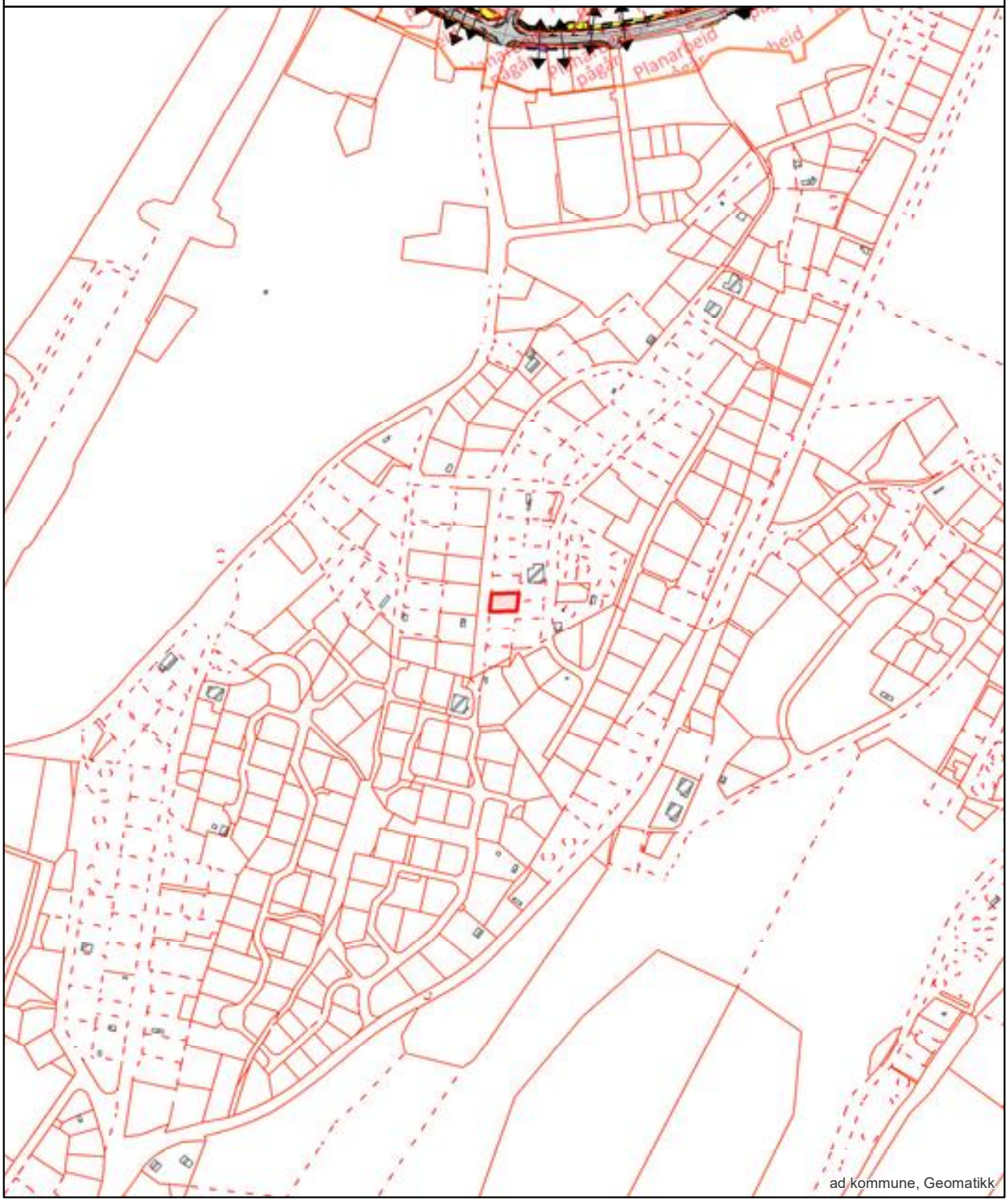
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-19

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Oversiktskart

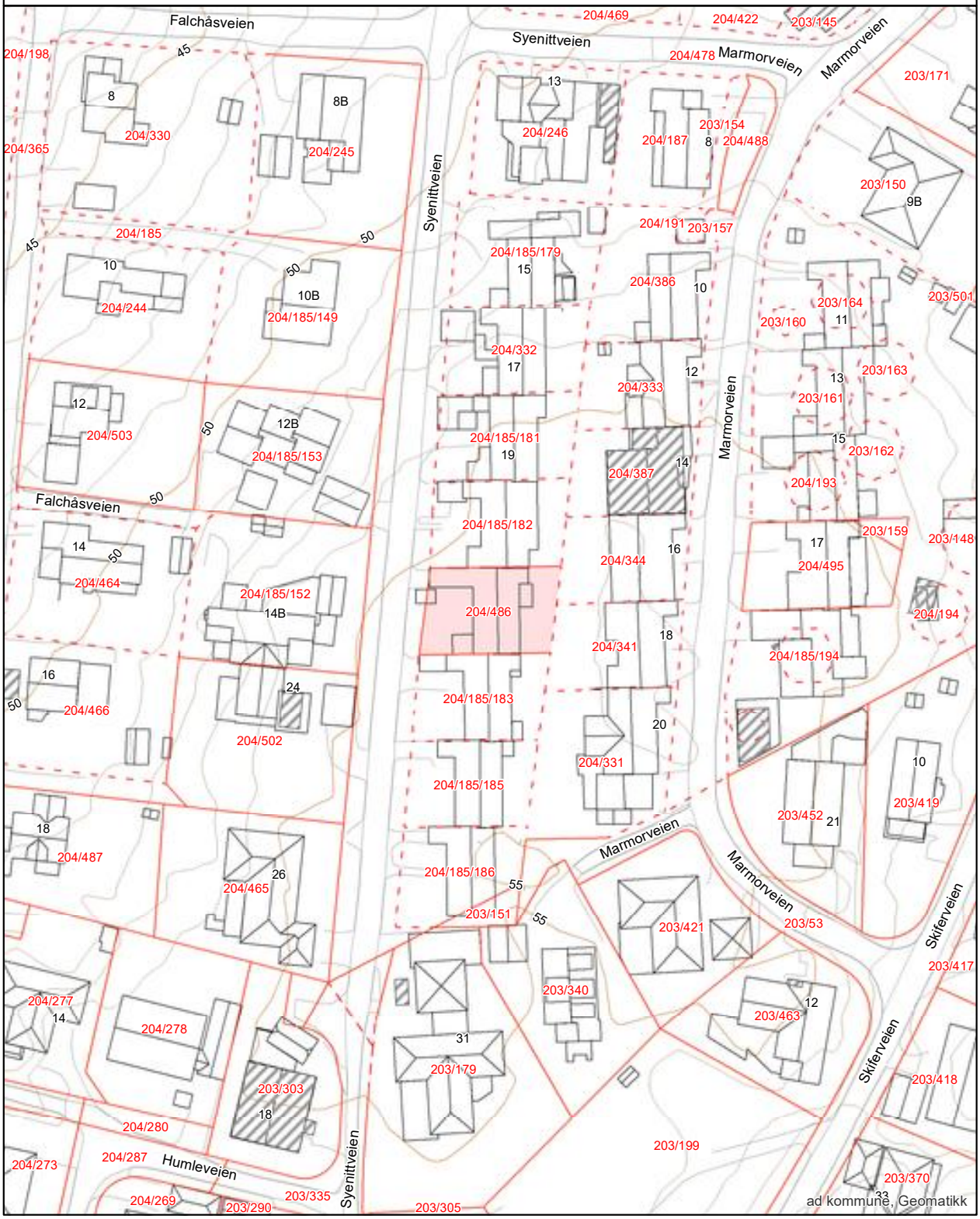
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/486/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-19

N

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/486/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-19

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 : 19.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566949.42621	612079.065816	Fjell	25.62	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6566949.02311	612053.471116	Jord	17.08	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6566965.95527	612055.606033	Jord	25.61	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6566966.24887	612081.210616	Jord	7.42	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6566958.88805	612080.269212	Ikke spesifisert	9.54	Ukjent		Beregnet	200	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 19.5.2026

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

Eiendomsrapport for 204 / 486 / 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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/486/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-19

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/486/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-05-19

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



SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	BFA3984
Matrikkel:	3107-204/486/0/0
Bruksenhet:	H0101
Andelsnr:	0



Hjemmelshavere:
Frank Fallbro



Adresse:
Syenittveien 23,
1619 FREDRIKSTAD

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 58 dokumenter)

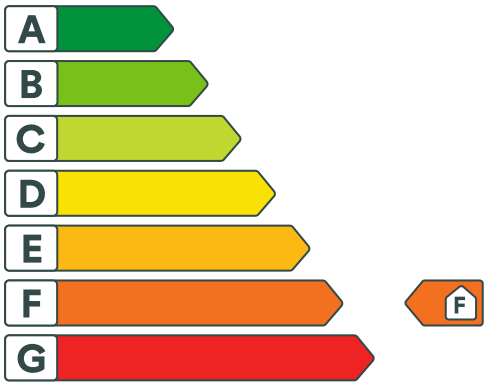
Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

enova

Energiattest



Adresse **Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303721**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13396779**
Gårdsnummer **204**	Bruksnummer **486**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **324,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **319,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 291 kWh**



Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Syenittveien 23, 1619 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

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

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

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

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

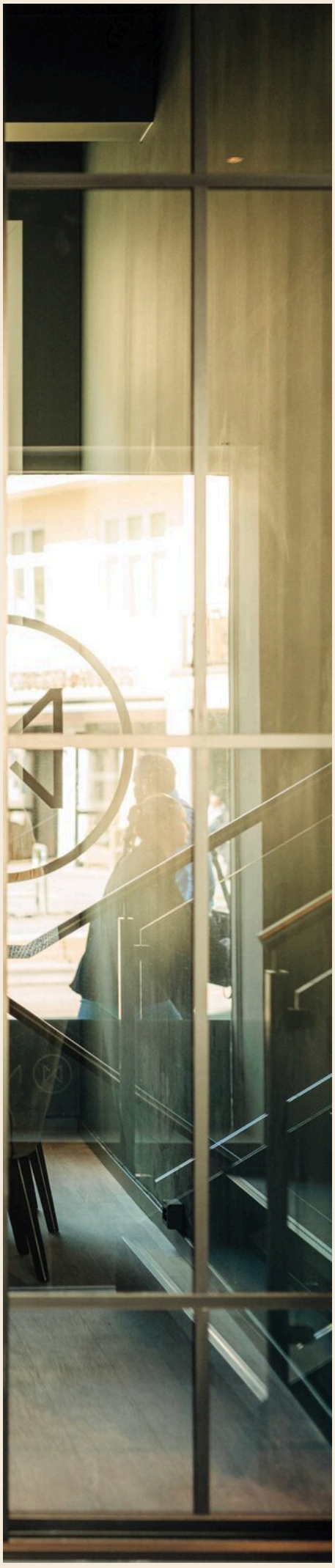
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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.

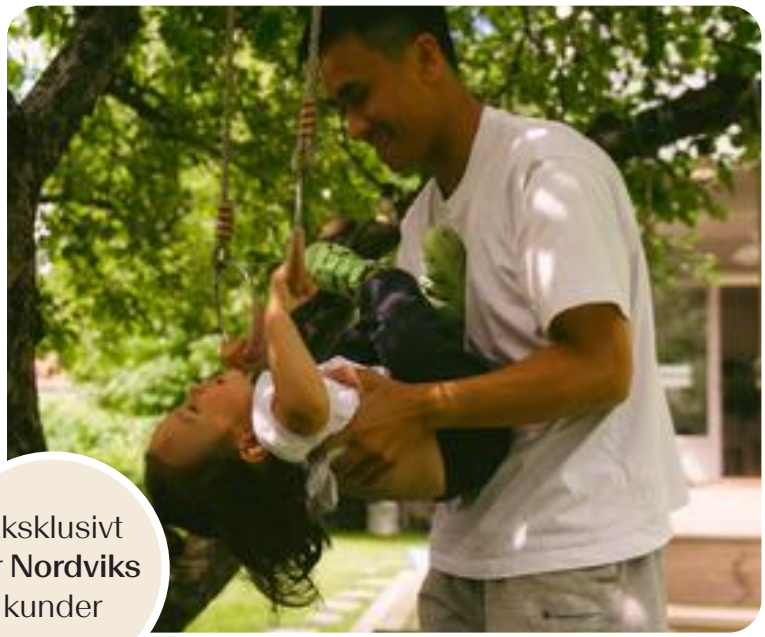
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0083/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Syenittveien 23 1619 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 204, bnr 486 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Aasvangen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822