

Tordenskiolds gate 4



Velkommen til

Tordenskiolds gate 4



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Fredrikstad

Praktfull sveitservilla fra 1899 midt i sentrum med stor tilliggende bygningsmasse og bakgårdshage. En unik mulighet.

Prisantydning	6 000 000,-
Omkostninger	151 350,-
Totalpris	6 151 350,-
BRA-i	372 kvm
Totalt BRA	444 kvm
Soverom	1
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1899

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


Automat





Kort fortalt

- Litt øst for sentrum, akkurat der byens mylder stilner litt, ligger Tordenskiolds gate 4 som en tidskapsel mellom moderne leilighetsblokker. Et kvartal nedenfor løper elvepromenaden to retninger og langs begge bredder. Her yrer det av liv og båter om sommeren, og veien er kort til restauranter, butikker og alle byens bekvemmeligheter. Parker og skoler finnes like ved, og ikke minst fergen til vakre Gamlebyen. Det er fascinerende å forlate gågaten, passere naboblokken og runde hjørnet inn i bakgården - for du har reist 125 år tilbake i tid. Den store, autentiske sveitservillaen fra 1899 og store tilhørende boligmasse med bakgård og hage har enormt potensiale for foredling og modernisering og utgjør et unikt utgangspunkt for egen praktbolig og for potensielle utleieenheter.

Arealer og innhold

BRA-i:	372 kvm
BRA-e:	72 kvm
Totalt BRA:	444 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 40 kvm. Boder.
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 132 kvm. 1.etasje-bolig: Entre, hall, stuer, kjøkken, bad og wc-rom.
1.etasje mot øst (stall): Gang og oppholdsrom.
BRA-e: 72 kvm. Garasje med to plasser og boder.
Total BRA: 204 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 200 kvm. 2.etasje bolig: Trappegang, kjøkken, stuer, boder, soverom, mellomgang og bad.
2.etasje mot øst (stall): Gang, 3 rom og stor bod/uinnredete rom.
Total BRA: 200 kvm.

Tordenskiolds gate 4, Fredrikstad
1.etasje



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

Forklaring av bilde/rommet

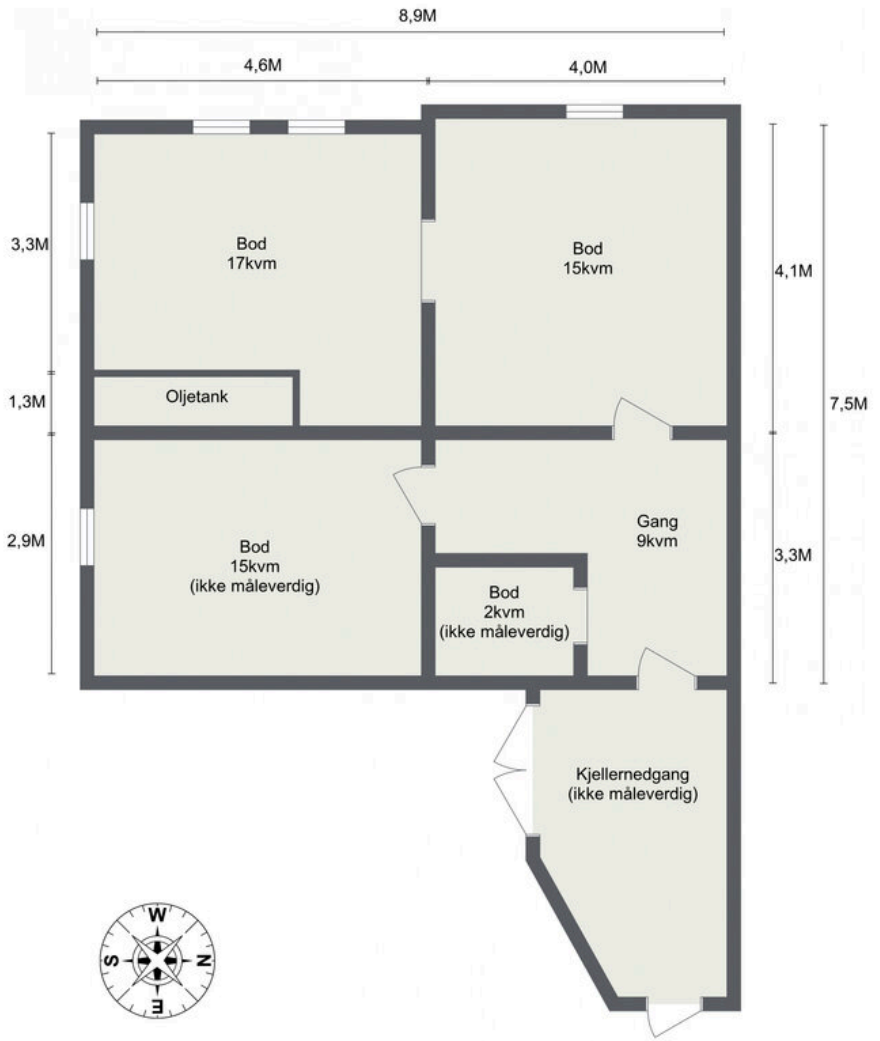
Tordenskiolds gate 4, Fredrikstad
2.etasje



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

Forklaring av bilde/rommet

Tordenskiolds gate 4, Fredrikstad
Kjeller



Din BoligBistand

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




























































Post
















































Automat


EA-98


Automat









Informasjon

Tordenskiolds gate 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0048/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Tordenskiolds gate 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr 300, bnr 1304 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Lise Antonsen

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 151 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 170 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1899

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 372 kvm
BRA-e: 72 kvm
Totalt BRA: 444 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 40 kvm. Boder.
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 132 kvm. 1.etasje-bolig: Entre, hall, stuer, kjøkken, bad og wc-rom.
1.etasje mot øst (stall): Gang og oppholdsrom.
BRA-e: 72 kvm. Garasje med to plasser og boder.
Total BRA: 204 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 200 kvm. 2.etasje bolig: Trappegang, kjøkken, stuer, boder, soverom, mellomgang og bad.
2.etasje mot øst (stall): Gang, 3 rom og stor bod/uinnredete rom.
Total BRA: 200 kvm.

Standard

Vindfanget har noe nyere over seg, og gangen har fortsatt alle proporsjoner intakt, deriblant en imponerende trapp. Når du derimot går videre inn, kommer du inn i en tidskapsel. Her har nemlig tiden stått stille. Hvis noen skulle lage film om de gamle plankebaronene, så ville de antakelig ønske dette som innspillingssted. Det er et eventyr å gå fra rom til rom og kjenne på historien. At tiden har stått stille er en sannhet med modifikasjoner, for enkelte moderniseringer har blitt gjort.
Til tross for dette er stuene i første etasje praktfulle, og man forstår at det ikke var hvem som helst som bodde her. Dessuten blir man overveldet av takhøyden - 3,08 m i første etasje, og de brede profilerte taklistene og stukkaturet rundt lysekroneopphenget. Kakkelovnen er av det kostbare, antikke slaget. Med blanke bronsedører, porselen i etasjer, og kranser av ornamenter som kuliminerer i en toppkrone.
Kjøkkenet er gammelt, men ikke originalt. Baderommet er ikke fra 1898, men fortjener likevel en oppgradering. Her finner du et badekar og krakelerte baderomsplater. I andre etasje finns et gjestetoalett i liknende tilstand. Her vil det være spennende å lage baderomsløsninger som både føles moderne og som ivaretar den klassiske stilen.

De to stuene i andre etasje har det originale gulvet intakt - et 6-stavs flettemønster som var populært på tidlig 1900-tall. Det er virkelig praktfullt, og man undres jo om det finnes likende skatter under linoleumen i første etasje, for den samme parketten finnes også på WC og har nok vært et gjennomgangstema. I dagligstuen står en gammel hjørneovn og i spisestuen finner vi en moderne frittstående peisovn med klebersteinselementer. Den stripede tapeten kler rommet nydelig. De kunne sakene sine før i tiden også. De enorme t-postvinduene strekker seg helt opp til taket - imponerende! Her finner du balkongdøren, og vi ser at det er noe arbeid å gjøre både inne og ute. Ellers er 2. etasje generelt i forbausende god stand. Soverommet er nydelig, med skråvinklene i hjørnet og den sterke rødfargen på veggene.
Kjøkkenet har innredning fra 50-tallet med skyvedører på skapene, uttrekkbare fjøler med mer. Den flotte romfølelsen de langstrakte vinduene og takhøyden gir - danner et vakkert utgangspunkt uansett hva man velger å gjøre. Dette er et hjem man vil måtte bruke tid og penger på, men for de som elsker gamle ting, er denne boligen først og fremst et fantastisk skattkammer.

Fra kjøkkenet i første etasje leder en dør ut i gangen til nabohuset, som vi velger å kalle «tjenerboligen». Denne er minst like museal som hovedboligen, men med lavere standard og mer pleietrengende. Bortenfor finner du uthuset, som opprinnelig ble oppført som stall.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Grunnforhold er ikke kjent, men er trolig av stedlige masser. Boligen er fundamentert på grunnmur av natursteinblokker som dels er pusset/slammet innvendig og dels med synlige spekkede fuger. I kjeller er det grovstøpt gulv som virker å være lagt på steinmasser og stedlige masser fra byggetiden. Drenering fra byggeår og takvann ledet via taknedløp med utkast mot tomtens terreng. Yttervegger er oppført med laftet tømmer fra byggeåret. Det er ukjent når tilbygg mot øst som inneholder entré/gang er oppført, men her antas det å være benyttet eldre bindingsverk eller reisverk. Laftede vegger er kledd med stående panel utvendig med tradisjonell sveitserstil med dekorasjoner som var vanlig på tidlig 1900-tallet. Innvendig er det flere lag panel og platekledning. 2-fags vinduer og dører i koblete glass fra byggeår med midtgående tresprosser og låsehemper. Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre med ark. Takets oppbygning på med undertak av bordtak, utvendig tekket med skiferstein, plastbelagte stålplater og takshingel over inngangsparti. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i 2.etg, loftet er delvis/ikke gangbart med fylte masser mellom takstoler. Boligen har utkraget balkong mot sør på 6kvm. Oppført i trekonstruksjon antatt forankret mot etasjeskille. Gulvet er tekket med sinkplater
med fall ytterst, rekkverk med malt trepanel.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det finnes ikke plantegninger for eiendommen, det er da ukjent om dagens bruk samsvarer med hva som ble byggemeldt på oppføringstidspunktet.
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette var ikke et krav på
oppføringstidspunktet, men må belyses dersom det skulle oppstå ulykker.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Terrengforhold:
-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
-Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kombinert med dårlig fuktsikring kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige
fuktbelastninger på grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 9.

Kjøkken 2.etg:
-Fliser over benk har løsnet og det er flere sprekker i flisfuger. Fliser kan fall ned ved trykking/påkjenninger.

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt men er utdatert og har oppgradering- og moderniseringsbehov. Forventet bruksog levetid for kjøkken er ca. 25 år.

Varmtvannsbereder:
-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres.
-Berederen er moden for utskiftning. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming.

Ventilasjon:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom.
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid.
-Våtrom og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
-Grunnmuren har stedvis synlige sprukne fuger og tegn til utglidninger og bevegelser. Boligen bærer preg av å ha vært utsatt for setninger gjennom årene etter opprinnelig byggeår. Dels fuktskjolder på kjellergulv som girindikasjon på at sikring mot innsig av vann virker å være fraværende og dette er ikke unormalt i henhold til alder og byggemåte. Manglende drenering og utvendig fuktsikring fører til fuktige forhold i kjeller som igjen har skaper optimale forhold for borebiller samt ugunstige forhold for trekonstruksjoner i bygget.
-Eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering kan i beste fall begrense vanninnsig i kjeller, men god fuktsikring under boligen vil være utfordrende å få til.
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Estimert pris for utbedring må sees i sammenheng med pkt 9.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Yttervegger:
-Yttervegger er oppført etter eldre prinsipper, med ingen lufting bak trepanel og ingen isolasjon i yttervegger, samt utvendig tetning av vinduer og dører er ikke 100% tett og vil gi mye varmetap og økt risiko for vanninntrenging.
-Eldre yttervegger har kledning som antas å være fra byggeår. Kledningen viser tegn til sprekkdannelser og flere lag med maling, samt etterslepet vedlikehold. Utførelser gjeldende detaljering/omramming av vinduer og dører er utført etter eldre prinsipper som over tid har blitt utsatt for større fuktpåkjenninger. Innvendig på tapet under
vinduer i 1.etg er det tegn til fuktskjolder, samt innvendige hjørner i 2.etg mot vest viser tegn til eldre fuktskader/vanninntrenging.
-Det ble boret hull på 73mm på innsiden av vegg i soverom i 1.etasje og stue i 2.etasje. Her vises det at vegger er kledd innvendig med flere lag panel og plater og dette er ikke en heldig løsning med tanke på tetthet og inneklima.
-Ved utskiftninger/utbedringer utvendig eller innvendig må det kunne forventes følgeskader i veggkonstruksjon i form av fukt- og råteskader, omfanget er forøvrig ukjent og kan kun avdekkes ved fysiske inngrep.
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Det må kunne forventes større vedlikeholdsarbeider/oppgraderinger.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Vinduer og ytterdører:
-Som nevnt i pkt 2.1, er utvendig omramming utført etter eldre prinsipper, samt at tetning rundt vinduer og dørerkan være fraværende. Det påvises en del fuktskjolder i platekledning under vinduer innvendig, som gir en indikasjon på at det ikke er 100% tett.
-2 vinduer i 2.etg har sprukket glass, på kjøkken og i stue, samt i 2 vinduer i stue i 1.etg.
-Fleste vinduer har tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid.
-Utvendig omramming har sprekker, avflassing og noe råte som følge av alder- og værslitasje. Det er ikke 100% tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sett i sammen ved at vinduer er plassert i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold, vinduer og dører har forbigått sin forventet bruks- og levetid. Utskiftninger må kunne påregnes. Dette punktet kan sees på i sammenheng med pkt 2.1 (yttervegger).
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
-Lufting er mangelfull, ved manglende lufting/ventilering av konstruksjon vil det kunne oppstå kondens, som videre kan gi fukt- og råteskader over tid.
-Det observeres små runde hull enkelte steder i konstruksjonen, med ca 1–2 mm i diameter, dette kan være tegn til tidligere borebilleangrep. Mangelfull ventilering/lufting har ført til fuktige forhold på loft som igjen har skapt optimale forhold for borebiller samt ugunstige forhold for trekonstruksjoner i bygget.
-Det registreres råteskader i deler av konstruksjon og undertak rundt skorstein, det er også tydelig tegn til mangelfull tetning rundt skorstein da det stedvis er åpent hvor regnvann trenger inn.
-Deler av takkonstruksjon over tak ved kjøkken viser tegn til kollaps, samt takkonstruksjon til stallen viser tegn til større svekkelser som kan føre til betydelig kollaps.
-Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som ikke tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering, tetthet og ventilering.
-TG-3 settes på bakgrunn av påviste fukt- og råteskader i konstruksjon og alder. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger. Det anbefales at det gjøres besiktelse med fagkyndig før arbeider/utbedringer av tak påbegynnes.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
-Ved besiktelse fra loft over bolig, observeres det utettheter i taktekkingen. Det er synlig hull og dels åpent rundt skorstein og det er påvist fukt- og råteskader i deler av undertak.
-Innvendig er det også tegn til at taket ikke er tett, ved at det er eldre fukt- og råteskader i gradrenne ved ark (stue i 2.etasje).
-Over trappegang mot stall i 1.etg er det store skader i undertak og deler av konstruksjon har kollapset, og ved nedbør kommer det vann inn. Deler av konstruksjon over stall mot øst viser tegn store svekkelser som kan føre til kollaps.
-Alder på taktekkingen er ikke kjent. Det er tegn til at det er forsøkt å legge inn beslag der det har manglet skifer over bolig, løsningen anses kun som provisorisk og ufagmessig gjennomført, det er behov for ytterligere tiltak/utskiftninger på tekkingen med tilhørende deler over bolig.
-Over inngangsparti er takshingel ugunstig montert, synlig innfesting som ikke er tekket over som gjør undertak sårbar for fuktpåkjenninger. Takshingel er løs og undertak bemerkes som porøst, det mangler også mindre parti med takshingel

nederst over ytterdør, dette gjør undertaket sårbar for fukt- og råteskader.
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Taktekking oppfyller ikke lenger sitt formål og dette har medført følgeskader i konstruksjonen og underliggende rom. Det må forventes tiltak ved reparasjoner/utskiftninger av taktekking og tilhørende deler. Punktet må kunne også sees i sammenheng med pkt 4.1.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
-Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på utettheter på tekkingen og detaljer knyttet til beslag og overganger, manglende ventilering og luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon/oppvarmede rom. Som nevnt tidligere er det flere åpne partier i tekkingen/undertak og rundt skorstein, som gjør at regnvann vil trenge inn.
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan være luftlekkasjer/utettheter mot loft fra oppvarmede rom fra underside, som kan føre til kondensproblemer. Det er løse masser mellom i etasjeskille med ingen dampsperre.
-Det er tegn til muselort flere steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen.
-Det er tegn til biebol/vipsebol enkelte steder, ingen tegn til aktivt liv på befaringsdagen
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold, samt tidligere forhold beskrevet i pkt i 4.1 og 4.2 som må sees på i sammenheng ved utbedring og utskiftninger.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-.

Balkonger, verandaer og lignende:
-Det registreres en del luftrom under gulvtekkingen, samt ujevnheter hvor vann vil kunne samle seg, forhold under plater er forøvrig ukjent og ikke mulig å kontrollere.
-Dels sprekker og eldre råteskader i trekledning til rekkverk.
-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder, det må kunne forventes utbedring/utskiftninger i nær tid.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling:
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk eller tilførsel med tilluft, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler.
-Overflater og utstyr har høy alder og er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk.
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Bad 1.etg - Overflate gulv:
-Belegg er kappet rundt sluk og er ikke klemt med klemring eller lignende, eldre sluk i støpejern. Ved lekkasje på gulv vil etasjeskille og tilstøtende rom være utsatt. Ved besiktelse under sluk fra kjeller er det påvist råteskader i etasjeskille, dette er også nevnt under ytterligere undersøkelser.
-Gulvet har høy alder er modent for rehabilitering.
-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder, punktet kan sees på i sammenheng med pkt 7.1.1 og 7.1.3.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Bad 1.etg - Membran, tettesjiktet og sluk:
-Belegg rundt sluk er ikke klemt under og er kappet jevnt rundt sluket. Lekkasje på gulv vil gå utover konstruksjon under og tilstøtende rom. Det ble registreres råteskader i etasjeskille rundt sluk fra underside.
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Badet må rehabiliteres for å tåle videre fremtidig bruk, samt utskiftning av tilhørende deler med vann- og avløpsinstallasjoner.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Bad 2.etg - Overflate vegger og himling:
-Tapet har løsnet i flere skjøter, som gjør veggkonstruksjonen sårbar for fuktskader.
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler.
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Overflater og utstyr fremstår med høy alder og er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk.

Bad 2.etg - Overflate gulv:
-Manglende oppbrett mot dør, terskel ligger nesten jevnt med gulv. Lekkasje på gulv vil kunne gå utover tilstøtende rom.
-Mye riss i fuger på fliser i dusj, belegg er også delvis slitt bort
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Gulvet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk.
Punktet kan sees på i sammenheng med pkt 7.2.1 og 7.2.3.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Bad 2.etg - Membran, tettesjiktet og sluk:
-Eldre sluk, med ingen tegn til membran. Sluket har også en god del rustdannelser.
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Badet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Kjøkken 1.etg:
-Tegn til forhøyning ved enkelte skjøter på gulvbelegg, som kan ha svellet etter vasking eller vannsøl, eksakt årsak er ikke kjent.
-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv.
-I kjelleren under kjøkken er det også mye fukt- og råteskader i tak og etasjeskille/bærebjelker, dette er også nevnt under ytterligere undersøkelser og i pkt 9.1.
-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder. Overflater og utstyr viser tegn til høy alder og er utdatert. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år. Kjøkkenet er modent for rehabilitering.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Kjeller - Veggenes og himlingens overflater:
-Det observeres flere riss/sprekker, utglidninger og bevegelser i grunnmur. Grunnmur bærer preg av å ha vært utsatt for setninger gjennom årene etter opprinnelig byggeår. Utvendig drenering og sikring mot innsig av vann virker å være fraværende, men er ikke unormalt iht alder og byggemåte for boligen.
-Kjelleren har ingen ventilering. Mangelfull ventilering gir fuktigere miljø som gir økt risiko for biologiske bygningsskader over tid. Som nevnt tidligere i rapporten er

det registrert fukt- og råteskader flere steder i etasjeskille og himling hvor det må forventes ytterligere tiltak og undersøkelser.
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold, det må forventes utbedringer og reparasjoner. Estimert pris er vanskelig å anslå, men forsiktig antatt da det berører flere bygningsdeler.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Kjeller - Gulvets overflate:
-Det observeres vannsamlinger enkelte steder på gulv som gir en indikasjon på at utvendig fuktsikring er fraværende, samt manglende fuktsperre mot grunn. Fuktsperre mot grunn var ikke vanlig ved oppføringsåret.
-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside.
-Det registreres en del ujevnheter på betonggulv og stedvis riss/sprekker.
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3.
Estimert pris er vanskelig å anslå. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
-Dels korrosjonsdannelser/irr på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer.
-Ved test av vannavrenning til avløpsrør registreres det klokkelyd, som kan gi en indikasjon på manglende lufting eller tette avløp. Klokkelyder skjer som oftest i eldre avløpsrør. Kamerainspeksjon er å anbefale for å kartlegge tilstand/forhold på avløpsrørene til boligen, også for å hindre at større skader oppstår.
-Større råteskader i etasjeskille under bad i 1.etasje, det tolkes som at sluk og avløpsrør ikke lenger holder tett, som har gått utover underliggende konstruksjoner. Sett i sammenheng med membran/tettesjikt på badet må det forventes oppgraderinger/utskiftninger i nærmeste tid.
-Anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i vegg- og gulvkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått.
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for umiddelbare tiltak.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Innbo og løsøre

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppdateres.

Oppvarming

-1.etg: Panelovner, peis og luft til luft varmepumpe.

-2.etg: Panelovner og peis.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 001,-pr. 2025

Avgiftene er basert på et vannforbruk på 320 kubikk.

Eiendomsskatt

Kr 12 872,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 099 113,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 396 453,- pr. 2023

Forsikring

Tryg forsikring

Polisenr: 6337776

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 384 kvm (Eiertomt)

Selv om Fredrikstad har mye gammel bebyggelse tett innpå de mest moderne leilighetskompleksene sine, er det litt uventet å finne en bygning som Tordenskioldsgate 4, som består av flere sammenbygde enheter og som dessuten har en lun hage med gårdsplass bestående av noe steinsetting, noe gress og mest hardpakket grus. Mot gaten møter vi hovedhuset fra 1899 bygget av og for byggmester August Sandelien som er kjent for å ha bygget Kråkerøy kirke. Den stående kledningen er gulmalt og de ornamenterte karmene er hvite. Dette er klassisk sveitservilla med småelementer av dragestil. Saltaket har et spisst oppløft på hver side og er belagt med god gammeldags skifer. Huset fremstår velholdt til å være så gammelt, og når det trengs et malingstrøk, er det godt å vite at det gamle treverket er hardt som stein.

Ved siden av vindfanget finner vi en forbindelse til neste bolig fra tidlig 1900-tall, som vi velger å kalle «tjenerboligen». Hovedhuset var antagelig en «herskapsbolig» i sin tid. Bortenfor tjenerboligen ligger uthuset, også det forbundet til resten. Det fungerte antagelig som en stall, hvorpå man i senere tid gjorde om første etasje til to garasjer.

Denne fascinerende bygningsmassen er i seg selv spennende som et historisk minne, men også som et prosjekt for respektfull fornyelse. Her er det dessuten gode muligheter til å bygge utleieenheter, og gårdsplassen kan også utvikles videre med steinsetting og beplantninger.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vi befinner oss noen meter øst for Fredrikstad sentrum, i det brytningspunktet der man fortsatt er midt i byen, men lydene roer seg. Herfra er det gangavstand til alt av butikker, tjenester, kafeer og restauranter. Fredrikstad er kjent for sin populære elvepromenade, der man kan nyte båtlivet og ta en matbit sammen med kjentfolk på de mange spisestedene med utsikt til vannet. Denne boligen ligger få skritt fra elven. Et halvt kvartal bakover finner du Domkirkeparken med paviljongen og høyreiste, vakre løvtrær. Videre bor møter du byens flotte, og litt bortenfor venter elven og Gamlebyfergen som tar deg til nord-europas best bevarte festningsby -

en yndet turistattraksjon. Ved fergeleiet starter dessuten vestre strekk av Glommastien, en vakker turstripe langs Glomma som, gjennom frodige skogbelter, tar deg hele veien til Sarpsborg. På Cicignon har man umiddelbar nærhet til skoler, lekeplass og ikke minst jernbanestasjon. Alle grøntområdene sørger for myke, vennlige omgivelser, selv om man er ganske nærme bykjernen.

Skoler og barnehager

Cicignon barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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 ligger i uregulert område. Omfattes av kommuneplanen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/300/1304:
28.05.1930 - Dokumentnr: 921004 - Bestemmelse om gjerde
mot Kronprinsensgt. 1

15.08.1894 - Dokumentnr: 900051 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

01.05.1930 - Dokumentnr: 900022 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:300 Bnr:728

01.01.2020 - Dokumentnr: 1694893 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1304

01.01.2024 - Dokumentnr: 823491 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:1304

28.05.1930 - Dokumentnr: 920322 - Vilkår i kjøpekontrakt
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:728
Gjelder uthus

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør

en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 102 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2025

Megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Tordenskiolds gate 4

Tordenskiolds gate 4

Nabolaget Cicignon - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	10 min 0.7 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	19 min 1.4 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 285 elever, 16 klasser	25 min 1.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol... 385 elever, 23 klasser	5 min 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	21 min 1.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	12 min 0.9 km

Offentlig transport

St. Croixhuset Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	12 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

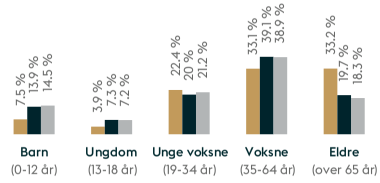
Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 ... 27 barn	14 min 1 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	15 min 1.1 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge	7 min
Joker Agentgaten	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Cicignon	2 047	1 338
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

Sport

Turnhallen Fredrikstad	2 min
Cicignon u.skole - aktivitetsh...	9 min
SATS Fredrikstad	10 min
EVO Fredrikstad	12 min

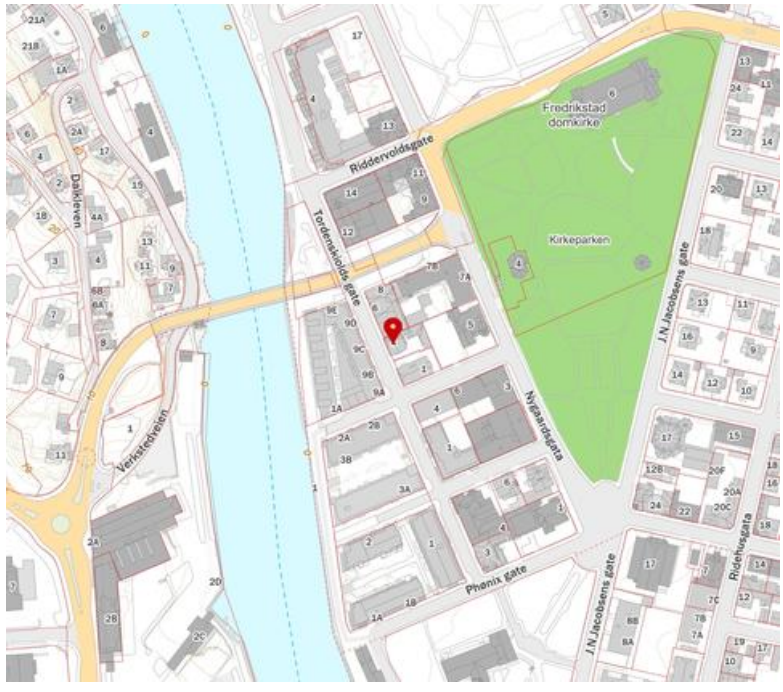
«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Tordenskiolds gate 4
1606 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 13/05/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 1304
Hjemmelshaver:	Lise Antonsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	384 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1894

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.04.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under starten av besiktelsen.
Oppdragsgiver:	Lise Antonsen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat, det er delvis gruset innkjørsel med parkeringsarealer, steinbelagt mot inngangsparti og mindre gressarealer med diverse beplantninger. På fremside mot vei er det asfaltert mot grunnmur.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ikke kjent, men er trolig av stedlige masser. Boligen er fundamentert på grunnmur av natursteinblokker som dels er pusset/slammet innvendig og dels med synlige spekkede fuger. I kjeller er det grovstøpt gulv som virker å være lagt på steinmasser og stedlige masser fra byggetiden. Drenering fra byggeår og takvann ledet via taknedløp med utkast mot tomtens terreng.

Yttervegger er oppført med laftet tømmer fra byggeåret. Det er ukjent når tilbygg mot øst som inneholder entré/gang er oppført, men her antas det å være benyttet eldre bindingsverk eller reisverk. Laftede vegger er kledd med stående panel utvendig med tradisjonell sveitserstil med dekorasjoner som var vanlig på tidlig 1900-tallet. Innvendig er det flere lag panel og platekledning. 2-fags vinduer og dører i koblete glass fra byggeår med midtgående tresprosser og låsehemper.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre med ark. Takets oppbygning på med undertak av bordtak, utvendig tekket med skiferstein, plastbelagte stålplater og takshingel over inngangsparti. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i 2.etg, loftet er delvis/ikke gangbart med fylte masser mellom takstoler.

Boligen har utkraget balkong mot sør på 6kvm. Oppført i trekonstruksjon antatt forankret mot etasjeskille. Gulvet er tekket med sinkplater med fall ytterst, rekkverk med malt trepanel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre sveitservilla over 2.etasjer og kjeller, tidligere stall tilknyttet boligen som i senere tid ble omgjort til garasje og boder som ble oppført i 1898. Bebyggelsen fremstår i hovedsak med standard fra byggeår med mindre oppgraderinger innvendig i 2.etasje. Bebyggelsen har generelt store oppgraderingsbehov. Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK registrert og oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Panelovner, peis og luft til luft varmepumpe
-2.etg: Panelovner og peis

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
KJELLER
Vegger: Malt/pusset grunnmur
Gulv: Støpt betong
Tak: Etasjeskille og trepanel

1.ETG
Vegger: Tapet og trepanel
Tak: Tak-ess, trepanel og slettmalt med stukkatur
Gulv: Tregulv og belegg

2.ETG
Vegger: Tapet og slettmalt
Tak: Tak-ess og malte takplater
Gulv: Belegg, tregulv og laminat

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10-15mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 25mm på strekker under 2 meter og opptil 50mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv. Det må kunne forventes oppretting ved utskiftning/oppgradering av gulv

GULV:
-Innvendig gulver har behov for oppgraderinger/rehabilitering

VEGG/HIMLING:
-Innvendige overflater har behov for oppgraderinger/rehabilitering

Skorstein:
-Ildsted 1.etasje viser tegn til utglidning/forskyvning fra skorstein/vegg, det er vertikal sprekk langs veggen. Utette detaljer rundt skorstein over tak viser tydelig tegn til fuktpåkjenninger/vanninntreng som har gitt følgeskader som avflasset maling/puss på skorstein i 1.etasje

ANNET:
-Wc-rom under trapp i 1.etg med gulvmontert toalett og servant, naturlig ventilering via lufteventil. Rommet er modent for rehabilitering
-Wc-rom i mellomgang til soverom i 2.etg med gulvmontert og servant, naturlig ventilering via lufteventil i tak

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst. Eier har begrenset kjennskap til eiendommen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	40					40
1.etasje	132	72		3	132	72
2.etasje	200			6	92	108
SUM BYGNING	372	72		9	224	220
SUM BRA	444					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller bolig:
-Boder

1.etasje-bolig:
-Entre, hall, stuer, kjøkken, bad og wc-rom

1.etasje mot øst (stall):
-Gang og oppholdsrom

2.etasje bolig:
-Trappegang, kjøkken, stuer, boder, soverom, mellomgang og bad

2.etasje mot øst (stall):
-Gang, 3 rom og stor bod/uinnredete rom

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:
Kjeller:
-Ingen

1.etasje:
-Garasje og boder

2.etasje:
-Ingen

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
-Takhøyden er varierende, fra 1,8 - 1,9 meter
-Takhøyden i 1.etasje er 3,08 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,85 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Flere rom i kjelleren har ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde og derfor ikke medtatt i arealtabellen. For måleverdig areal må høyden minimum være 1,9 meter

GARASJE / UTHUS:
Garasjedel tilknyttet boligen som tidligere var stall ved oppføringstidspunktet. 1.etasje inneholder boder og 2 garasjeplasser med vippeporter. 2.etasje har tilkomst via boligen med egen inngang/ytterdør og via kjøkkendel, 2.etasje inneholder gang, boder og uinnredete rom.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

13/05/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnforhold er ikke kjent, men er trolig av stedlige masser. Boligen er fundamentert på grunnmur av natursteinblokker som dels er pusset/slammet utvendig og dels med synlige spekkede fuger. I kjeller er det grovstøpt gulv som viker å være lagt på steinmasser og stedlige masser. Drenering fra byggeår og takvann ledet via taknedløp med utkast mot tomtens terreng.

Merknader:
-Grunnmuren har stedvis synlige sprukne fuger og tegn til utglidninger og bevegelser. Boligen bærer preg av å ha vært utsatt for setninger gjennom årene etter opprinnelig byggeår. Dels fuktskjolder på kjellergulv som gir indikasjon på at sikring mot innsig av vann virker å være fraværende og dette er ikke unormalt i henhold til alder og byggemåte. Manglende drenering og utvendig fuktsikring fører til fuktige forhold i kjeller som igjen har skaper optimale forhold for borebiller samt ugunstige forhold for trekonstruksjoner i bygget
-Eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering kan i beste fall begrense vanninnsig i kjeller, men god fuktsikring under boligen vil være utfordrende å få til
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Estimert pris for utbedring må sees i sammenheng med pkt 9

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativ flat, det er delvis gruset innkjørsel med parkeringsarealer, steinbelagt mot inngangsparti og mindre gressarealer med diverse beplantninger. På fremside mot vei er det asfaltert mot grunnmur.

Merknader:
-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
-Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kombinert med dårlig fuktsikring kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 9

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger er oppført med laftet tømmer fra byggeåret (1898). Det er ukjent når tilbygg mot øst som inneholder entré/gang er oppført, men her antas det å være benyttet eldre bindingsverk eller reisverk. Laftede vegger er kledd med stående panel utvendig med tradisjonell sveitserstil med dekorasjoner som var vanlig på tidlig 1900-tallet. Innvendig er det flere lag panel og platekledning.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Yttervegger er oppført etter eldre prinsipper, med ingen lufting bak trepanel og ingen isolasjon i yttervegger, samt utvendig tetning av vinduer og dører er ikke 100% tett og vil gi mye varmetap og økt risiko for vanninntrenging
-Eldre yttervegger har kledning som antas å være fra byggeår. Kledningen viser tegn til sprekkdannelser og flere lag med maling, samt etterslepet vedlikehold. Utførelser gjeldende detaljering/omramming av vinduer og dører er utført etter eldre prinsipper som over tid har blitt utsatt for større fuktpåkjenninger. Innvendig på tapet under vinduer i 1.etg er det tegn til fuktskjolder, samt innvendige hjørner i 2.etg mot vest viser tegn til eldre fuktskader/vanninntrenging
-Det ble boret hull på 73mm på innsiden av vegg i soverom i 1.etasje og stue i 2.etasje. Her vises det at vegger er kledd innvendig med flere lag panel og plater og dette er ikke en heldig løsning med tanke på tetthet og inneklima
-Ved utskiftninger/utbedringer utvendig eller innvendig må det kunne forventes følgeskader i veggkonstruksjon i form av fukt- og råteskader, omfanget er forøvrig ukjent og kan kun avdekkes ved fysiske inngrep
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Det må kunne forventes større vedlikeholdsarbeider/oppgraderinger

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-fags vinduer og dører i koblete glass fra byggeår med midtgående tresprosser og låsehemper.

-Vinduer er visuelt kontrollert og tilgjengelige vinduer er funksjonstestet på befaringsdagen

Merknader:
-Som nevnt i pkt 2.1, er utvendig omramming utført etter eldre prinsipper, samt at tetning rundt vinduer og dører kan være fraværende. Det påvises en del fuktskjolder i platekledning under vinduer innvendig, som gir en indikasjon på at det ikke er 100% tett
-2 vinduer i 2.etg har sprukket glass, på kjøkken og i stue, samt i 2 vinduer i stue i 1.etg
-Fleste vinduer har tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Utvendig omramming har sprekker, avflassing og noe råte som følge av alder- og værslitasje. Det er ikke 100% tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sett i sammen ved at vinduer er plassert i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold, vinduer og dører har forbigått sin forventet bruks- og levetid. Utskiftninger må kunne påregnes. Dette punktet kan sees på i sammenheng med pkt 2.1 (yttervegger)

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre med ark, utvendig tekket med skifer, plastbelagte stålplater og takshingel.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Lufting er mangelfull, ved manglende lufting/ventilering av konstruksjon vil det kunne oppstå kondens, som videre kan gi fukt- og råteskader over tid
-Det observeres små runde hull enkelte steder i konstruksjonen, med ca 1–2 mm i diameter, dette kan være tegn til tidligere borebilleangrep. Mangelfull ventilering/lufting har ført til fuktige forhold på loft som igjen har skapt optimale forhold for borebiller samt ugunstige forhold for trekonstruksjoner i bygget
-Det registreres råteskader i deler av konstruksjon og undertak rundt skorstein, det er også tydelig tegn til mangelfull tetning rundt skorstein da det stedvis er åpent hvor regnvann trenger inn
-Deler av takkonstruksjon over tak ved kjøkken viser tegn til kollaps, samt takkonstruksjon til stallen viser tegn til større svekkelser som kan føre til betydelig kollaps
-Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som ikke tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering, tetthet og ventilering
-TG-3 settes på bakgrunn av påviste fukt- og råteskader i konstruksjon og alder. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger. Det anbefales at det gjøres besiktelse med fagkyndig før arbeider/utbedringer av tak påbegynnes

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Varierende

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning på med undertak av bordtak, utvendig tekket med skiferstein, plastbelagte stålplater og takshingel over inngangsparti.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige/bakkenivå. Det anses ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket grunnet takvinkel og høyde

Merknader:
-Ved besiktelse fra loft over bolig, observeres det utettheter i taktekkingen. Det er synlig hull og dels åpent rundt skorstein og det er påvist fukt- og råteskader i deler av undertak
-Innvendig er det også tegn til at taket ikke er tett, ved at det er eldre fukt- og råteskader i gradrenne ved ark (stue i 2.etasje)
-Over trappegang mot stall i 1.etg er det store skader i undertak og deler av konstruksjon har kollapset, og ved nedbør kommer det vann inn. Deler av konstruksjon over stall mot øst viser tegn store svekkelser som kan føre til kollaps
-Alder på taktekkingen er ikke kjent. Det er tegn til at det er forsøkt å legge inn beslag der det har manglet skifer over bolig, løsningen anses kun som provisorisk og ufagmessig gjennomført, det er behov for ytterligere tiltak/utskiftninger på tekkingen med tilhørende deler over bolig
-Over inngangsparti er takshingel ugunstig montert, synlig innfesting som ikke er tekket over som gjør undertak sårbar for fuktpåkjenninger. Takshingel er løs og undertak bemerkes som porøst, det mangler også mindre parti med takshingel nederst over ytterdør, dette gjør undertaket sårbar for fukt- og råteskader
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Taktekking oppfyller ikke lenger sitt formål og dette har medført følgeskader i konstruksjonen og underliggende rom. Det må forventes tiltak ved reparasjoner/utskiftninger av taktekking og tilhørende deler. Punktet må kunne også sees i sammenheng med pkt 4.1

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i 2.etg, loftet er delvis/ikke gangbart med fylte masser mellom takstoler.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på utettheter på tekkingen og detaljer knyttet til beslag og overganger, manglende ventilering og luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon/oppvarmede rom. Som nevnt tidligere er det flere åpne partier i tekkingen/undertak og rundt skorstein, som gjør at regnvann vil trenge inn
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan være luftlekkasjer/utettheter mot loft fra oppvarmede rom fra underside, som kan føre til kondensproblemer. Det er løse masser mellom i etasjeskille med ingen dampsperre
-Det er tegn til muselort flere steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen
-Det er tegn til biebol/vipsebol enkelte steder, ingen tegn til aktivt liv på befaringsdagen
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold, samt tidligere forhold beskrevet i pkt i 4.1 og 4.2 som må sees på i sammenheng ved utbedring og utskiftninger

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Boligen har utkraget balkong mot sør på 6kvm. Oppført i trekonstruksjon antatt forankret mot etasjeskille. Gulvet er tekket med sinkplater med fall ytterst, rekkverk med malt trepanel.

Merknader:
-Det registreres en del luftrom under gulvtekkingen, samt ujevnheter hvor vann vil kunne samle seg, forhold under plater er forøvrig ukjent og ikke mulig å kontrollere
-Dels sprekker og eldre råteskader i trekledning til rekkverk
-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder, det må kunne forventes utbedring/utskiftninger i nær tid

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Eldre bad, alder er ukjent.

Våtromsplater på vegger og plater i tak. Badet har badekar, servant med speilskap og strålelampe over dør.

Merknader:
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk eller tilførsel med tilluft, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Overflater og utstyr har høy alder og er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger, sluk ca midt i rommet og fast avløp fra badekar i gulv.

-Det er målt ledende fall fra vegger og dør mot sluk

Merknader:
-Belegg er kappet rundt sluk og er ikke klemt med klemring eller lignende, eldre sluk i støpejern. Ved lekkasje på gulv vil etasjeskille og tilstøtende rom være utsatt. Ved besiktelse under sluk fra kjeller er det påvist råteskader i etasjeskille, dette er også nevnt under ytterligere undersøkelser
-Gulvet har høy alder er modent for rehabilitering
-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder, punktet kan sees på i sammenheng med pkt 7.1.1 og 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra Ukjent

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

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater og belegg på gulv.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (gang) og kontrollert for fukt, samt kontrollert fra underside fra kjeller

Merknader:
-Belegg rundt sluk er ikke klemt under og er kappet jevnt rundt sluket. Lekkasje på gulv vil gå utover konstruksjon under og tilstøtende rom. Det ble registreres råteskader i etasjeskille rundt sluk fra underside
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Badet må rehabiliteres for å tåle videre fremtidig bruk, samt utskiftning av tilhørende deler med vann- og avløpsinstallasjoner

7.2 Bad 2.etg

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Alder på badet er ukjent.

Tapetserte vegger og slettmalt tak. Badet har servant med speil, dusj rett på gulv/vegg med armatur på vegg. Naturlig ventilering via lufteventil i yttervegg.

Merknader:
-Tapet har løsnet i flere skjøter, som gjør veggkonstruksjonen sårbar for fuktskader
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Overflater og utstyr fremstår med høy alder og er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Opprinnelig fliser på gulv med dels belegg som er slitt bort, sluk i dusj.

-Det er målt ledende fall mot sluk fra vegger og dør, fall rundt sluk er ca. 1:50

Merknader:
-Manglende oppbrett mot dør, terskel ligger nesten jevnt med gulv. Lekkasje på gulv vil kunne gå utover tilstøtende rom
-Mye riss i fuger på fliser i dusj, belegg er også delvis slitt bort
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Gulvet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk. Punktet kan sees på i sammenheng med pkt 7.2.1 og 7.2.3

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av tapet på vegger, delvis belegg på gulv, ukjent utførelse under fliser.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (wc) og kontrollert for fukt

Merknader:
-Eldre sluk, med ingen tegn til membran. Sluket har også en god del rustdannelser
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Badet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 3 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Alder på kjøkkenet er ikke kjent.

Malte slette vegger, malte himlingsplater og belegg på gulv. Kjøkkenet har over og underskap med malte fronter, laminert benkeplate og stålbenk med kum. Frittstående kjøleskap og komfyr med eldre mekanisk ventilator over.

-Det er påvist normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon på befaringsdagen
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:
-Tegn til forhøyning ved enkelte skjøter på gulvbelegg, som kan ha svellet etter vasking eller vannsøl, eksakt årsak er ikke kjent
-Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv
-I kjelleren under kjøkken er det også mye fukt- og råteskader i tak og etasjeskille/bærebjelker, dette er også nevnt under ytterligere undersøkelser og i pkt 9.1
-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder. Overflater og utstyr viser tegn til høy alder og er utdatert. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år. Kjøkkenet er modent for rehabilitering

8.2 Kjøkken 2.etg

TG 2 8.2 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Alder på kjøkkenet er ikke kjent.

Malte slette vegger med fliser over benk, malt slett himling og laminat på gulv. Kjøkkenet har over og underskap med malte fronter, laminert benkeplate og stålbenk med kum. Frittstående kjøleskap og komfyr med mekanisk ventilator over.

-Det er påvist normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon på befaringsdagen
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:
-Fliser over benk har løsnet og det er flere sprekker i flisfuger. Fliser kan fall ned ved trykking/påkjenninger
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt men er utdatert og har oppgradering og moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleren ligger under terreng, malte/pussede murvegger og himling/etasjeskille i trekonstruksjon.

Merknader:
-Det observeres flere riss/sprekker, utglidninger og bevegelser i grunnmur. Grunnmur bærer preg av å ha vært utsatt for setninger gjennom årene etter opprinnelig byggeår. Utvendig drenering og sikring mot innsig av vann virker å være fraværende, men er ikke unormalt iht alder og byggemåte for boligen
-Kjelleren har ingen ventilering. Mangelfull ventilering gir fuktigere miljø som gir økt risiko for biologiske bygningsskader over tid. Som nevnt tidligere i rapporten er det registrert fukt- og råteskader flere steder i etasjeskille og himling hvor det må forventes ytterligere tiltak og undersøkelser
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold, det må forventes utbedringer og reparasjoner. Estimert pris er vanskelig å anslå, men forsiktig antatt da det berører flere bygningsdeler

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn på antatt oppfylte/stedlige masser. Ingen fuktsperre etablert mot grunn.

Merknader:
-Det observeres vannsamlinger enkelte steder på gulv som gir en indikasjon på at utvendig fuktsikring er fraværende, samt manglende fuktsperre mot grunn. Fuktsperre mot grunn var ikke vanlig ved oppføringsåret
-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside
-Det registreres en del ujevnheter på betongguly og stedvis riss/sprekker
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3. Estimert pris er vanskelig å anslå

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Merknader:

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i soil og noen nyere plastrør på kjøkken i 2.etasje og i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Det er påvist normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner på befaringsdagen
-Stoppekraner i kjeller, er ikke funksjonstestet grunnet usikkerhet rundt tilstand og alder på anlegget

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Dels korrosjonsdannelser/irr på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
-Ved test av vannavrenning til avløpsrør registreres det klokkelyd, som kan gi en indikasjon på manglende lufting eller tette avløp. Klokkelyder skjer som oftest i eldre avløpsrør. Kamerainspeksjon er å anbefale for å kartlegge tilstand/forhold på avløpsrørene til boligen, også for å hindre at større skader oppstår
-Større råteskader i etasjeskille under bad i 1.etasje, det tolkes som at sluk og avløpsrør ikke lenger holder tett, som har gått utover underliggende konstruksjoner. Sett i sammenheng med membran/tettesjikt på badet må det forventes oppgraderinger/utskiftninger i nærmeste tid
-Anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i vegg- og gulvkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak umiddelbare tiltak

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1970-tallet

Berederen er ikke lekkasjesikret.

150 liter varmtvannsbereder fra Høiax som forsyner 1 og 2.etasje, plassert i kjelleren. Berederen er tilkoblet fast strøm.

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

Merknader:
-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres
-Berederen er moden for utskiftning. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via åpning av vinduer og lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på begge kjøkken og naturlig ventilering på bad i 2.etasje.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid
-Våtrom og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 1999

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer, 1 automatsikring og 2 strømmålere plassert i 2.etasje. Anlegget er i hovedsak utenpåliggende, det er totalt 13 kurser inkludert hovedsikring.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det siste tilsynet på begge målernummer ble gjennomført i 1999. Det må derfor påregnes tilsyn innen noen år

Merknader:
-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget
-Anlegget er av eldre dato og har skursikringer, skrusikringer er en gammel type sikring og et sikkert tegn på at anlegget bør oppgraderes/skiftes ut
-Anlegget til boligen er gammelt/utdatert, det er ujordete stikkontakter i flere rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret
-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av anlegget og det må kunne forventes rehabilitering

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det finnes ikke plantegninger for eiendommen, det er da ukjent om dagens bruk samsvarer med hva som ble byggemeldt på oppføringstidspunktet
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men må belyses dersom det skulle oppstå ulykker

FERDIGATTEST:
-Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver

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

PIPE/ILDSTEDER:
Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 14.12.2022, følgende anmerkninger registrert fra Fredrikstad kommunes feievesen:
-Skorstein er ikke tilfredsstillende vedlikeholdt. Kommentar: piper er litt dårlige over tak. Fyrer ikke i pipene
-Innkledd skorstein Kommentar: 1 og 2 etg tapet og kjøkkenskap. En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen

REGULERING/SEFRAK:
-Boligen er oppført i SEFRAK-registeret som bygget på 1900 tallet, første kvartal
-Registreringen innebærer ikke at bygningen har et formelt vern, men indikerer at bygningen har en verneverdi eller at den tilhører et verneverdig kulturmiljø eller kulturlandskap. Det bør derfor gjøres en lokal individuell vurdering av verneverdi før det eventuelt gis tillatelse til rivning, flytting eller endring av SEFRAK-bygninger

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tak:
-Deler av takkonstruksjonen er i dårlig forfatning og det bør gjøres ytterligere undersøkelser/tiltak av konstruksjonen. Deler av tak ved kjøkken mot stall i 2.etg har også kollapset hvor det er åpent mot det fri
-Det er registrert mye utettheter i taktekkingen ved besiktelse fra loft, det er flere åpne partier som gjør at vann trenger inn. Flere steder på innvendig himling viser tegn til lekkasjer/fuktpåkjenninger, spesielt rundt skorstein og innvendige hjørner
-Takkonstruksjon og himling i 2.etasje over garasje/stall viser tegn til fuktpåkjenninger, svikt og påbegynt kollaps

Etasjeskille mot kjeller:
-Det registreres kollaps i deler av gulv mot kjeller, samt mye svikt i gulvet. Synlige angrep fra borebiller i store deler av etasjeskiller. Stikktaking i bjelker indikerer porøst og råttent trevirke og nedsatt bæreevne. Uten utbedringer, utskiftinger og forsterkning så vi bæreevne etter hvert kunne føre til større kollaps/svikt
-Under bad i 1.etg er det påvist store fuktskader i etasjeskille/bærebjelker og det registreres noe som kan tyde på biologiske bygningsskader, det anbefales at det tas prøver og sender det til analyse hos eksperter

Grunnmur:
-Grunnmur mot hovedvei viser tegn til større utvidelser/forskyvninger hvor det er større glipper/sprekker, årsak er ukjent og det bør gjøres ytterligere undersøkelser av grunnmur. Det er også noe tegn til forskyvninger mellom yttervegg og gulv i 1.etg (stue)

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag -Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kombinert med dårlig fuktsikring kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 9
8.2	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	-Fliser over benk har løsnet og det er flere sprekker i flisfuger. Fliser kan fall ned ved trykking/påkjenninger -Kjøkkenet fremstår funksjonelt men er utdatert og har oppgradering- og moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år
10.2	Varmtvannsbereder
	-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres -Berederen er moden for utskiftning. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom -Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid -Våtrom og wc-rom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmuren har stedvis synlige sprukne fuger og tegn til utglidninger og bevegelser. Boligen bærer preg av å ha vært utsatt for setninger gjennom årene etter opprinnelig byggeår. Dels fuktskjolder på kjellergulv som gir indikasjon på at sikring mot innsig av vann virker å være fraværende og dette er ikke unormalt i henhold til alder og byggemåte. Manglende drenering og utvendig fuktsikring fører til fuktige forhold i kjeller som igjen har skaper optimale forhold for borebiller samt ugunstige forhold for trekonstruksjoner i bygget -Eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering kan i beste fall begrense vanninnsig i kjeller, men god fuktsikring under boligen vil være utfordrende å få til -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Estimert pris for utbedring må sees i sammenheng med pkt 9
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger
	-Yttervegger er oppført etter eldre prinsipper, med ingen lufting bak trepanel og ingen isolasjon i yttervegger, samt utvendig tetning av vinduer og dører er ikke 100% tett og vil gi mye varmetap og økt risiko for vanninntrenging -Eldre yttervegger har kledning som antas å være fra byggeår. Kledningen viser tegn til sprekkdannelser og flere lag med maling, samt etterslepet vedlikehold. Utførelser gjeldende detaljering/omramming av vinduer og dører er utført etter eldre prinsipper som over tid har blitt utsatt for større fuktpåkjenninger. Innvendig på tapet under vinduer i 1.etg er det tegn til fuktskjolder, samt innvendige hjørner i 2.etg mot vest viser tegn til eldre fuktskader/vanninntrenging -Det ble boret hull på 73mm på innsiden av vegg i soverom i 1.etasje og stue i 2.etasje. Her vises det at vegger er kledd innvendig med flere lag panel og plater og dette er ikke en heldig løsning med tanke på tetthet og inneklima -Ved utskiftninger/utbedringer utvendig eller innvendig må det kunne forventes følgeskader i veggkonstruksjon i form av fukt- og råteskader, omfanget er forøvrig ukjent og kan kun avdekkes ved fysiske inngrep -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Det må kunne forventes større vedlikeholdsarbeider/oppgraderinger
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som nevnt i pkt 2.1, er utvendig omramming utført etter eldre prinsipper, samt at tetning rundt vinduer og dører kan være fraværende. Det påvises en del fuktskjolder i platekledning under vinduer innvendig, som gir en indikasjon på at det ikke er 100% tett -2 vinduer i 2.etg har sprukket glass, på kjøkken og i stue, samt i 2 vinduer i stue i 1.etg -Fleste vinduer har tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vindulister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -Utvendig omramming har sprekker, avflassing og noe råte som følge av alder- og værslitasje. Det er ikke 100% tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sett i sammen ved at vinduer er plassert i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold, vinduer og dører har forbigått sin forventet bruks- og levetid. Utskiftninger må kunne påregnes. Dette punktet kan sees på i sammenheng med pkt 2.1 (yttervegger)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Lufting er mangelfull, ved manglende lufting/ventilering av konstruksjon vil det kunne oppstå kondens, som videre kan gi fukt- og råteskader over tid -Det observeres små runde hull enkelte steder i konstruksjonen, med ca 1–2 mm i diameter, dette kan være tegn til tidligere borebilleangrep. Mangelfull ventilering/lufting har ført til fuktige forhold på loft som igjen har skapt optimale forhold for borebiller samt ugunstige forhold for trekonstruksjoner i bygget -Det registreres råteskader i deler av konstruksjon og undertak rundt skorstein, det er også tydelig tegn til mangelfull tetning rundt skorstein da det stedvis er åpent hvor regnvann trenger inn -Deler av takkonstruksjon over tak ved kjøkken viser tegn til kollaps, samt takkonstruksjon til stallen viser tegn til større svekkelser som kan føre til betydelig kollaps -Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som ikke tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering, tetthet og ventilering -TG-3 settes på bakgrunn av påviste fukt- og råteskader i konstruksjon og alder. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger. Det anbefales at det gjøres besiktelse med fagkyndig før arbeider/utbedringer av tak påbegynnes
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Ved besiktelse fra loft over bolig, observeres det utettheter i taktekkingen. Det er synlig hull og dels åpent rundt skorstein og det er påvist fukt- og råteskader i deler av undertak -Innvendig er det også tegn til at taket ikke er tett, ved at det er eldre fukt- og råteskader i gradrenne ved ark (stue i 2.etasje) -Over trappegang mot stall i 1.etg er det store skader i undertak og deler av konstruksjon har kollapset, og ved nedbør kommer det vann inn. Deler av konstruksjon over stall mot øst viser tegn store svekkelser som kan føre til kollaps -Alder på taktekkingen er ikke kjent. Det er tegn til at det er forsøkt å legge inn beslag der det har manglet skifer over bolig, løsningen anses kun som provisorisk og ufagmessig gjennomført, det er behov for ytterligere tiltak/utskiftninger på tekkingen med tilhørende deler over bolig -Over inngangsparti er takshingel ugunstig montert, synlig innfesting som ikke er tekket over som gjør undertak sårbar for fuktpåkjenninger. Takshingel er løs og undertak bemerkes som porøst, det mangler også mindre parti med takshingel nederst over ytterdør, dette gjør undertaket sårbar for fukt- og råteskader -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Taktekking oppfyller ikke lenger sitt formål og dette har medført følgeskader i konstruksjonen og underliggende rom. Det må forventes tiltak ved reparasjoner/utskiftninger av taktekking og tilhørende deler. Punktet må kunne også sees i sammenheng med pkt 4.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på utettheter på tekkingen og detaljer knyttet til beslag og overganger, manglende ventilering og luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon/oppvarmede rom. Som nevnt tidligere er det flere åpne partier i tekkingen/undertak og rundt skorstein, som gjør at regnvann vil trenge inn -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan være luftlekkasjer/utettheter mot loft fra oppvarmede rom fra underside, som kan føre til kondensproblemer. Det er løse masser mellom i etasjeskille med ingen dampsperre -Det er tegn til muselort flere steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen -Det er tegn til biebol/vipsebol enkelte steder, ingen tegn til aktivt liv på befaringsdagen -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold, samt tidligere forhold beskrevet i pkt i 4.1 og 4.2 som må sees på i sammenheng ved utbedring og utskiftninger
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det registreres en del luftrom under gulvtekkingen, samt ujevnheter hvor vann vil kunne samle seg, forhold under plater er forøvrig ukjent og ikke mulig å kontrollere -Dels sprekker og eldre råteskader i trekledning til rekkverk -TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder, det må kunne forventes utbedring/utskiftninger i nær tid
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk eller tilførsel med tilluft, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -Overflater og utstyr har høy alder og er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk -TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Belegg er kappet rundt sluk og er ikke klemt med klemring eller lignende, eldre sluk i støpejern. Ved lekkasje på gulv vil etasjeskille og tilstøtende rom være utsatt. Ved besiktelse under sluk fra kjeller er det påvist råteskader i etasjeskille, dette er også nevnt under ytterligere undersøkelser -Gulvet har høy alder er modent for rehabilitering -TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder, punktet kan sees på i sammenheng med pkt 7.1.1 og 7.1.3
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegg rundt sluk er ikke klemt under og er kappet jevnt rundt sluket. Lekkasje på gulv vil gå utover konstruksjon under og tilstøtende rom. Det ble registreres råteskader i etasjeskille rundt sluk fra underside -TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Badet må rehabiliteres for å tåle videre fremtidig bruk, samt utskiftning av tilhørende deler med vann- og avløpsinstallasjoner
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Tapet har løsnet i flere skjøter, som gjør veggkonstruksjonen sårbar for fuktskader -Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Overflater og utstyr fremstår med høy alder og er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Manglende oppbrett mot dør, terskel ligger nesten jevnt med gulv. Lekkasje på gulv vil kunne gå utover tilstøtende rom -Mye riss i fuger på fliser i dusj, belegg er også delvis slitt bort -TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Gulvet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk. Punktet kan sees på i sammenheng med pkt 7.2.1 og 7.2.3
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre sluk, med ingen tegn til membran. Sluket har også en god del rustdannelser -TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Badet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Tegn til forhøyning ved enkelte skjøter på gulvbelegg, som kan ha svellet etter vasking eller vannsøl, eksakt årsak er ikke kjent -Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv -I kjelleren under kjøkken er det også mye fukt- og råteskader i tak og etasjeskille/bærebjelker, dette er også nevnt under ytterligere undersøkelser og i pkt 9.1 -TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder. Overflater og utstyr viser tegn til høy alder og er utdatert. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år. Kjøkkenet er modent for rehabilitering
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det observeres flere riss/sprekker, utglidninger og bevegelser i grunnmur. Grunnmur bærer preg av å ha vært utsatt for setninger gjennom årene etter opprinnelig byggeår. Utvendig drenering og sikring mot innsig av vann virker å være fraværende, men er ikke unormalt iht alder og byggemåte for boligen -Kjelleren har ingen ventilering. Mangelfull ventilering gir fuktigere miljø som gir økt risiko for biologiske bygningsskader over tid. Som nevnt tidligere i rapporten er det registrert fukt- og råteskader flere steder i etasjeskille og himling hvor det må forventes ytterligere tiltak og undersøkelser -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold, det må forventes utbedringer og reparasjoner. Estimert pris er vanskelig å anslå, men forsiktig antatt da det berører flere bygningsdeler
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Det observeres vannsamlinger enkelte steder på gulv som gir en indikasjon på at utvendig fuktsikring er fraværende, samt manglende fuktsperre mot grunn. Fuktsperre mot grunn var ikke vanlig ved oppføringsåret -Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside -Det registreres en del ujevnheter på betongulv og stedvis riss/sprekker -TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3. Estimert pris er vanskelig å anslå
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	-Dels korrosjonsdannelser/irr på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer -Ved test av vannavrenning til avløpsrør registreres det klokkelyd, som kan gi en indikasjon på manglende lufting eller tette avløp. Klokkelyder skjer som oftest i eldre avløpsrør. Kamerainspeksjon er å anbefale for å kartlegge tilstand/forhold på avløpsrørene til boligen, også for å hindre at større skader oppstår -Større råteskader i etasjeskille under bad i 1.etasje, det tolkes som at sluk og avløpsrør ikke lenger holder tett, som har gått utover underliggende konstruksjoner. Sett i sammenheng med membran/tettesjikt på badet må det forventes oppgraderinger/utskiftninger i nærmeste tid -Anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i vegg- og gulvkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak umiddelbare tiltak
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Antonsen, Lise	9578-5998-4-1097069	2025-03-26 23:21:43

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
26. mar. 2025

Oppdragsnummer
30-0048/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tordenskiolds gate 4, 1606 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Lise Antonsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tor Bjarne Reinertsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6337776
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Det har ikke vært utført vedlikehold på baderommene på over 50 år.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport utarbeides

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er min avdøde far, Tor Reinertsen som har bodd i boligen. Jeg har ikke kjennskap til detaljer rundt boligen og har derfor svart nei på mange av punktene i denne erklæringen.

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: 30-0048/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Antonsen, Lise	**2025-03-26**

Identifikasjon

bankID Antonsen, Lise

SIGNICAT

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

28 mai 1930.

til utstedelse av tvangsauksjonen efter paragraf 111. - Fredrikstad 15. april 1930. Lars Sætnedt. C. Jacobsen. Til vitterlighet: S. Galtung - Sætnedt. Asbj. Knudsen. Herved nedlas nærværende pantestevne, idet dog bemerkes at der er opreklet skrev. D. u. s. Ragnhild Sætnedt. Alette Jacobsen. Til vitterlighet: S. Galtung - Sætnedt. Asbj. Knudsen.

5. Fl. pat. pa. obl. kl. 23/11 - 1911 fra C. A. Borgersen til Kristiholms kapitalforsikr. for kr. 10000. - i Fordensbjeldsgt. 4, saalydende: Nærværende obligation må ikke optages, transporteres, impriges i det hele eller for nogen del eller overleres uden dette departements herpaa tegnede samtykke. Forsvarsdepartementet anbefaler. Kristiania den 22. december 1911. S. Aall. A. Hoff. Denne obligation transporteres herved - dog uten ansvar for Kristiholms kapitalforsikr. til Fredrikstad Sparebankbank. Forsvarsdepartementet. Knarvik. Okt. 28 april 1930. Lars Oftedal. Fredrik Kellum. - Herved prafaldes pant i Kronprinsensgt. 1 her, der ifølge opmaalingsforretning avh. 1. mai 1930 er utskilt av den pantsatte eiendom Fordensbjeldsgt. 4 her. Fredrikstad 24. mai 1930. - Fredrikstad Sparebankbank. Jan Torjussen. Asbj. Knudsen.

6. Fl. Pat. pa. obl. kl. 2/12 - 1911 fra C. A. Borgersen til Ørsalf. Høyer for kr. 5000. - i Fordensbjeldsgt. 4, saalydende: Tiltransporteres herved grosserer Joh. Fr. Thorne Jacobsens legat - dog uten ansvar for mig. - Frstad 15/12 - 1911. Ørsalf Høyer. - Tiltransporteres Fredrikstad Sparebankbank, uten ansvar for os. Grosserer Joh. Fr. Thorne Jacobsens legat. Fredrikstad 12. august 1905. Andr. Strand. Anund C. Strand. A. Hagelund. Sigurd Østberg. Birger W. Due. Fredrik Zimmer. - Herved prafalles pant i Kronprinsensgt. 1 her, der ifølge opmaalingsforretning avholdt 1. mai 1930 er utskilt av den pantsatte eiendom Fordensbjeldsgt. 4 her. Fredrikstad 24. mai 1930. Fredrikstad Sparebankbank. Jan Torjussen. Asbj. Knudsen.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 1304	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Tordenskiolds gate 4		
Areal:	384.2 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Fare 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo 1130 - Sentrumsformål	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1304/0/0

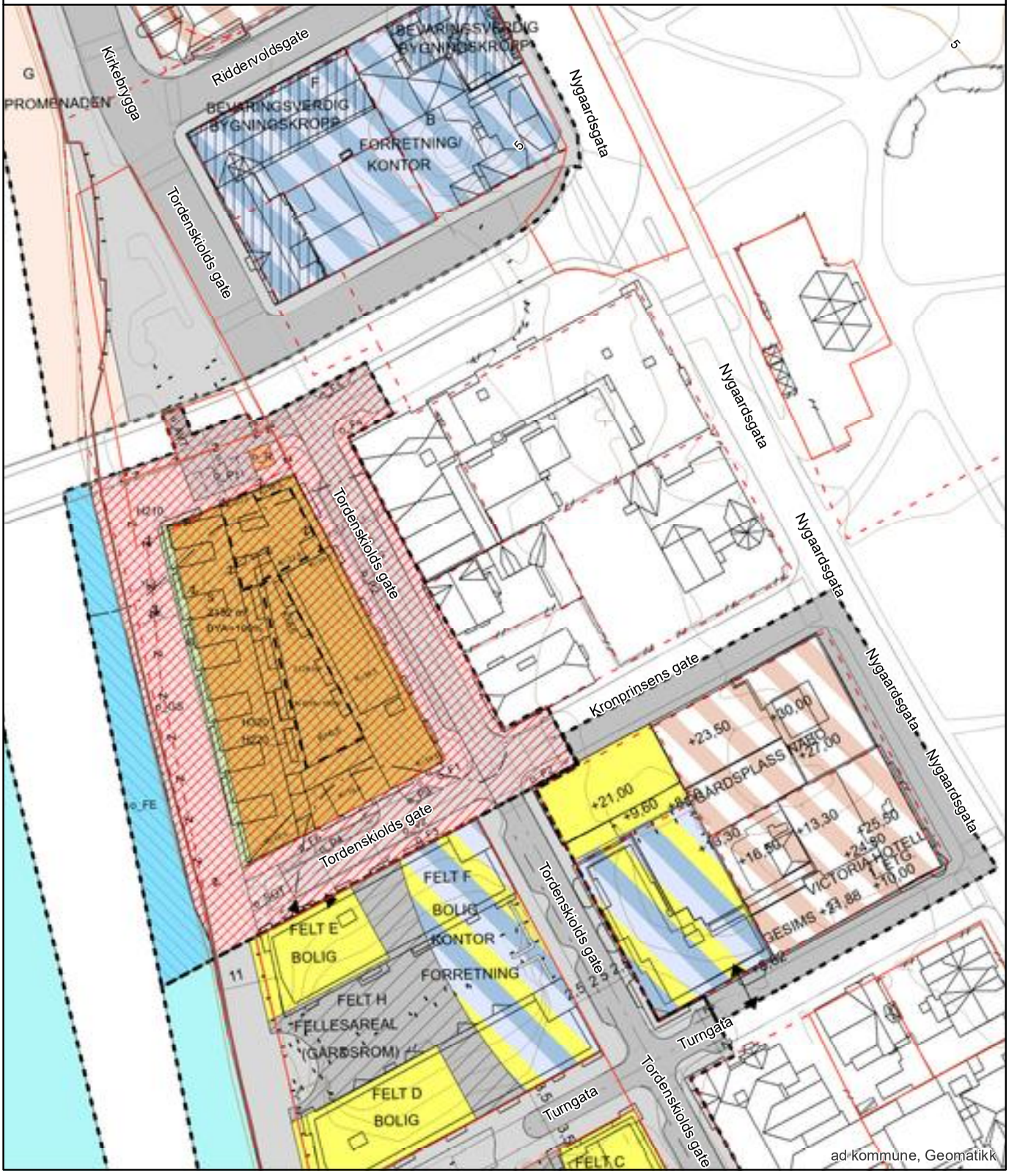
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-06

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1304/0/0

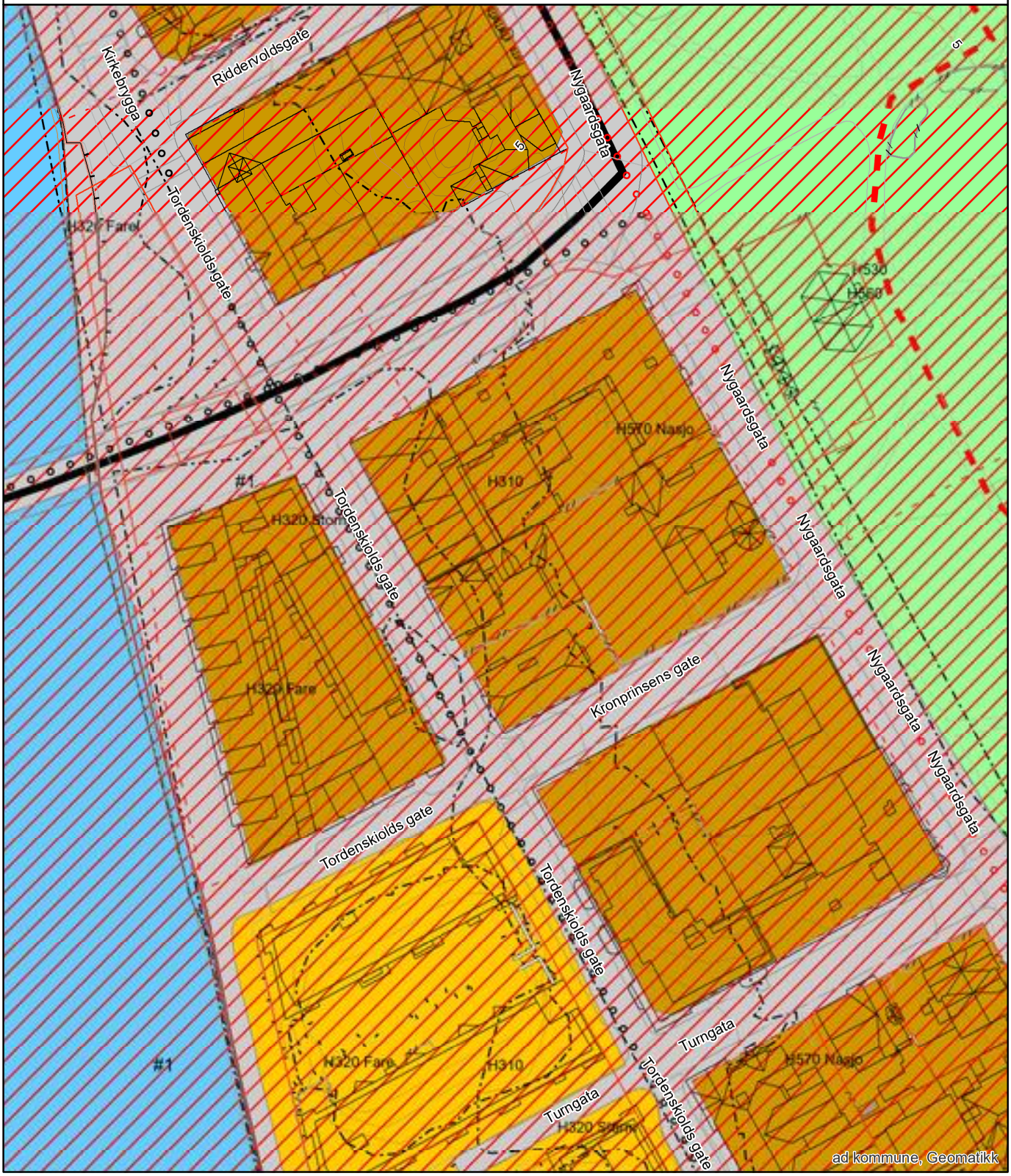
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-06

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1304/0/0

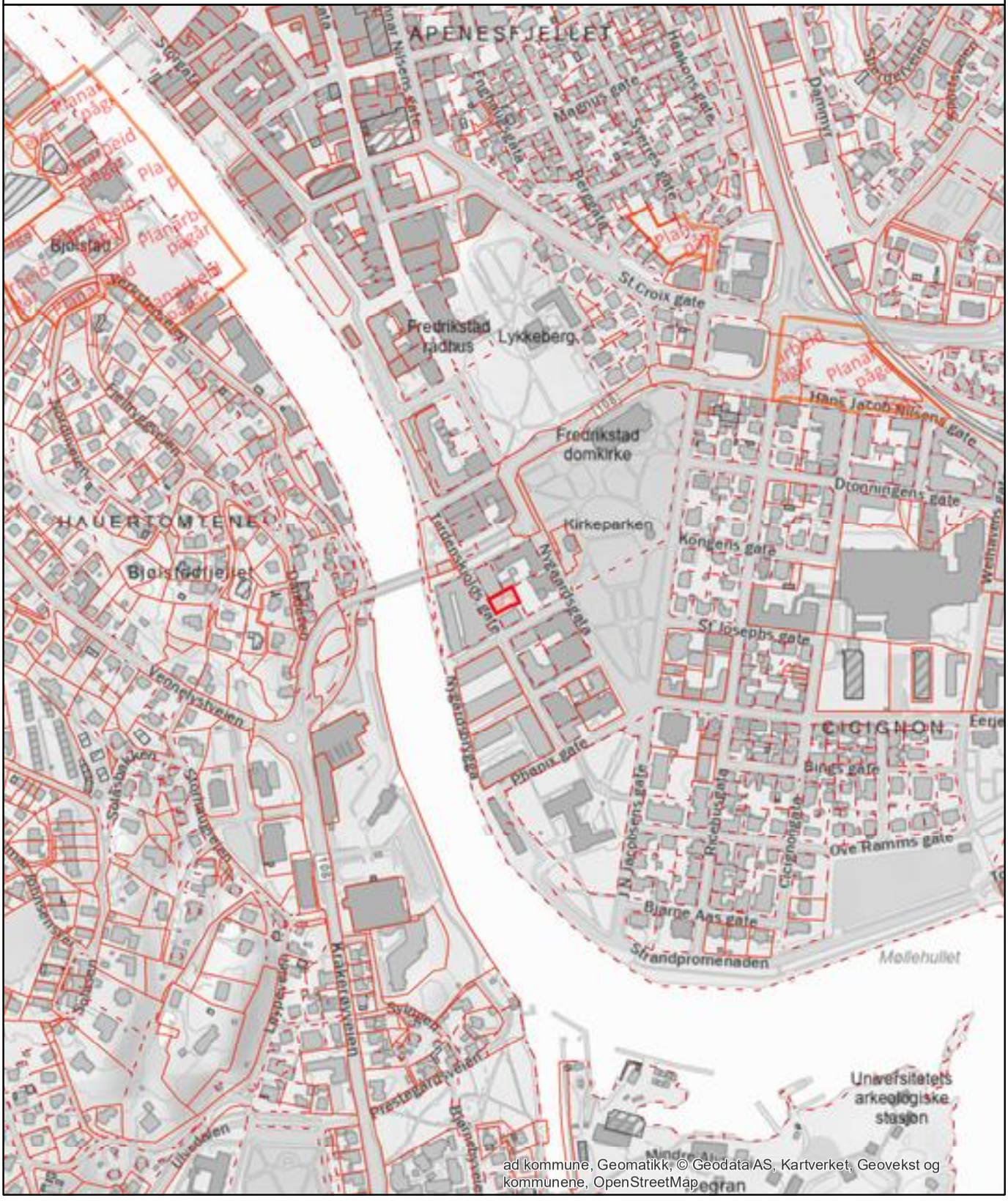
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-06

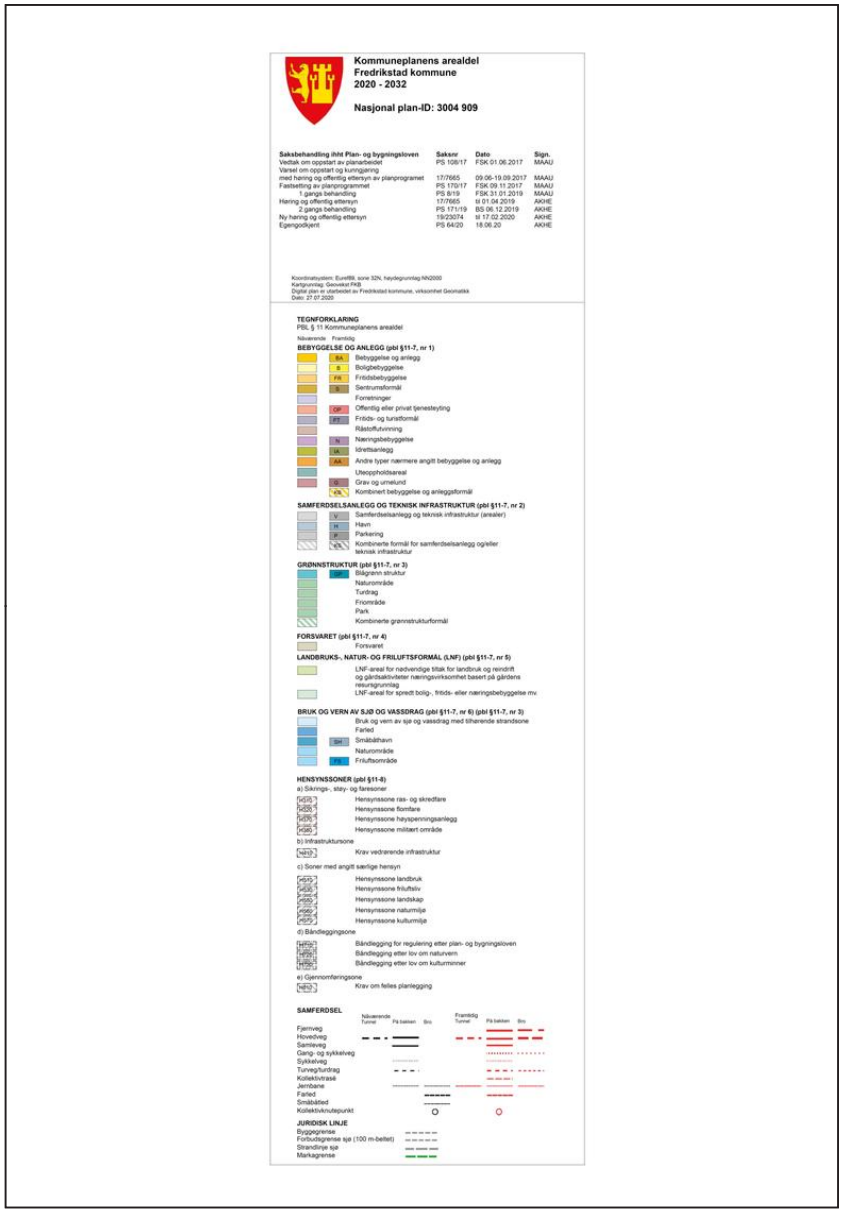
N

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

Planident:
Plannavn:

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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

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

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

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

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

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

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

b) Infrastruktursone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510_1 Hensynssone landbruk
- H530_1 Hensynssone friluftsliv
- H560_1 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

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

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

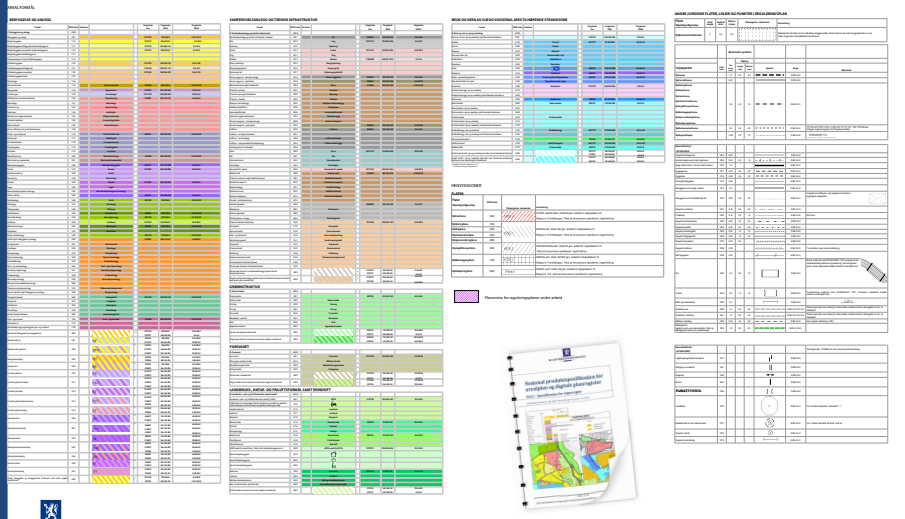
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

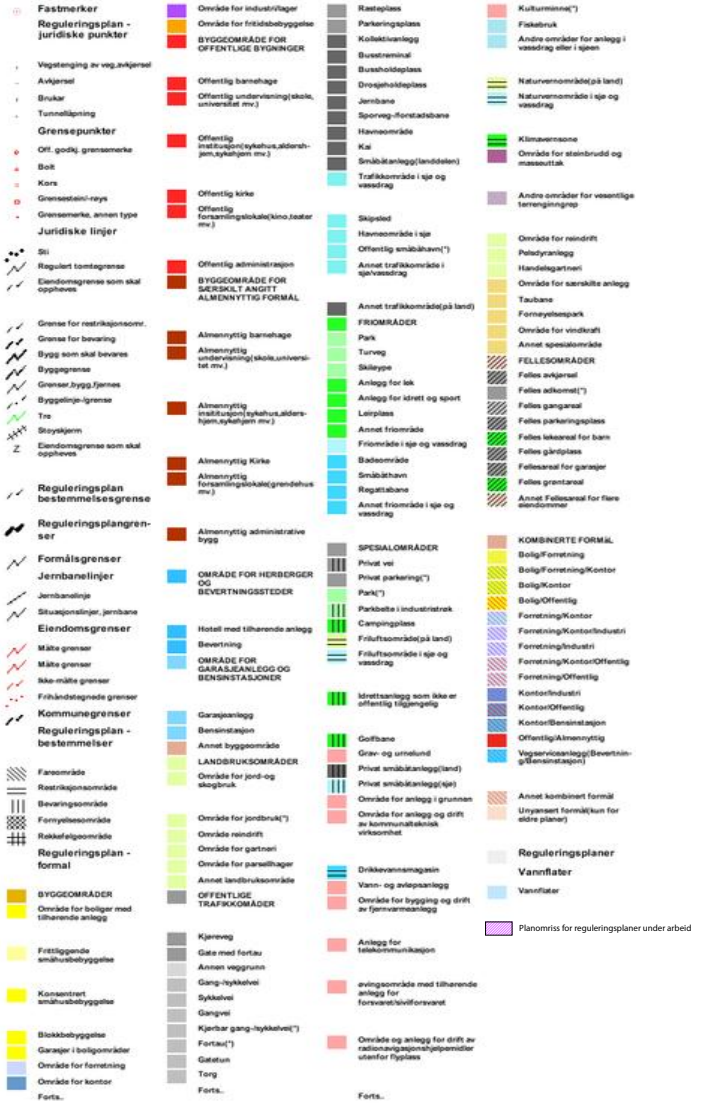


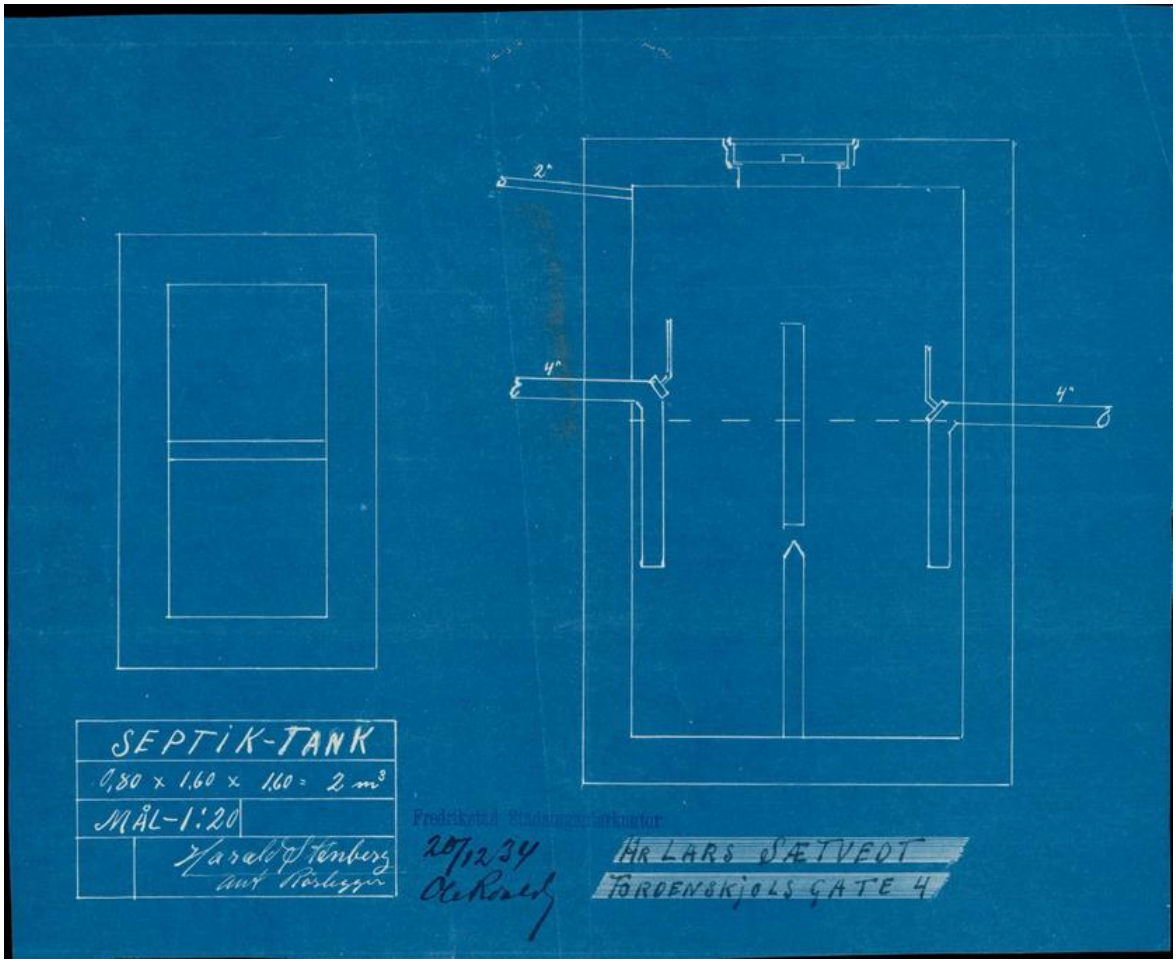
Plasseres for reguleringsplaner under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune





SEPTIK-TANK

0,80 × 1.60 × 1.60 = 2 m³

MÅL-1:20

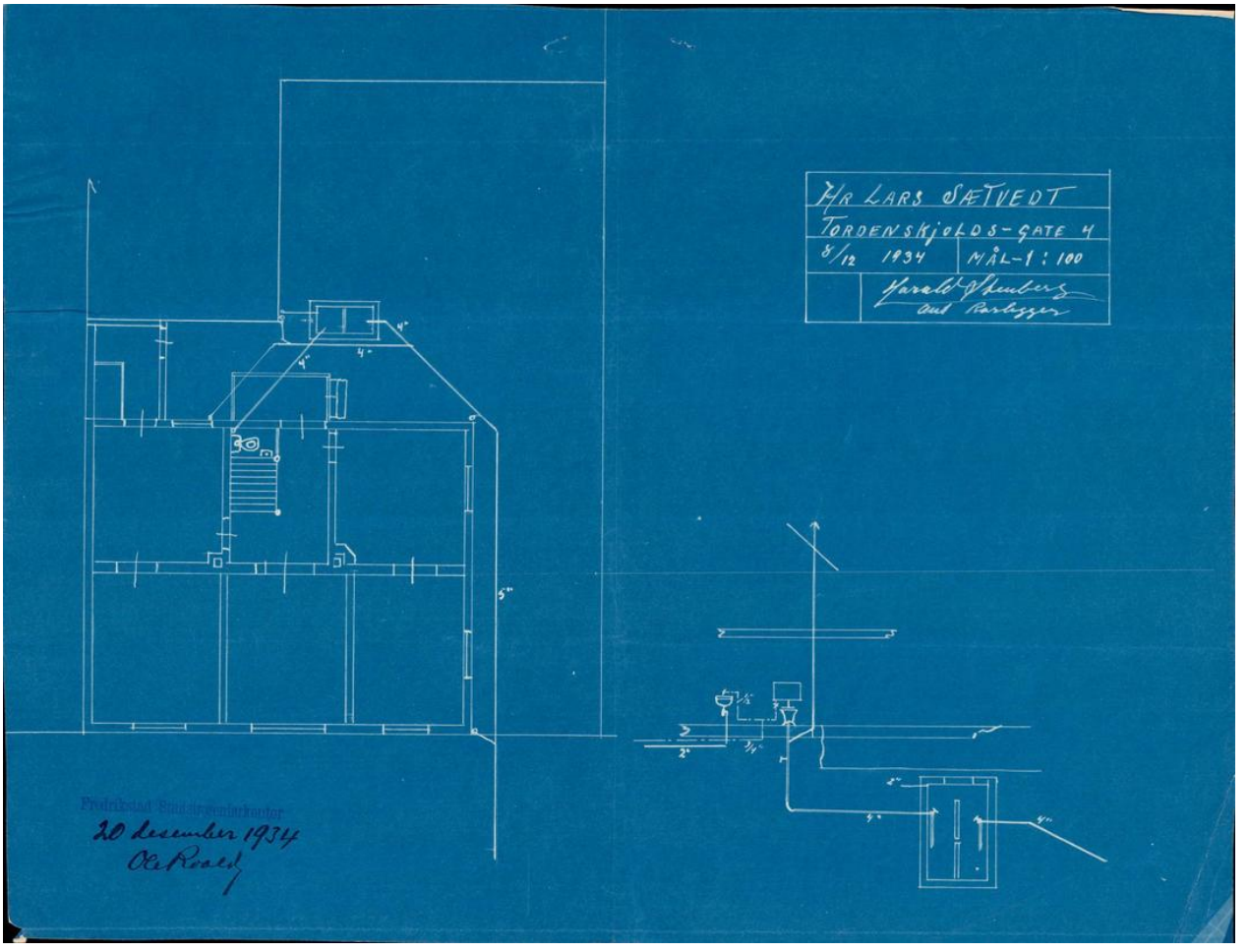
Harald Tenberg
aut Rørlegger

20/12 34

HR LARS SÆTVEDT

TØRDENSKJOLS GATE 4

Gnr: 300
Bnr: 1304



Gnr: 300
Bnr: 1304

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 15.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1304
Adresse: Tordenskiolds gate 4, 1606 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0048/25

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. mars 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1304 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Tordenskiolds gate 4, 1606 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

Skatteetaten

Dato
08.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 1304 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tordenskiolds gate 4, 1606 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 099 113
Som sekundærbolig:	kr 4 396 453

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1304/0/0

Eierrepresentant: Reinertsen Tor Bjarne Etterlatte

Regningsmottaker: Reinertsen Tor Bjarne Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	TORDENSKJOLDSGT 4	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1304	Oppgitt areal	390 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	384,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Tordenskiolds gate 4	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13413630	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		299

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
REINERTSEN TOR BJARNE			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 2 718,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	3,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 398,00
260	VANN - BOLIG	320,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 6 720,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	320,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 12 872,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	2 901 100,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 9 283,00

kr 37 873,00

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Reinertsen Tor Bjarne Etterlatte

Tordenskiolds Gate 4

1606 Fredrikstad

Adresse:	Tordenskiolds Gate 4 (H - 1 - 1)	**Dato:**	07.03.2025
Bygningsnr:	13413630	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	300 / 1304 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	3	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	5	**Avtale nr:**	15214
Tilsyn:	Utført 14.12.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Teglskorstein **Plassering:** 1

Anmerkning nr1: Skorstein: skorstein er ikke tilfredsstillende vedlikeholdt. Kommentar: piper er litt dårlige over tak. Fyrer ikke i pipene.

Anmerkning nr2: Skorstein Tegl: Innkledd skorstein Kommentar: 1 og 2 etg tapet og kjøkkenskap. En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
07. Mars 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**300**	Bnr.:	**1304**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Tordenskioldsgate 4**					

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: 14.12.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 14.12.2022	

Med vennlig hilsen

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

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1304/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-06

N

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



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

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 300 / 1304 / 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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/1304/0

Bruksnavn	TORDENSKJOLDSGT 4	Beregnet areal	384.2
Etablert dato	15.08.1894	Historisk oppgitt areal	390.0
Oppdatert dato	01.01.2024	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
TOR BJARNE REINERTSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering	15.08.1894			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	02.03.1998	384.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13413630	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13413630: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	299.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	299.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[x]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.09.1899	15.09.1899

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	299.0	7	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	1	104.0	0.0	104.0	0.0
H02	0	104.0	0.0	104.0	0.0
K01	0	91.0	0.0	91.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tordenskiolds gate	4		1606 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1304/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-06

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 4, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1304/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-06

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 : 6.3.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564820.84656	610815.274032	Ikke spesifisert	14.78	Umerket		Annet	200	0
2	6564833.74529	610808.078813	Ikke spesifisert	16.81	Umerket		Annet	200	0
3	6564841.83785	610822.803329	Ikke spesifisert	8.59	Umerket		Annet	200	0
4	6564845.77718	610830.426127	Ikke spesifisert	16.08	Umerket		Annet	200	0
5	6564831.51191	610837.824936	Ikke spesifisert	8	Umerket		Annet	200	0
6	6564827.85004	610830.719021	Ikke spesifisert	1.05	Umerket		Annet	200	0
7	6564828.76794	610830.214705	Ikke spesifisert	16.92	Umerket		Annet	200	0

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik
Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0048/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tordenskiolds gate 4 1606 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 300, bnr 1304 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no