NORDVIK

Hjalmar Bjørges vei 47

4 soverom | 130 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hjalmar Bjørges vei 47

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
31	Om boligen
42	Vedlegg
80	Nabolagsprofil
82	Egenerklæringsskjema
89	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.07.2026









Nøkkelinformasjon

Renovert, innholdsrik enebolig med historisk sjarm. Uthus og skjermet, solrikt uteareal. Familievennlig beliggenhet.

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**113 590,-**
Totalpris	**4 613 590,-**
BRA-i	**130 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

I et rolig og veletablert boligområde på populære Lahelle finner du denne innholdsrike eneboligen. Boligen fra 1896 er betydelig oppgradert og totalrenovert gjennom årene. Her kombineres historisk sjarm med moderne komfort. Boligen byr på en familievennlig planløsning med fire soverom, to lune stuer som skaper naturlige soner for både samvær og avslapning, samt et romslig kjøkken med god plass til hverdagslivet. Ute venter en flott terrasse over flere nivåer med gode solforhold og rikelig plass til både spisegruppe, loungemøbler og hyggelige sammenkomster. Den lettstelte tomten kompletteres av uthus med oppholdsrom og bod. Her bor du skjermet i et barnevennlig nabolag, med kort vei til Glommastien, skoler, butikker og Fredrikstad sentrum.



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

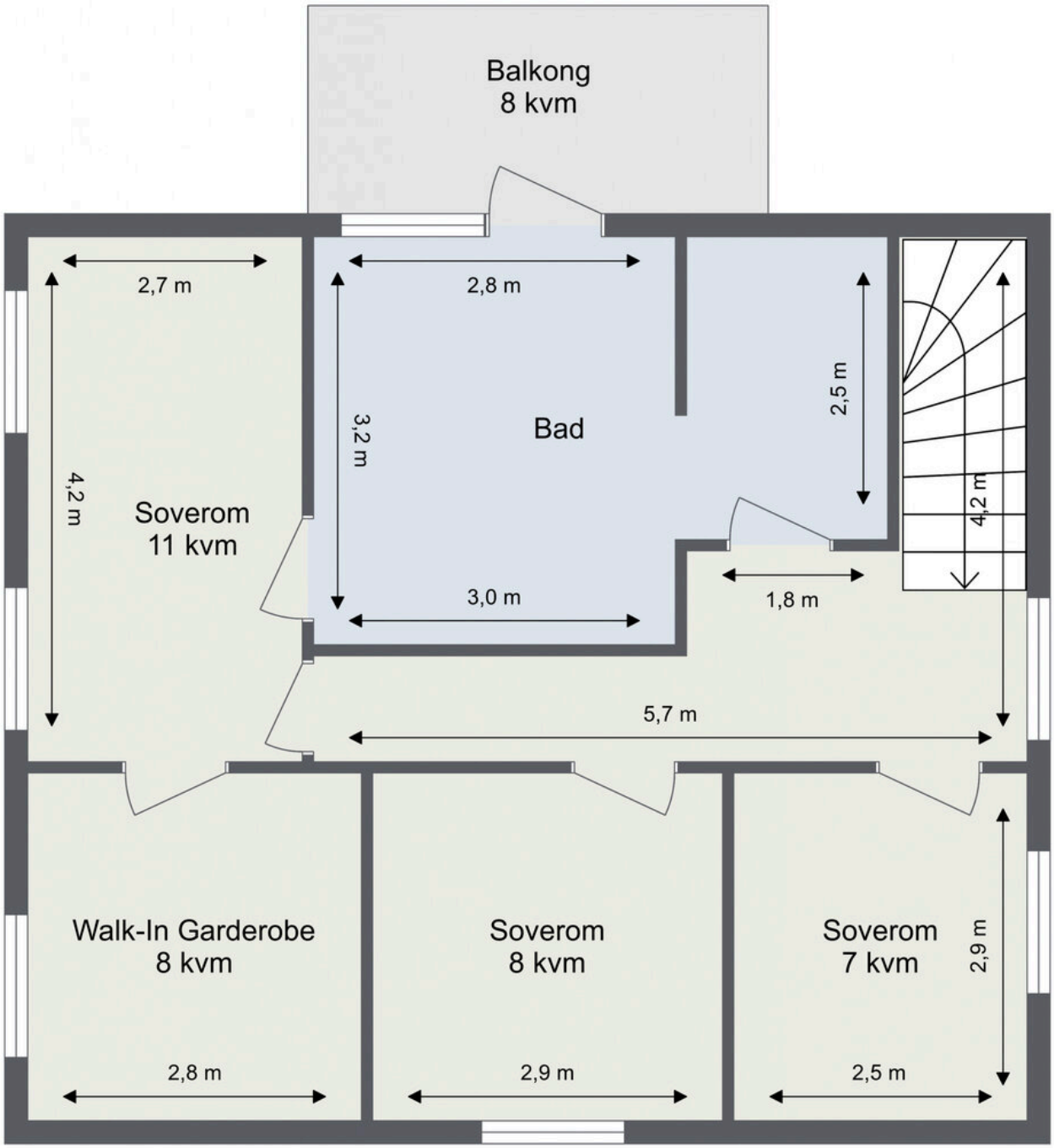


Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

Hjalmar Bjørges vei 47
2. Etasje



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















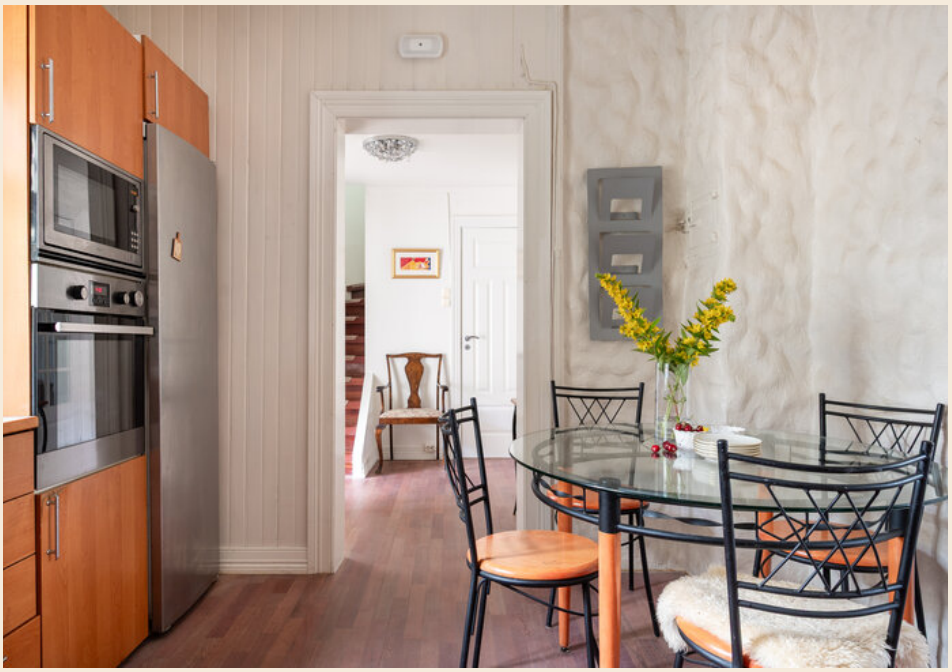



SIEMENS









































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0107/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hjalmar Bjørges vei 47, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208, bnr 821 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Agnar Pall Omarsson

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 130 kvm
BRA-e: 46 kvm
Totalt BRA: 176 kvm
TBA: 74 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entre, Kontor, Gang, Wc-rom, Stue 1, Stue 2, Kjøkken
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 66 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Hovedsoverom, Walk-in garderobe (soverom 2), Gang, Soverom 3,, soverom 4, Bad
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Uthus
BRA-e: 24 kvm. Bod
Total BRA: 46 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde
1. etg: 2,35–2,71 m
2. etg: 1,38–2,46 m

Solforhold
Selger opplyser at det er sol fra morgen til kveld, men til forskjellige tider, på forskjellige steder.

Innhold
1. etg:
Entre
Kontor
Gang
Wc-rom
Stue 1
Stue 2
Kjøkken

2. etg:
Hovedsoverom
Soverom 2/ Walk-in garderobe
Gang
Soverom 3

Soverom 4
Bad

INNVENDIGE OVERFLATER
Innvendige vegger er hovedsakelig slettmalte, med unntak av stuer hvor det er benyttet mur og malt trepanel. Himlingene er også slettmalte, noe som gir et enhetlig preg i rommene. Gulvene varierer mellom fliser, parkett og laminat, avhengig av rommets funksjon. Det er generelt observert et jevnt slitasjebilde på de innvendige overflatene. Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Standard
Sjarmerende og innholdsrik enebolig fra 1896 som er betydelig oppgradert og totalrenovert i perioden 1996–2021. Boligen kombinerer den opprinnelige karakteren med moderne løsninger og fremstår med en gjennomgående god standard.

Boligen inneholder entré, toalettrom, kjøkken, to stuer, bad, kontor og fire soverom, og har gode oppbevaringsmuligheter innvendig. Den tradisjonelle tømmerkonstruksjonen er bevart samtidig som boligen er modernisert med oppgraderte tekniske installasjoner. Det elektriske anlegget er skjult, boligen har rør-i-rør-system og naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

De to stuene understreker den autentiske følelsen fra husets opprinnelse, og kjøkkenet ligger som en naturlig forlengelse av stuene. Her kan familien finnes seg godt til rette, med plass til både sofa, tv-stue og separat spisestue. Kjøkkenet er romslig med gode arbeidsflater, naturlig lys og oppbevaring. På kjøkkenet har man i tillegg plass til et mindre spisebord, som gjør hverdagsmåltidene praktiske og tilgjengelige.

I andre etasje finnes soverom til en hel familie. I dag er et av husets fire soverom brukt til walk-in garderobe, noe som enkelt kan tilbakestilles til annet bruk. Badet er romslig og funksjonelt, med en svært praktisk vaskeromsalkove hvor vaskemaskin og tørketrommel finner sin naturlige plass.

Eiendommen har en solrik terrasse på hele 66 m², som gir gode muligheter for hyggelige uteopphold gjennom store deler av dagen. I tillegg finnes et frittstående uthus med oppholdsrom og bodarealer som gir ekstra plass til oppbevaring, hobby eller annen bruk.

Oppvarmingen består av elektrisk gulvvarme, panelovner og peis, som gir en lun og komfortabel bolig året rundt.

Parkering
Selger opplyser at det er parkering ved siden av huset, samt på forsiden.
Boligen har montert ladeboks for elbil. Egen strømregning.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser at det meste i huset er fornyet i hans eie: Tak, vinduer, el anlegg, rørsystem, etterisolering, bad, kjøkken, gulvvarme. Både hovedhus og bryggerhus. Bakgård/uteplass er restaurert.
1996-2021

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agnar pall omarsson Viggo

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viggo

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agnar pall omarsson

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agnar pall omarsson

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidet ble utført av elektriker som jobbet hos Slevik elektriske, han har flyttet til utlandet.
Veit ikke

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigurður Hjartarson

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

Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sig i en sten i grunnmur

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det kom rotter inn i kjelleren. Men jeg har ikke merket noe, etter utbedringer ca 2 år.

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

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:

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført med krypkjeller. Fundamenteringen er utført med naturstein/granitt, og drenering er overflatedrenering. Etasjeskillerne er konstruert med trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med liggende tømmer og kledd med trekledning. Vinduer i boligen er av type sidehengslet, fastkarm og toppsving med 2-lags glass. Takkonstruksjonen er saltak med oppløft. Undertaket er sutak, og taktekking er takstein. Det er balkong og markplatting.

TILLEGGSBYGNINGER
Uthus
Byggemetode: Areal er målt opp med innvendig gulvflate i 1.etg
Innhold: 1.etg: Stue og bod. 2.etg: Tv-stue
Bod: Bod/vedbod

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget har rør-i-rør system, og det er to varmtvannsberedere av merke Høiax, hvor den ene har en kapasitet på 120 liter. Det elektriske anlegget er skjult og har 11 sikringer.

OM TOMTEN
Tomteareal: 301 m²
Eiendomstype: Grunneiendom
Terreng: Skrånende tomt
Overflate: Steinbelagt
Terrengfalltilfredsstillende: nei

OVERORDNET VURDERING
Boligen er en eldre enebolig fra 1896 med to etasjer. Bygningen har en tradisjonell konstruksjon med naturstein/granitt som fundamentering og trekledning som ytterkledning. Taket er tekket med takstein fra 2003. Boligen har et uthus av ukjent byggeår. Det er gjennomført totalrenovering av boligen i perioden 1996-2021. Dette inkluderer oppgradering av tekniske anlegg som skjult elektrisk anlegg og naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Disse tiltakene bidrar til en oppdatert boligstandard. Flere avvik er registrert, blant annet manglende dokumentasjon på drenering, utilstrekkelig terrengfall, og slitasje på ytterkledning og taktekking. Vinduer og ytterdører vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid. Regelmessig vedlikehold og oppfølging av disse forholdene anbefales for å opprettholde boligens standard. For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

LOVLIGHETER/ENDRINGER
Innvendig trapp er ikke iht. dagens forskrift.
Rekkverkshøyde på terrasse/balkong er ikke iht. dagens forskrift (målt 93 cm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på taket.
Tegninger: Foreligger (29.06.2011)

FERDIGATTEST
Ferdigattest: Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

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

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

BRANN OG SIKKERHET
Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på taket

PIPE/ILDSTEDER
Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 11.11.2025, siste tilsyn 11.11.2025

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR
2009: Boligen er totalrenovert i perioden 1996-2021

OPPVARMING OG ANNET
Oppvarming
Elektrisk gulvvarme
Panelovner
Peis
Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring.
Opplysningene er ikke nærmere verifisert

ANNET
Wc-rom
Utstyr: Gulvstående toalett, Servantinnredning
Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
Ventilasjon: Veggventil

ELEKTRISK/ SAMSVARERKLÆRING
Nøkkelfakta
Årstall/alder: Ukjent
Anleggstype: Skjult anlegg
Sikringsskap plassert: Gang i 2.etg
Antall sikringer: 11
Kursfortegnelse: I samsvar med antall sikringer

Spørsmål svart ut av eier
Det elektriske anlegget ble installert: byggeår
Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
Hender det at sikringer løses ut? Nei
Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
Er det behov for utvidet el-kontroll? Ikke aktuelt

Hvordan er kontrollen utført:
Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel
Det elektriske anlegget har ukjent alder, men de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon kan medføre behov for nærmere kontroll eller oppfølging ved fremtidige oppgraderinger. Eldre elektriske installasjoner kan være utført etter andre krav enn dagens standard, noe som kan innebære et høyere vedlikeholdsbehov.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1 Grunnmur, fundamentering og drenering
Manglende dokumentasjon på drenering er registrert, noe som medfører manglende mulighet for verifisering av dreneringens oppbygning, tilstand og forventede funksjon. Usikker tilstand og usikker fremtidig funksjon vurderes, og behov for oppfølging samt videre undersøkelser anbefales.

2 Krypkjeller
Krypkjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, og hele konstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikker tilstand og manglende mulighet for verifisering, og etablering av inspeksjonsmulighet samt behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

3 Terrengforhold
Tomten beskrives som relativt flat, og terrenget fremstår uten tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren.
Utilstrekkelig fall er registrert og vurderes å medføre økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem, redusert funksjon av drenering og økt vedlikeholdsbehov; utbedring og oppfølging anbefales.

4 Yttervegger
Det er registrert tørkesprekker i trekledningen, kledningens fremtidige funksjon vurderes som usikker på grunn av alder, og kledningen er stedvis montert tett mot beslag. Det er registrert redusert avrenning og økt fuktbelastning som følge av tett montering mot beslag, økt vedlikeholdsbehov må forventes, og behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler
Mosedannelse og slitasje er registrert på taktekkingen (takstein, 2003), og økt fuktbelastning på takflaten samt redusert tetthet anses å foreligge. Det vurderes at gjenværende brukstid er begrenset og at økt vedlikeholdsbehov foreligger; videre oppfølging og utbedring anbefales.

7 Loft / takkonstruksjon
Takkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte og vurderes å ha redusert isolasjonsevne, redusert tetthet og redusert ventilering. Fuktskjolder i undertaket er registrert, og undertaket er vurdert som eldre med begrenset gjenværende brukstid, noe som gir økt vedlikeholdsbehov. Loftet var delvis tilgjengelig ved befaring, og manglende mulighet for verifisering av skjulte områder gir usikker tilstand; videre undersøkelser og oppfølging anbefales, og utbedring bør vurderes.

9 Etasjeskiller
Det er registrert planavvik i etasjeskiller/stue 2 med målinger på omtrent 20 mm over både korte og lange strekninger, hvilket ligger utenfor toleransegrenser og kan påvirke bruk og plassering av inventar. Utbedring bør vurderes, og videre oppfølging anbefales.

10. Bad
10.1 Vegger og himlinger (TG2)
Riss og sprekker i fliser og fuger er registrert, og dette

kan medføre økt fuktbelastning og redusert funksjon. Misfargede fuger er registrert og vurderes å kunne være tegn på vedvarende fuktbelastning, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov. Dør og vindu er plassert i våtsone, noe som medfører økt fuktbelastning og redusert tetthet; videre oppfølging anbefales og utbedring bør vurderes.

10.2 Gulv (TG2)
Manglende fall 1:100 utenfor sluk er registrert, og redusert avrenning med potensiell økt fuktbelastning på gulvoverflaten vurderes. Slitte fuger med sprekkdannelser er registrert, noe som gir redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

10.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Begrenset gjenværende brukstid for smøremembran er registrert, renoveringsår er 2000, og redusert funksjon samt økt vedlikeholdsbehov er angitt. Dokumentasjon er ikke fremlagt og hulltaking i membran/tettesjikt er ikke utført, hvilket medfører manglende mulighet for verifisering og usikker tilstand; videre oppfølging og utbedring anbefales.

11 Kjøkken
Det er registrert uegnede materialer nær vanninstallasjoner og skader på laminatbenkeplate (riper/sprekker), noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning og kan påvirke bruk av benkeplate og hygienisk standard. Kjøkkeninnredningen er preget av slitasje og vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid, og økt vedlikeholdsbehov samt behov for oppfølging og utbedring anbefales.

13 Rom under terreng
Saltutslag er observert på murvegger og indikerer fuktpåvirkning med økt fuktbelastning på konstruksjonen. Rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt risikokonstruksjon, samtidig som ventilasjonen er registrert som begrenset med redusert ventilering. Behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang, og tiltak bør vurderes.

15.1 VVS-installasjoner
Rør-i-rør VVS-anlegg er vurdert som eldre og er tilordnet tilstandsgrad TG2. Det var ikke registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, men anlegget er vurdert å ha passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Usikker fremtidig funksjon og økt vedlikeholdsbehov er påpekt, og videre oppfølging anbefales.

15.2 Varmtvannsbereder
Det er registrert en eldre varmtvannsbereder (HØIAX, 120 l) plassert i rom under kjøkken, med installasjonsår oppgitt som 2010 eller ukjent, og usikker fremtidig funksjon samt økt vedlikeholdsbehov er påpekt. Det er registrert manglende lekkasjesikring, og utbedring anbefales for å redusere økt fuktbelastning.

16 Ventilasjon
Ventilasjonen er utført som naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, og det er registrert manglende mekanisk avtrekk i aktuelle rom. Det registreres redusert ventilering og økt fuktbelastning som følge av dette, og utbedring anbefales.

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, kokeplate, kjøkkenhette
Følger ikke med boligen: Kjøleskap
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vedfyring
Panelovn
Elektriske varmekabler

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 14500 kWh | Strømkostnad forrige år: 20000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 967,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann
Avløp
Renovasjon

Branntilsyn

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

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 8000 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 6434 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1600 kr

Eiendomsskatt
Kr 3 486,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 910 115,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 640 459,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 0913565

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber.
Selger benytter seg av Altibox. Kjøper står fritt til å kontakte ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 301 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt i et rolig og veletablert boligområde. Tomten er på 302 m², hvor tomten er flat og lettstelt. Det er opparbeidet med terrasser over flere nivåer, hekk rundt eiendommen og steinlagt gårdsplass. Tomten er delvis inngjerdet.
Foran boligen er det steinlagt adkomst med direkte tilgang til egen biloppstillingsplass, hvor det også er montert elbillader.

Den romslige terrassen byr på gode solforhold gjennom store deler av dagen.
Her er det god plass til både spisegruppe, loungemøbler og grill - perfekt for sommerdager og sosiale kvelder.
Hagen er enkel å vedlikeholde, med markterrasser og beplantning som rammer inn eiendommen på en naturlig og trivelig måte.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Lahelle, nord for Fredrikstad sentrum. Her bor du i rolige og skjermede omgivelser, uten gjennomgangstrafikk, samtidig som du har kort avstand til det meste du trenger i hverdagen. Området er kjent for sitt gode bomiljø og den hyggelige småhusbebyggelsen, noe som gjør det populært blant både barnefamilier, pendlere og andre som ønsker en sentral, men fredelig beliggenhet.

Dagligvarebutikker, servicetilbud og hyggelige kafeer ligger innen gang- og sykkelavstand. For deg som setter pris på friluftsliv, er Glommastien like i nærheten – et populært område med flotte tur- og sykkelstier gjennom naturskjønne omgivelser. Her er det gode muligheter for både mosjon, rekreasjon og fine naturopplevelser året rundt.

Fredrikstad sentrum ligger bare noen få minutter unna med bil, buss, sykkel eller ferge. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og hyggelige byrom langs bryggepromenaden. Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener – et rolig og trivelig nabolag med kort vei til byens puls.

Bebyggelse
Område består hovedsakelig av eldre etablerte boliger

Offentlig kommunikasjon
Fra eiendommen har du kort vei til gode kollektivforbindelser.
Bussforbindelsene fra Lislebyveien tar deg enkelt både til Fredrikstad sentrum og videre mot Sarpsborg.
Bussene går hyppig på dagtid, og med sykkel eller en kort busstur er du raskt ved togstasjonen i sentrum, som gir forbindelse til både Oslo og Halden.
For den som pendler med bil, er det også enkel adkomst til hovedveiene ut av byen.

Skoler og barnehager

Boligen ligger i et område som passer godt for barnefamilier.
Bare noen hundre meter unna finner du Kiæråsen barnehage, en kommunal barnehage med flere avdelinger og fokus på lek, språk og fellesskap.

For skolegang er Cicignon-området et naturlig tilhørighetsområde, med både barne- og ungdomsskoler innen kort avstand.

Etter skoletid har barna gode muligheter for fritidsaktiviteter - Lisleby fritidsklubb holder til i samfunnshuset og tilbyr et trygt og sosialt miljø for barn og ungdom.
I tillegg finnes Lislebyhallen rett i nærheten, med muligheter for både idrett, trening og ulike aktiviteter.

Dette gir familien mange valgmuligheter, både for lek, læring og fritid i trygge omgivelser.
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.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANER
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt: 15.06.2023
1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner:

REGULERINGSPLANER
Eiendommen er ikke regulert

Dokumenter kan innhentes fra meglerkontoret ved forespørsel.

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

3107/208/821:
07.11.1950 - Dokumentnr: 303385 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:208 Bnr:17
FØR TOMT NR 441

01.01.2020 - Dokumentnr: 1542055 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:821

01.01.2024 - Dokumentnr: 777874 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:821

Dokumenter kan innhentes på meglerkontoret ved forespørsel.

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.

BYGGESAKER OG PLANER I NÆRMILJØET
Selger opplyser at naboen som har bryggerhus inntil selgers tomt, planlegger og restaurere den, og gjøre den

til hybil/leil. Selger har ikke mottatt nabovarsel, men kjenner til tiltaket.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen

medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Tar betalt for maks 2 visninger) kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport (inkludert plantegning) ca. kr. 18 250,-

Samlet skal selger betale kr. 148 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i

vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. august 2026

Ansvarlig megler
Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Hjalmar Bjørges vei 47
1604 Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

Gnr. 208, **Bnr.** 821

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
130 m²	**4**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**2**	**13**	**0**	**0**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **26/06/2026** Rapportdato : **29/06/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Hjalmar Bjørges vei 47, 1604 Fredrikstad
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 208, **Bnr.** 821
Hjemmelshaver	Omarsson Agnar Pall
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1896
Tomtestørrelse	Eiet tomt 301 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Selger var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	73	-	-	66
2. etg	57	-	-	8
Sum	**130**	**-**	**-**	**74**
Sum BRA	**130**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Uthus	-	22	-	-
Bod	-	24	-	-
Sum	**-**	**46**	**-**	**-**
Sum BRA	**46**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,35–2,71 m
2. etg	1,38–2,46 m

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Entre
Soverom/Kontor
Gang
Wc-rom
Stue 1
Stue 2
Kjøkken
Soverom

2. etg:

Hovedsoverom
Walk-in garderobe
Gang
Soverom 2
Bad

BRA-e

Annet

Uthus
Bod

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig slettmalte, med unntak av stuer hvor det er benyttet mur og malt trepanel. Himlingene er også slettmalte, noe som gir et enhetlig preg i rommene. Gulvene varierer mellom fliser, parkett og laminat, avhengig av rommets funksjon. Det er generelt observert et jevnt slitasjebilde på de innvendige overflatene.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
130 m²	1	1	4

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med krypkjeller. Fundamenteringen er utført med naturstein/granitt, og drenering er overflatedrenering. Etasjeskillerne er konstruert med trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med liggende tømmer og kledd med trekledning.

Vinduer i boligen er av type sidehengslet, fastkarm og toppsving med 2-lags glass. Takkonstruksjonen er saltak med oppløft. Undertaket er sutak, og taktekking er takstein. Det er balkong og markplatting.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Naturstein/granitt — Drenering: Overflatedrenering (fra 2012)

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Liggende tømmer

Kledning:
Trekledning

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Saltak med oppløft

Undertak:
Sutak

Taktekking:
Takstein

Vinduer:
Fastkarm, Sidehengslet, Toppsving – 2-lags glass

Krypkjeller:
Ja – ikke tilgjengelig

Loft:
Delvis tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Uthus

Byggemetode Areal er målt opp med innvendig gulvflate i 1.etg

Innhold 1.etg: Stue og bod. 2.etg: Tv-stue

Bod

Innhold Bod/vedbod

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget har rør-i-rør system, og det er to varmtvannsberedere av merke Høiax, hvor den ene har en kapasitet på 120 liter. Det elektriske anlegget er skjult og har 11 sikringer.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
HØIAX, HØIAX

OM TOMTEN

Tomteareal: 301 m² Eiendomstype: Grunneiendom Terreng: Skrånende tomt Overflate: Steinbelagt Terrengfall tilfredsstillende: nei

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en eldre enebolig fra 1896 med to etasjer. Bygningen har en tradisjonell konstruksjon med naturstein/granitt som fundamentering og trekledning som ytterkledning. Taket er tekket med takstein fra 2003. Boligen har et uthus av ukjent byggeår.

Det er gjennomført totalrenovering av boligen i perioden 1996-2021. Dette inkluderer oppgradering av tekniske anlegg som skjult elektrisk anlegg og naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Disse tiltakene bidrar til en oppdatert boligstandard.

Flere avvik er registrert, blant annet manglende dokumentasjon på drenering, utilstrekkelig terrengfall, og slitasje på ytterkledning og taktekking. Vinduer og ytterdører vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid. Regelmessig vedlikehold og oppfølging av disse forholdene anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Innvendig trapp er ikke iht. dagens forskrift.
- Rekkverkshøyde på terrasse/balkong er ikke iht. dagens forskrift (målt 93 cm).
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på taket.
- Tegninger: Foreligger (29.06.2011)

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

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

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

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på taket.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 11.11.2025, siste tilsyn 11.11.2025

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2009: Boligen er totalrenovert i perioden 1996-2021

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Panelovner
- Peis

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Wc-rom

- Utstyr: Gulvstående toalett, Servantinnredning
- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Veggventil

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Alder grunnmur: 1896
- Type grunnmur: Naturstein/granitt
- Beskrivelse grunnmur: Grunnmur bestående av naturstein
- Type drenering: Overflatedrenering
- Alder drenering: 2012

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Manglende dokumentasjon på drenering er registrert, noe som medfører manglende mulighet for verifisering av dreneringens oppbygning, tilstand og forventede funksjon. Usikker tilstand og usikker fremtidig funksjon vurderes, og behov for oppfølging samt videre undersøkelser anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på drenering

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, alder eller tidligere utskifting av dreneringen. Forholdet skyldes manglende tilgjengelig dokumentasjon.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til dreneringens oppbygning, tilstand og forventede funksjon. Eventuelle svakheter, skader eller redusert funksjon kan derfor ikke vurderes eller utelukkes på bakgrunn av tilgjengelige opplysninger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom dette er mulig. Ved tegn til fuktpåvirkning eller mistanke om redusert funksjon bør dreneringen vurderes nærmere.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningen har en grunnmur av naturstein/granitt, men det mangler dokumentasjon på dreneringen. Dette skaper usikkerhet om dreneringens tilstand og funksjon. Uten dokumentasjon kan det ikke utelukkes at grunnmuren er utsatt for økt fuktbelastning. Det anbefales å vurdere videre oppfølging for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

TG 2 2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tilgjengelig: Nei
- Krypkjeller: Uoppdaget
- Ventilasjon: Ingen informasjon
- Fuktbeskyttelse: Ingen informasjon
- Isolasjon: Ingen informasjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørking og motstand mot fuktpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

Krypkjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, og hele konstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikker tilstand og manglende mulighet for verifisering, og etablering av inspeksjonsmulighet samt behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Ingen tilkomst til krypkjeller

Krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og konstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres ved befaring. Forholdet skyldes manglende tilkomst til krypkjelleren.

Risiko/Konsekvens

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til krypkjellerens tilstand. Forhold som fuktpåvirkning, skadedyr, råteskader, biologisk vekst, ventilasjonsproblemer og andre skjulte skader kan derfor ikke avdekkes eller utelukkes. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til krypkjelleren slik at konstruksjonens tilstand kan kontrolleres og nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak kan vurderes.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningen har en krypkjeller som ikke er tilgjengelig for inspeksjon, noe som medfører usikkerhet om tilstanden. Krypkjellere er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn moderne løsninger. Manglende tilgang gjør det umulig å vurdere forhold som fukt, skadedyr eller ventilasjonsproblemer, noe som kan føre til økt risiko for fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere tilgang for å kunne gjennomføre en grundig inspeksjon og eventuelt iverksette nødvendige tiltak. Krypkjeller alltid anses som en risikokonstruksjon, da det avhenger av tilstrekkelig helning fra grunnmur og ventilering. Slike rom skal være så tørre som mulig og jevnlig kontroll anbefales.

TG 2 3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Type terreng: Steinbelagt
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 Oppsummering avvik

Tomten beskrives som relativt flat, og terrenget fremstår uten tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren. Utilstrekkelig fall er registrert og vurderes å medføre økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem, redusert funksjon av drenering og økt vedlikeholdsbehov; utbedring og oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig fall fra grunnmur

Terreng rundt grunnmuren er stedvis hellende mot bygningen og tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren er ikke etablert. Overflatevann ledes ikke effektivt bort fra konstruksjonen langs registrerte områder.

Risiko/Konsekvens

Det medfører økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem samt økt vedlikeholdsbehov for tilstøtende konstruksjoner. Redusert funksjon av drenering og behov for oppfølging kan oppstå dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak

Terreng bør justeres for å etablere tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes bort ved terrengforming og eventuelt etablering av drenerende løsninger.

Oppsummering av bygningsdel

Tomten består av et variert terreng med steinbelagt gang- og parkeringsareal og gressarealer. Det er registrert utilstrekkelig fall fra grunnmur, noe som kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold av tilstøtende konstruksjoner. For å unngå problemer med vannansamling anbefales det å justere terrenget for bedre avrenning. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

TG 2 4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Liggende tømmer fra 1896
- Årstall og type kledning: Trekledning fra ukjent år
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert tørkesprekker i trekledningen, kledningens fremtidige funksjon vurderes som usikker på grunn av alder, og kledningen er stedvis montert tett mot beslag. Det er registrert redusert avrenning og økt fuktbelastning som følge av tett montering mot beslag, økt vedlikeholdsbehov må forventes, og behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales.

1. Avvik/Årsak: Tørkesprekker i kledning

Det registreres tørkesprekker i deler av trekledningen. Forholdet skyldes uttørking, naturlige bevegelser i treverket og langvarig eksponering for vær og vind.

Risiko/Konsekvens

Tørkesprekker kan gi økt fuktopptak i treverket og redusere kledningens motstand mot værpåvirkning. Over tid kan dette bidra til økt slitasje, nedbrytning og økt risiko for råteskader i utsatte områder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde kledningen og kontrollere områdene med tørkesprekker jevnlig. Overflatebehandling og utskifting av skadde kledningsbord bør vurderes ved behov for å begrense videre skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Usikker fremtidig funksjon på trekledning

Kledningen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon som følge av høy alder, som kommer av naturlig aldring og langvarig eksponering for vær og vind.

Risiko/Konsekvens

Eldre trekledning har økt risiko for sprekkdannelser, oppfukting, råte og redusert beskyttelse av veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold anbefales. Delvis eller full utskifting må påregnes over tid.

3. Avvik/Årsak: Kledning montert for tett mot beslag

Det registreres at kledningen stedvis er montert tett mot beslag eller vannbrett. Forholdet skyldes manglende avstand mellom kledning og beslag/vannbrett.

Risiko/Konsekvens

Når kledningen ligger tett mot beslag eller vannbrett, kan avrenning og uttørking bli redusert. Dette kan føre til økt fuktbelastning på trekledningen og over tid gi risiko for oppfukting, råteskader og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag/vannbrett for å sikre god avrenning og uttørking. Skadde eller fuktutsatte områder bør kontrolleres og utbedres ved behov

Oppsummering av bygningsdel

Ytterveggene er kledd med trekledning av ukjent alder. Det er registrert tørkesprekker i kledningen, noe som kan føre til økt fuktopptak og redusert beskyttelse mot vær og vind. Kledningen er montert for tett mot beslag, noe som kan gi økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold. Det anbefales å etablere bedre avstand mellom kledning og beslag for å redusere risikoen for fuktskader. Eldre trekledning krever generelt mer vedlikehold enn nyere løsninger.

TG 1

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Fastkarm; Sidehengslet; Toppsving
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Balkongdør
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 2011; 2012; 1998

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer av typen fastkarm, sidehengslet og toppsving, alle med 2-lags glass, fra årene 1998 til 2012. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og vinduene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Ingen avvik er registrert, noe som indikerer at vedlikeholdet har vært tilfredsstillende. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 2

6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2003
- Taktekking: Takstein
- Undertak: Sutak
- Inspisert fra: Fra stige på tak

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige på tak.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Mosedannelse og slitasje er registrert på taktekkingen (takstein, 2003), og økt fuktbelastning på takflaten samt redusert tetthet anses å foreligge. Det vurderes at gjenværende brukstid er begrenset og at økt vedlikeholdsbehov foreligger; videre oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Mose og slitasje på yttertekking

Det registreres elde og værslitasje på taktekkingen, samt stedvise mosedannelser. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig eksponering for vær og vind, samt fuktige forhold som har gitt grobunn for mosedannelse.

Risiko/Konsekvens

Eldre tekking og mosedannelse kan føre til økt fuktbelastning på takflaten. Mose holder på fukt og kan over tid bidra til økt slitasje, oppsprekking og nedbrytning av tekkingen, særlig ved gjentatte frostpåvirkninger. Dette kan redusere taktekkingens levetid og øke behovet for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen for å redusere fuktbelastningen og forlenge levetiden. Fremtidige reparasjoner og utskifting av tekkingen må påregnes som følge av alder og slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Yttertaket er tekket med takstein fra 2003, og undertaket består av sutak fra samme år. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller tegn til lekkasje på befaringsdagen. Imidlertid er det observert mose og slitasje på taktekkingen, noe som kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid. Eldre tak krever generelt mer vedlikehold, og det anbefales å fjerne mose og vurdere ytterligere vedlikehold for å opprettholde takets beskyttelse mot vær og nedbør.

TG 2

7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Lufting: Ingen lufting
- Takkonstruksjon: Saltak med oppløft
- Alder takkonstruksjon: 1896
- Dampsperre: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Takkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte og vurderes å ha redusert isolasjonsevne, redusert tetthet og redusert ventilering. Fuktskjolder i undertaket er registrert, og undertaket er vurdert som eldre med begrenset gjenværende brukstid, noe som gir økt vedlikeholdsbehov. Loftet var delvis tilgjengelig ved befaring, og manglende mulighet for verifisering av skjulte områder gir usikker tilstand; videre undersøkelser og oppfølging anbefales, og utbedring bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Eldre takkonstruksjon / eldre byggemåte

Det vurderes at takkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemetoder. Forholdet skyldes byggeskikk og konstruksjonsløsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Risiko/Konsekvens

Eldre takkonstruksjoner har ofte lavere isolasjonsevne, mindre lufttetthet og enklere ventilasjonsløsninger enn det som er vanlig i dag. Dette kan medføre økt varmetap, trekk og økt risiko for kondensdannelse og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takkonstruksjonen. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider bør det vurderes tiltak for å forbedre isolasjon, ventilasjon og lufttetthet i tråd med dagens anbefalte løsninger.

2. Avvik/Årsak: Fuktskjolder i undertak

Det registreres fuktskjolder på undertaket. Forholdet skyldes trolig tidligere eller pågående fuktpåvirkning som følge av lekkasje fra taktekking, beslag eller kondensdannelse.

Risiko/Konsekvens

Fuktskjolder indikerer at undertaket har vært utsatt for fuktbelastning. Dersom årsaken fortsatt er til stede, kan dette over tid føre til økt fuktinntrengning, råteskader og skadeutvikling i undertak og øvrige deler av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen nærmere og kontrollere tilstanden på taktekking, beslag og ventilering. Nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å begrense videre fuktpåvirkning og forhindre skadeutvikling.

3. Avvik/Årsak: Eldre undertak med begrenset levetid

Det vurderes at undertaket er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig eksponering for fukt-, temperatur- og klimabelastninger over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre undertak har generelt redusert motstand mot fuktpåvirkning og økt risiko for skadeutvikling. Over tid kan svekkelser i undertaket føre til fuktinntrengning, redusert funksjon og skader i tilstøtende deler av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av undertaket fra tilgjengelige inspeksjonspunkter for å avdekke tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Videre vedlikehold må påregnes, og utskifting av undertaket kan bli nødvendig på sikt basert på alder og tilstand.

Oppsummering av bygningsdel

Loftet består av en eldre takkonstruksjon med delvis tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Det er registrert fuktskjolder i undertaket, noe som indikerer at det har vært utsatt for fuktbelastning. Eldre konstruksjoner har ofte lavere isolasjonsevne og enklere ventilasjonsløsninger, noe som kan føre til økt varmetap og risiko for kondens. Det anbefales nærmere oppfølging for å vurdere behovet for tiltak og sikre konstruksjonens tilstand over tid.

TG 1

8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Terrasse/balkong 1

- Type og plassering: Balkong
- Type gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Horisontal
- Høyde rekkverk: 93 cm

Terrasse/balkong 2

- Type og plassering: Markplatting
- Type gulv: Terrassebord

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, rekkverk, fallforhold, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Terrassen er oppført i trekonstruksjon med papptekket gulv, og fallforhold samt tilstand på tettesjiktet under gulvet var ukjent og ikke mulig å kontrollere ved befaring. Dette gir en usikker tilstand med økt fuktbelastning, og behov for videre undersøkelser og oppfølging er til stede; utbedring bør vurderes ved tegn til fuktpåvirkning.

1. Avvik/Årsak: Ukjent forhold og fall på tettesjikt (papptekking)

Det er ikke mulig å kontrollere fallforhold eller tilstanden på tettesjiktet under terrassegulvet, og funksjonen vurderes derfor som usikker. Forholdet skyldes at tettesjiktet og falloppbygningen ligger skjult under terrassegulvet og ikke er tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Dersom fallforholdene er mangelfulle eller tettesjiktet har redusert funksjon, kan vann bli stående på eller i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning, skjult skadeutvikling og fukt- eller råteskader i underliggende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge konstruksjonen opp ved tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Dersom det oppstår mistanke om svikt i tettesjikt eller falloppbygning, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Oppsummering av bygningsdel

Balkongen har et tett dekke, men det er ukjent hvordan fallforholdene og tettesjiktet fungerer. Dette kan føre til at vann blir stående, noe som over tid kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen. Det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og konstruksjonen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. For å unngå fremtidige problemer anbefales det å undersøke og eventuelt forbedre fallforholdene for å sikre bedre avrenning.

TG 2

9. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: 1. etg - Stue 2
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert planavvik i etasjeskiller/stue 2 med målinger på omtrent 20 mm over både korte og lange strekninger, hvilket ligger utenfor toleransegrenser og kan påvirke bruk og plassering av inventar. Utbedring bør vurderes, og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik 10-20mm / Total avvik 15-30mm (TG2)

Stue 2

Det er utført målinger av planavvik på gulv med lengde under 2 meter og lengre strekker der måling kunne utføres.

Risiko/Konsekvens

Det registreres avvik utover toleransegrenser, med målinger på opptil ca. 10–20 mm over 2 m og/eller ca. 12–30 mm over 4 m. Slike forhold kan påvirke bruk og plassering av inventar. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår.

Anbefalte tiltak

Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Utbedring bør vurderes ved behov.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i boligen har registrerte skjevheter med nivåforskjeller på opptil 20 mm i stuen. Dette kan føre til at gulvet oppleves ujevnt og påvirker plassering av møbler. Slike avvik er vanlige i eldre konstruksjoner og kan skyldes setninger fra byggeåret. Videre oppfølging og vurdering av tiltak anbefales for å sikre bedre brukskvalitet.

10. BAD

TG 2

10.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2000

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Riss og sprekker i fliser og fuger er registrert, og dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert funksjon. Misfargede fuger er registrert og vurderes å kunne være tegn på vedvarende fuktbelastning, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov. Dør og vindu er plassert i våtsone, noe som medfører økt fuktbelastning og redusert tetthet; videre oppfølging anbefales og utbedring bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i fliser/fuger

Det registreres riss og sprekkdannelser i fliser og/eller fuger. Forholdet skyldes trolig bevegelser i konstruksjonen, naturlig slitasje, svinn eller aldring av fugematerialene.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekkdannelser kan føre til at vann trenger inn bak overflatene. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, redusert funksjon i overflatesjiktet og risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre skadde fuger og skifte ut skadde fliser ved behov. Dersom det er mistanke om at fukt har trengt inn i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget og behovet for ytterligere tiltak.

2. Avvik/Årsak: Misfarging i fuger

Det registreres misfarging i fugene. Forholdet skyldes trolig normal bruk, oppsamling av smuss, kalkavleiringer, biologisk vekst eller langvarig fuktpåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Misfargede fuger kan være et tegn på vedvarende fuktbelastning eller begrenset uttørking. Dersom årsaken er biologisk vekst eller høy fuktbelastning, kan dette over tid bidra til videre nedbrytning av fugene og økt behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å rengjøre fugene og kontrollere ventilasjonen i våtrommet. Dersom misfargingen vedvarer eller det er mistanke om biologisk vekst eller fuktproblemer, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak gjennomføres.

3. Avvik/Årsak: Dør og vindu plassert i våtsone

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet. Det registreres at dør og/eller karm er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at dør og karm er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Dør og karm i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn bygningsdeler utenfor våtsonen. Over tid kan dette føre til oppfukting, oppsvelling, slitasje i overflatebehandlingen og redusert levetid. Ved mangelfullt vedlikehold eller svekket tetting kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning. Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dør, karm og tilstøtende konstruksjoner med fokus på tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør det vurderes løsninger og materialer som er bedre egnet for plassering i våtsone.

TG 2

10.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj, Under badekar

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluk er plassert i dusjsonen samt under badekar. Fallforholdet i dusjsone er tilfredsstillende, med minimum 1:50 fall mot sluk. Det er imidlertid registrert manglende fall på 1:100 utenfor sluk. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 25 mm, noe som oppfyller kravene. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Manglende fall 1:100 utenfor sluk er registrert, og redusert avrenning med potensiell økt fuktbelastning på gulvoverflaten vurderes. Slitte fuger med sprekkdannelser er registrert, noe som gir redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 utenfor sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til andre deler av rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved lekkasjer eller sølevann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon

2. Avvik/Årsak: Slitte fuger (sprekkdannelser)

Det registreres slitte fuger og/eller sprekkdannelser i gulvfugene. Forholdet skyldes trolig naturlig aldring, slitasje, bevegelser i underlaget eller nedbrytning av fugematerialet over tid.

Risiko/Konsekvens

Slitte eller sprukne fuger kan føre til at vann lettere trenger ned gjennom overflatesjiktet. Dersom tettesjiktet under flisene er svekket eller skadet, kan dette over tid medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Videre nedbrytning av fugene må kunne forventes dersom tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre eller fornye skadde fuger. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser før utbedring.

TG 2

10.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: ikke utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Begrenset gjenværende brukstid for smøremembran er registrert, renoveringsår er 2000, og redusert funksjon samt økt vedlikeholdsbehov er angitt. Dokumentasjon er ikke fremlagt og hulltaking i membran/tettesjikt er ikke utført, hvilket medfører manglende mulighet for verifisering og usikker tilstand; videre oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

2. Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Kompakt konstruksjon

TG 1

10.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2000
- Badekar: Ja
- Dusj: Glassdører/glassvegg
- Servantinnredning: Ja
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin og tørketrommel
- Rørskap: VVS
- Stoppekran: Ja

Utstyr

- Badekar
- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Rørskap VVS
- Stoppekran

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med fliser på vegger og gulv, samt slettmalt tak, og ble renovert i 2000. Det er registrert riss og sprekker i fliser og fuger, samt misfarging i fugene, noe som kan føre til fuktproblemer over tid. Dør og vindu er plassert i våtsone, noe som kan medføre økt slitasje og fuktbelastning. Manglende fall utenfor sluk og slitte fuger kan også bidra til fuktproblemer, og smøremembranen har begrenset gjenværende levetid, noe som tilsier behov for vedlikehold.

TG 2 11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2000
- Type: Kvikk
- Overflater: Vegger: Malt trepanel; tak: Malt trepanel tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Kjøleskap
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Micro
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert uegnede materialer nær vanninstallasjoner og skader på laminatbenkeplate (riper/sprekker), noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning og kan påvirke bruk av benkeplate og hygienisk standard. Kjøkkeninnredningen er preget av slitasje og vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid, og økt vedlikeholdsbehov samt behov for oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Uegnede materialer nær vanninstallasjoner

Kjøkken

Det registreres overflater og/eller materialer nær vanninstallasjoner som har begrenset motstand mot fuktpåvirkning. Forholdet skyldes at materialene er mer følsomme for fuktpåvirkning enn fuktbestandige overflateløsninger.

Risiko/Konsekvens

Materialer med begrenset motstand mot fukt kan over tid bli utsatt for oppsvelling, misfarging, deformasjoner og annen nedbrytning ved gjentatt fuktpåvirkning. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette medføre redusert levetid og skadeutvikling i materialene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene for å begrense fuktpåvirkning og opprettholde funksjonen. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting bør det vurderes å benytte materialer som er bedre egnet for områder med fuktbelastning.

2. Avvik/Årsak: Eldre kjøkken med noen småskader

Kjøkken

Slitasje og elde på kjøkkeninnredning Skader på benkeplate (riper, sprekker og andre skader) Kjøkkeninnredning moden for utskiftning

Risiko/Konsekvens

Redusert funksjonalitet og estetikk, kan føre til behov for utskiftning. Kan påvirke bruken av benkeplaten og hygiene, samt redusere verdien av kjøkkenet. Kan føre til ytterligere slitasje og potensielle sikkerhetsrisikoer.

Anbefalte tiltak

Vurdere oppgradering eller utskiftning av kjøkkeninnredningen. Reparere eller bytte ut benkeplaten avhengig av omfanget av skadene. Planlegge for utskiftning av kjøkkeninnredningen for å sikre funksjonalitet og sikkerhet.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er fra 2000 og består av malte trepanelvegger, himling og parkettgulv, med innredning fra Kvikk og integrerte hvitevarer. Vegger, himling og gulv fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er registrert uegnede materialer nær vanninstallasjoner, noe som kan føre til oppsvelling og skader over tid. Eldre kjøkkeninnredning viser tegn til slitasje og småskader, noe som kan redusere funksjonalitet og estetikk. Dette medfører økt vedlikeholdsbehov, og utskifting av enkelte komponenter bør vurderes.

TG 2 **13. ROM UNDER TERRENG**

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Nei
- Oppforet gulv: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Saltutslag er observert på murvegger og indikerer fuktpåvirkning med økt fuktbelastning på konstruksjonen. Rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt risikokonstruksjon, samtidig som ventilasjonen er registrert som begrenset med redusert ventilering. Behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang, og tiltak bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Saltutslag observert på murvegger

Det registreres saltutslag på murvegger. Saltutslag skyldes fukttransport gjennom murverket.

Risiko/Konsekvens

Saltutslag indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning. Vedvarende fukttransport kan over tid føre til nedbrytning av overflater, avskallinger og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere årsaken til fuktpåvirkningen. Dersom omfanget øker eller det registreres ytterligere tegn til fuktproblemer, bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes

2. Avvik/Årsak: Rom under terreng, risikokonstruksjon

Rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon. Forholdet skyldes konstruksjonens plassering mot terreng, hvor fukt fra grunnen og omkringliggende masser kan påvirke bygningsdelene.

Risiko/Konsekvens

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom i bygningen. Manglende fall bort fra grunnmuren eller redusert funksjon på dreneringen kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, biologisk vekst og redusert levetid på utsatte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning. God ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering er viktige tiltak for å begrense fuktbelastningen og redusere risikoen for skadeutvikling.

3. Avvik/Årsak: Begrenset/lite ventilasjon

Ventilasjonen vurderes som begrenset. Forholdet skyldes utilstrekkelig luftutskifting med tilluft og eventuelt avtrekk.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilasjon kan føre til at fuktig luft blir stående i rommet over tid. Dette kan øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner, og bidra til kondens, muggsopp, dårlig inneklima og annen fuktrelatert skadeutvikling. Risikoen er særlig til stede i rom under terreng, hvor naturlig uttørking ofte er begrenset.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonen for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet. Tiltakene bør tilpasses rommets bruk og de registrerte fuktforholdene.

Hulltaking: Ikke utført

Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da det er ingen påforede vegger under terreng.

Oppsummering av bygningsdel

Rommet ligger under terreng og er utført etter byggeskikken på oppføringstidspunktet. Det er observert saltutslag på murvegger, noe som indikerer fuktpåvirkning. Begrenset ventilasjon kan føre til at fuktig luft blir stående, noe som kan øke risikoen for kondens og dårlig inneklima. Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonen og dreneringen rundt bygningen. Rom under terreng vurderes alltid som en risikokonstruksjon, da det avhenger av riktig oppbygning innvendig, fungerende drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur.

TG 2

15.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2001
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Ikke aktuelt
- Stoppekran plassering: Rom under kjøkken
- Stoppekran testet: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Rør-i-rør VVS-anlegg er vurdert som eldre og er tilordnet tilstandsgrad TG2. Det var ikke registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, men anlegget er vurdert å ha passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Usikker fremtidig funksjon og økt vedlikeholdsbehov er påpekt, og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene er av eldre dato, men det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen. Eldre røranlegg har generelt høyere risiko for slitasje og lekkasjer, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Det anbefales å følge opp installasjonene regelmessig og vurdere oppgradering eller utskifting av enkelte komponenter over tid.

TG 2

15.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Bereder 1 - Merke: HØIAX
- Bereder 1 - Årstall: ukjent
- Bereder 1 - Antall liter: 120
- Bereder 1 - Plassering: Rom under kjøkken
- Bereder 1 - Type tilkobling: Stikkontakt
- Bereder 2 - Merke: HØIAX
- Bereder 2 - Årstall: 2010
- Bereder 2 - Plassering: Rom under kjøkken
- Bereder 2 - Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert en eldre varmtvannsbereder (HØIAX, 120 l) plassert i rom under kjøkken, med installasjonsår oppgitt som 2010 eller ukjent, og usikker fremtidig funksjon samt økt vedlikeholdsbehov er påpekt. Det er registrert manglende lekkasjesikring, og utbedring anbefales for å redusere økt fuktbelastning.

1. Avvik/Årsak: Eldre varmtvannsbereder med usikker fremtidig funksjon(over 20 år)

Det vurderes at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på varmtvannsberederens komponenter.

Risiko/Konsekvens

Eldre varmtvannsberedere har gradvis økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som de eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og plutselige lekkasjer eller driftsproblemer kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannsberederen for tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

2. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring av bereder

Det registreres at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Forholdet skyldes at installasjonen mangler en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller på annen måte synliggjøres.

Risiko/Konsekvens

Ved lekkasje fra varmtvannsberederen kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før forholdet oppdages. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning, materialnedbrytning og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

3. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring av bereder

Det registreres at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Forholdet skyldes at installasjonen mangler en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller på annen måte synliggjøres.

Risiko/Konsekvens

Ved lekkasje fra varmtvannsberederen kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før forholdet oppdages. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning, materialnedbrytning og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen fra Høiax, plassert i rom under kjøkken, er over 20 år gammel og har usikker fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men manglende lekkasjesikring er påvist, noe som kan føre til vannskader ved en eventuell lekkasje. Eldre beredere har normalt høyere vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid sammenlignet med nyere løsninger. Det anbefales å oppgradere lekkasjesikringen og vurdere utskifting på sikt.

TG 2

16. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Ventilasjonen er utført som naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, og det er registrert manglende mekanisk avtrekk i aktuelle rom. Det registreres redusert ventilering og økt fuktbelastning som følge av dette, og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk (wc-rom)

Det registreres at boligen mangler mekanisk avtrekk i rom hvor dette normalt anbefales. Forholdet skyldes at rommet ikke har mekanisk avtrekksventilasjon, eller at eksisterende ventilasjonsløsning ikke gir tilfredsstillende avtrekk.

Risiko/Konsekvens

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking av fuktbelastede rom. Over tid kan dette medføre økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. En forbedret ventilasjonsløsning vil bidra til bedre uttørking, redusert fuktbelastning og lavere risiko for kondens- og fuktrelaterte skader.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, som er vanlig for eldre bygg. Ventiler og tilgjengelige komponenter fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Det er imidlertid registrert manglende mekanisk avtrekk i enkelte rom, noe som kan føre til redusert luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre avtrekket i disse rommene for å sikre bedre håndtering av fukt og luftkvalitet.

17. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang i 2.etg
- Antall sikringer: 11
- Kursfortegnelse: I samsvar med antall sikringer

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: byggeår
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ikke aktuelt

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget har ukjent alder, men de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon kan medføre behov for nærmere kontroll eller oppfølging ved fremtidige oppgraderinger. Eldre elektriske installasjoner kan være utført etter andre krav enn dagens standard, noe som kan innebære et høyere vedlikeholdsbehov.

Total: 13 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Manglende dokumentasjon på drenering er registrert, noe som medfører manglende mulighet for verifisering av dreneringens oppbygning, tilstand og forventede funksjon. Usikker tilstand og usikker fremtidig funksjon vurderes, og behov for oppfølging samt videre undersøkelser anbefales.

2 Krypkjeller

Krypkjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, og hele konstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikker tilstand og manglende mulighet for verifisering, og etablering av inspeksjonsmulighet samt behov for videre undersøkelser og oppfølging anbefales.

3 Terrengforhold

Tomten beskrives som relativt flat, og terrenget fremstår uten tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren. Utilstrekkelig fall er registrert og vurderes å medføre økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem, redusert funksjon av drenering og økt vedlikeholdsbehov; utbedring og oppfølging anbefales.

4 Yttervegger

Det er registrert tørkesprekker i trekledningen, kledningens fremtidige funksjon vurderes som usikker på grunn av alder, og kledningen er stedvis montert tett mot beslag. Det er registrert redusert avrenning og økt fuktbelastning som følge av tett montering mot beslag, økt vedlikeholdsbehov må forventes, og behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Mosedannelse og slitasje er registrert på taktekkingen (takstein, 2003), og økt fuktbelastning på takflaten samt redusert tetthet anses å foreligge. Det vurderes at gjenværende brukstid er begrenset og at økt vedlikeholdsbehov foreligger; videre oppfølging og utbedring anbefales.

7 Loft / takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte og vurderes å ha redusert isolasjonsevne, redusert tetthet og redusert ventilering. Fuktskjolder i undertaket er registrert, og undertaket er vurdert som eldre med begrenset gjenværende brukstid, noe som gir økt vedlikeholdsbehov. Loftet var delvis tilgjengelig ved befaring, og manglende mulighet for verifisering av skjulte områder gir usikker tilstand; videre undersøkelser og oppfølging anbefales, og utbedring bør vurderes.

9 Etasjeskiller

Det er registrert planavvik i etasjeskiller/stue 2 med målinger på omtrent 20 mm over både korte og lange strekninger, hvilket ligger utenfor toleransegrenser og kan påvirke bruk og plassering av inventar. Utbedring bør vurderes, og videre oppfølging anbefales.

10. Bad

10.1 Vegger og himlinger (TG2)
Riss og sprekker i fliser og fuger er registrert, og dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert funksjon. Misfargede fuger er registrert og vurderes å kunne være tegn på vedvarende fuktbelastning, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov. Dør og vindu er plassert i våtsone, noe som medfører økt fuktbelastning og redusert tetthet; videre oppfølging anbefales og utbedring bør vurderes.

10.2 Gulv (TG2)
Manglende fall 1:100 utenfor sluk er registrert, og redusert avrenning med potensiell økt fuktbelastning på gulvoverflaten vurderes. Slitte fuger med sprekkdannelser er registrert, noe som gir redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

10.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Begrenset gjenværende brukstid for smøremembran er registrert, renoveringsår er 2000, og redusert funksjon samt økt vedlikeholdsbehov er angitt. Dokumentasjon er ikke fremlagt og hulltaking i membran/tettesjikt er ikke utført, hvilket medfører manglende mulighet for verifisering og usikker tilstand; videre oppfølging og utbedring anbefales.

11 Kjøkken

Det er registrert uegnede materialer nær vanninstallasjoner og skader på laminatbenkeplate (riper/sprekker), noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning og kan påvirke bruk av benkeplate og hygienisk standard. Kjøkkeninnredningen er preget av slitasje og vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid, og økt vedlikeholdsbehov samt behov for oppfølging og utbedring anbefales.

13 Rom under terreng

Saltutslag er observert på murvegger og indikerer fuktpåvirkning med økt fuktbelastning på konstruksjonen. Rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt risikokonstruksjon, samtidig som ventilasjonen er registrert som begrenset med redusert ventilering. Behov for oppfølging og videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang, og tiltak bør vurderes.

15.1 VVS-installasjoner

Rør-i-rør VVS-anlegg er vurdert som eldre og er tilordnet tilstandsgrad TG2. Det var ikke registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, men anlegget er vurdert å ha passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Usikker fremtidig funksjon og økt vedlikeholdsbehov er påpekt, og videre oppfølging anbefales.

15.2 Varmtvannsbereder

Det er registrert en eldre varmtvannsbereder (HØIAX, 120 l) plassert i rom under kjøkken, med installasjonsår oppgitt som 2010 eller ukjent, og usikker fremtidig funksjon samt økt vedlikeholdsbehov er påpekt. Det er registrert manglende lekkasjesikring, og utbedring anbefales for å redusere økt fuktbelastning.

16 Ventilasjon

Ventilasjonen er utført som naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, og det er registrert manglende mekanisk avtrekk i aktuelle rom. Det registreres redusert ventilering og økt fuktbelastning som følge av dette, og utbedring anbefales.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Med bakgrunn som tømrer og videreutdanning innen byggteknikk har jeg en erfaring som kommer godt med i takstfaget. Jeg legger stor vekt på kvalitet og presisjon i arbeidet, og kombinerer praktisk erfaring med teknisk innsikt for å gi kundene trygge og profesjonelle resultater.



Ansvarlig for rapporten:
Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
+4741282036 | magnus@bolavi.no

29/06/2026

Hjalmar Bjørges vei 47

Nabolaget Bydalen/Lahellemoen - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	**11 min** 1 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	**23 min** 1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	**8 min** 3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	**11 min** 1 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	**18 min** 1.5 km

Offentlig transport

Lahelle Linje 110, 120	**2 min** 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**12 min** 1 km
Oslo Gardermoen	**1 t 40 min**

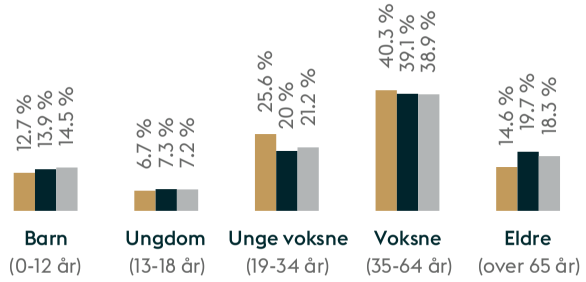
Barnehager

Kiæråsen barnehage (0-5 år) 60 barn	**3 min** 0.3 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 ... 58 barn	**14 min** 1.2 km
Gudevold barnehage (0-5 år) 85 barn	**21 min** 1.9 km

Dagligvare

Joker Lislebyveien	**3 min**
Rema 1000 Hassingveien	**16 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bydalen/Lahellemoen	2 129	1 067
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Lundheim balløkke	7 min
Cicignon u.skole - aktivitetsh...	12 min
Centrum Helsestudio	16 min
Family Sports Club Fredrikstad	17 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Agnar Pall Omarsson	9578-5999-4-1773348	2026-06-22 13:39:53

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
22. juni 2026

Oppdragsnummer
30-0107/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hjalmar Bjørges vei 47, 1604 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Agnar Pall Omarsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0913565
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agnar pall omarsson Viggo

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viggo

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agnar pall omarsson

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agnar pall omarsson

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidet ble utført av elektriker som jobbet his slevik elektriske, han har flyttet til utlandet. Veit ikke

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrospesialisten

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigurður Hjartarson

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Sig i en sten i grunnmur

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det kom rotter in i kjelleren. Men jeg har ikke merket noe, etter utbetringer ca 2 år.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0107/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Agnar Pall Omarsson	**2026-06-22**

Identifikasjon

Agnar Pall Omarsson

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 23. juni 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 821 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Hjalmar Bjørges vei 47, 1604 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Omarsson Agnar Pall

Hjalmar Bjørges Vei 47

1604 Fredrikstad

Adresse:	Hjalmar Bjørges Vei 47 (H - 1 - 1)	**Dato:**	23.06.2026
Bygningsnr:	193908713	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	208 / 821 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Tor Magnus Bonde Davidsen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	10541
Tilsyn:	Ikke utført 11.11.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
23. Juni 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**208**	Bnr.:	**821**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Hjalmar Bjørgesvei 47**					

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

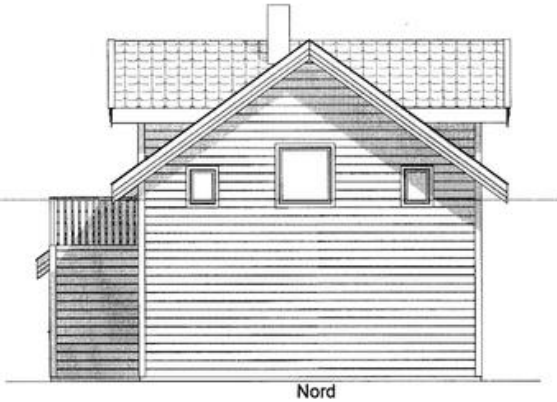
Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 11.11.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 11.11.2025	

Med vennlig hilsen

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

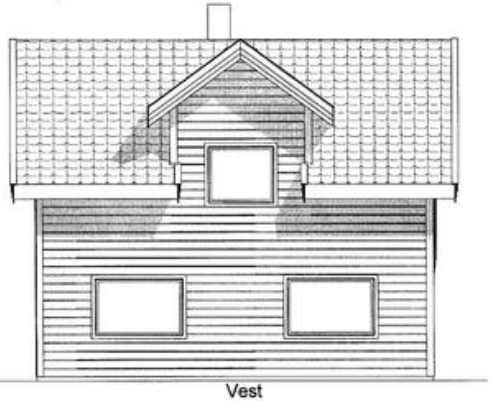
E-1
Byggemeldings Tegning



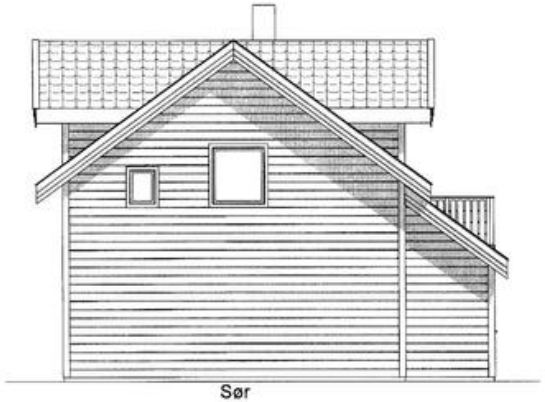
Nord



Øst



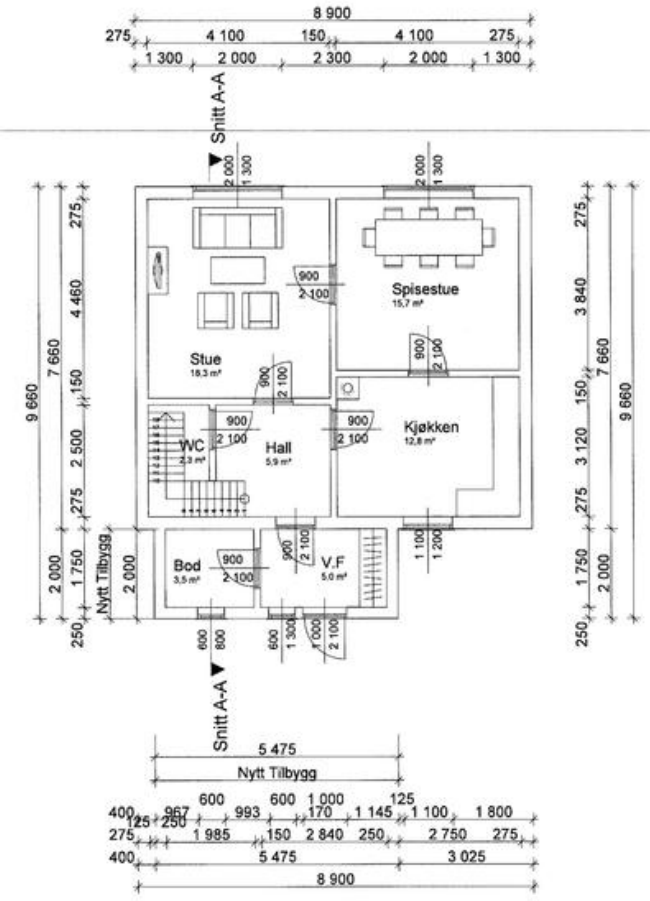
Vest



Sør

Tegning	Målestokk
Fasader	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Tiltakshaver: Agnar Pall Omarsson	
Ansvarlig: Torp Byggkonsult AS	Dato: 29.06.2011

E-2
Byggemeldings Tegning

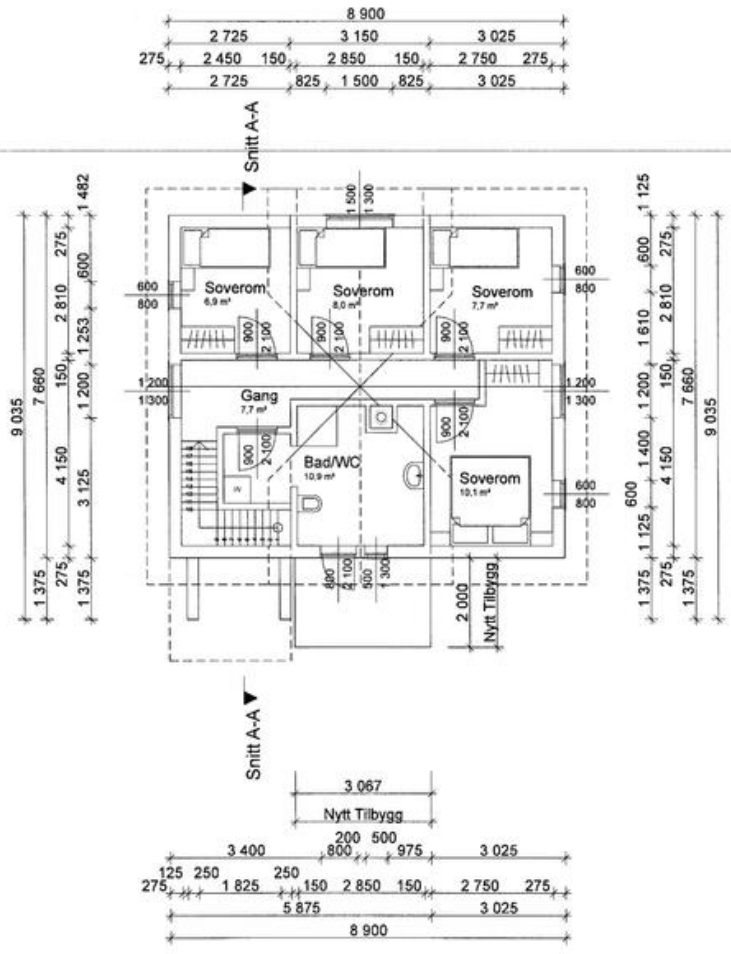


BYA Eksisterende - 68m2
Nytt Tilbygg - 11m2
Total - 79m2

BRA Eksisterende - 123m2
Nytt Tilbygg - 8,7m2
Total - 131,7m2

Tegning	Målestokk
Plan 1.etg	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Tiltakshaver: Agnar Pall Omarsson	
Arkitekt: Torp Byggkonsult AS	Dato: 29.06.2011

E-3
Byggemeldings Tegning

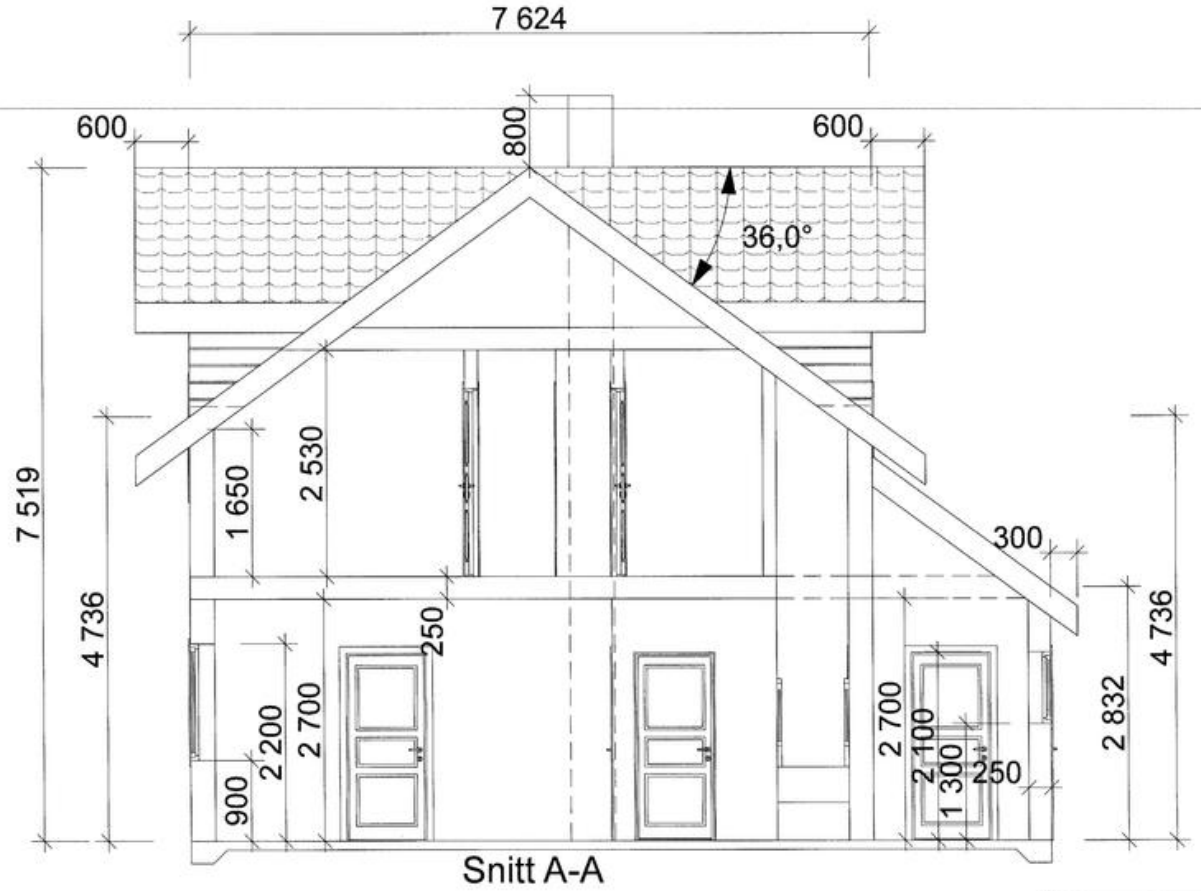


BYA Eksisterende - 68m2
Nytt Tilbygg - 11m2
Total - 79m2

BRA Eksisterende - 123m2
Nytt Tilbygg - 8,7m2
Total - 131,7m2

Tegning	Målestokk
Plan 2.etg	**1:100**
Prosjekt: Tilbygg	
Tiltakshaver: Agnar Pall Omarsson	
Ansvarlig: Torp Byggkonsult AS	Dato: 29.06.2011

E-4
Byggemeldings Tegning



Snitt A-A

Tegning: Snitt A-A	Målestokk: 1:50
Prosjekt: Tilbygg	
Tiltakshaver: Agnar Pall Omarsson	
Ansvarlig: Torp Byggkonsult AS	Dato: 29.06.2011

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

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

Med hilsen Geomatikk

Eiendomsstatus, ordre 9301362

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 821	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Hjalmar Bjørges vei 47, 1604 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	301.6 m²		

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

Planopplysninger:

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

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 22.06.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/821/0/0

Eierrepresentant: Omarsson Agnar Pall

Regningsmottaker: Omarsson Agnar Pall

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	LISLEBYVEIEN 47	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	821	Oppgitt areal	298 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	301,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hjalmar Bjørges vei 47 1604 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	 Bilettberget	Kirkesogn Valgkrets	Fredrikstad Domkirke Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193908713	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		121

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
OMARSSON AGNAR PALL	HJALMAR BJØRGES VEI 47	1604 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	1 089 500,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 3 486,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 22 453,00

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjalmar Bjørges vei 47, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/821/0/0

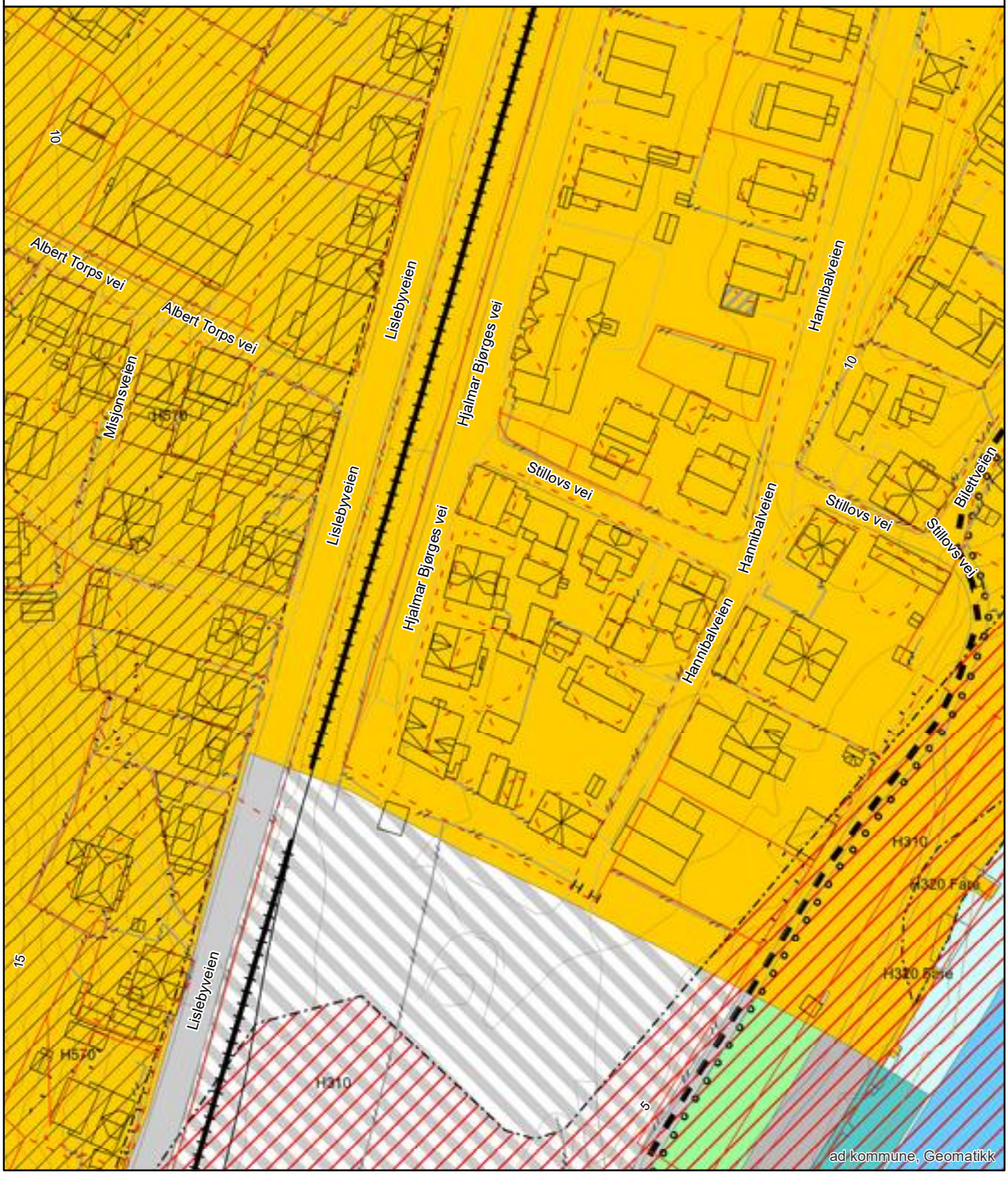
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-22

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjalmar Bjørges vei 47, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/821/0/0

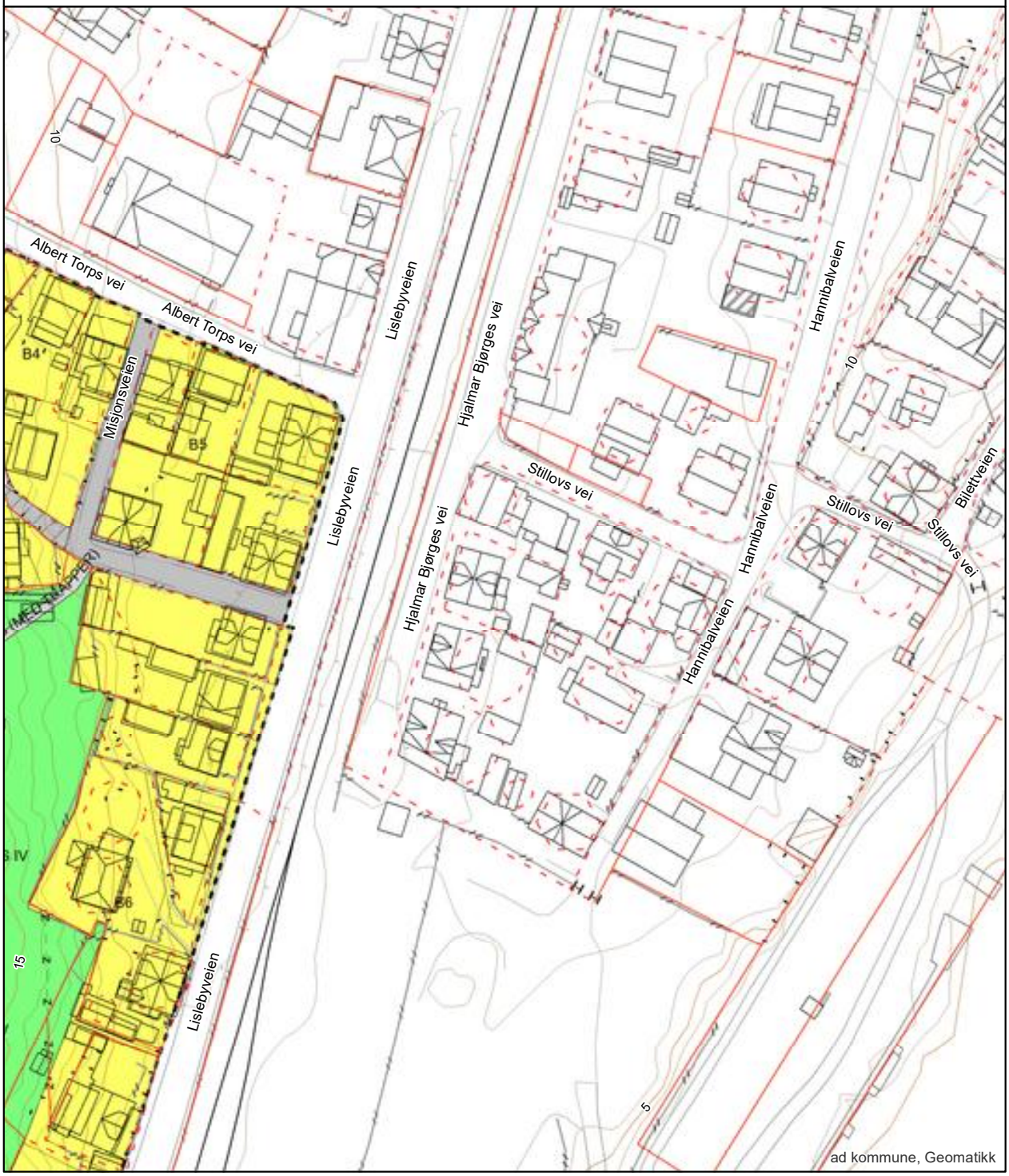
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-22

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjalmar Bjørges vei 47, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/821/0/0

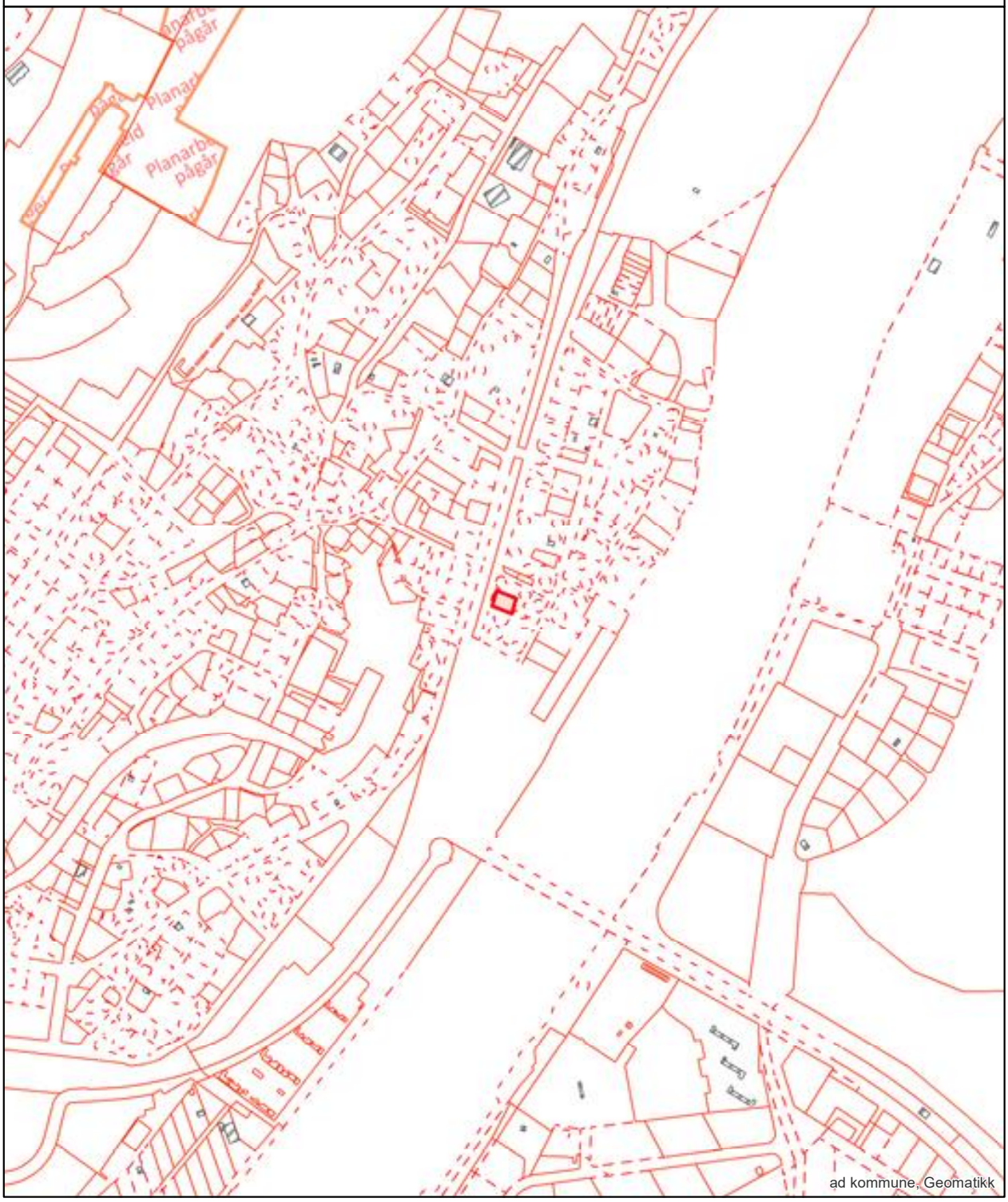
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-06-22

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/821/0

Bruksnavn	LISLEBYVEIEN 47	Beregnet areal	301.6
Etablert dato	07.11.1950	Historisk oppgitt areal	298.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	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
AGNAR PALL OMARSSON		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	20.04.2017	20.04.2017		
AF - Annen forretningstype	08.01.2013	08.01.2013		
AF - Annen forretningstype	24.02.2011	24.02.2011		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	07.11.1950			

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
☑	☐	☐	☐	☐		301.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193908705	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193908713	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193908721	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193908705: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193908713: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	121.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	121.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	121.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	60.0	0.0	60.0	0.0
H01	1	61.0	0.0	61.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193908713-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	8.5	0.0	8.5	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.09.2011	27.09.2011
IG - Igangsettingstillatelse	19.09.2011	27.09.2011

Bygning 193908721: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hjalmar Bjørges vei	47		1604 FREDRIKSTAD

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjalmar Bjørges vei 47, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/821/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-06-22

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hjalmar Bjørges vei 47, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/821/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-22

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 22.6.2026

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

Eiendomsrapport for 208 / 821 / 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

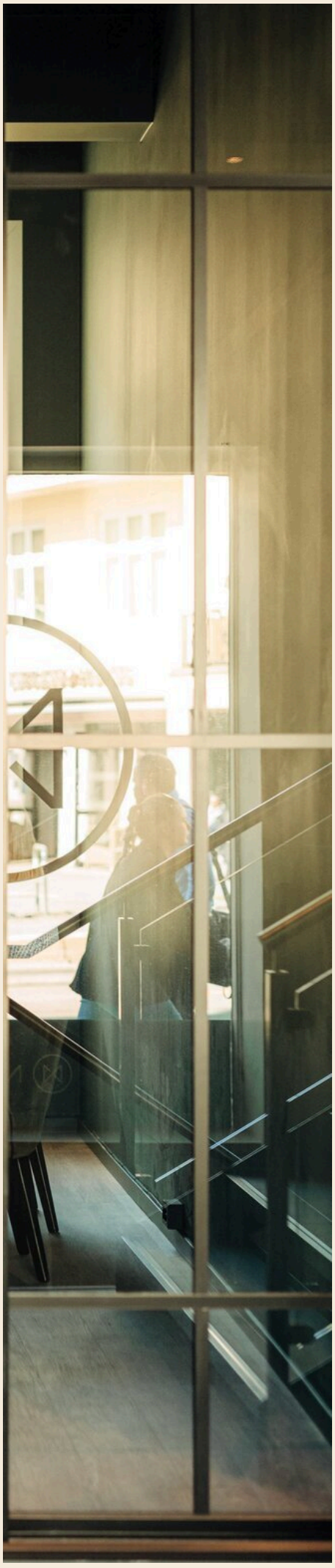
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

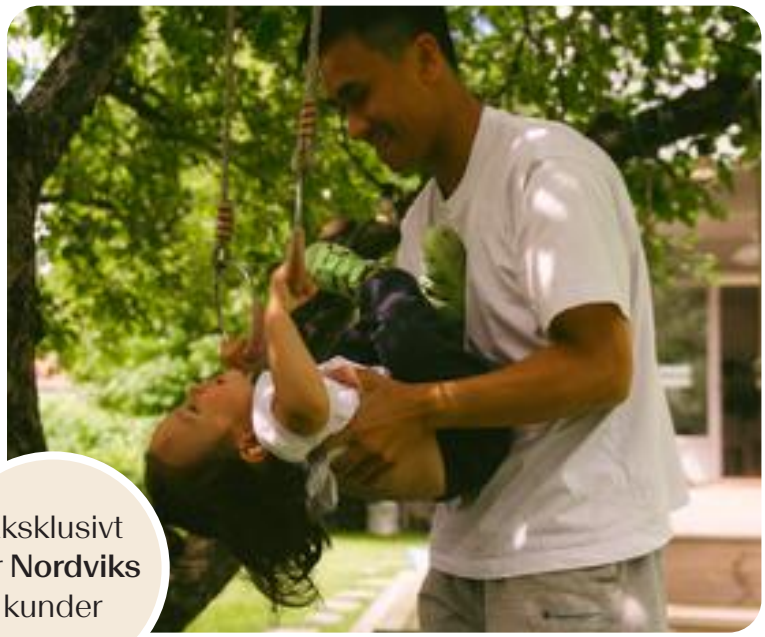
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0107/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hjalmar Bjørges vei 47 1604 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 208, bnr 821 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Madeleine Flodin

Eiendomsmegler
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
m.flodin@nordvikbolig.no
948 72 136