

Fagerliveien 10



Velkommen til

Fagerliveien 10



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2024

Fagerlia

Stor og solrik funkisvilla med særpreg i rolig nabolag. Fantastisk utsikt. Mulighet for 3-roms utleiedel.

Prisantydning	9 450 000,-
Omkostninger	256 990,-
Totalpris	9 706 990,-
BRA-i	397 kvm
Totalt BRA	436 kvm
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1940

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

Megler 2	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no


10





Kort fortalt

- Fagerliveien 10 ligger ca en km nord for sentrum i et høydedrag som strekker seg opp mot Falchåsen. Mellom høyreiste furutrær ligger fine eneboliger i et stille og barnevennlig nabolag. Boligen ligger godt skjermet mot innsyn, men idet du passerer porten fra dobbelgarasjen og tråt ut på terrassen med utsikt vestover, åpner det seg en stor og praktfull villa. Eneboligen fra 1940 bærer fortsatt preg av den rene funksjonalismen både inne og ute. Påbygg og moderniseringer opp igjennom årene er gjort med respekt for funkisstilen og har dermed gjort dette til en gjennomført smakfull og spennende enebolig. Det er ca. 10 minutters gangavstand til sentrum, om ikke turen skal gå på sykkel langs gode sykkelveier. Skoler, barnehager, matbutikker og fine turområder venter også en spasertur unna.

Arealer og innhold

BRA-i:	397 kvm
BRA-e:	39 kvm
Totalt BRA:	436 kvm
TBA:	90 kvm

Beskrivelse

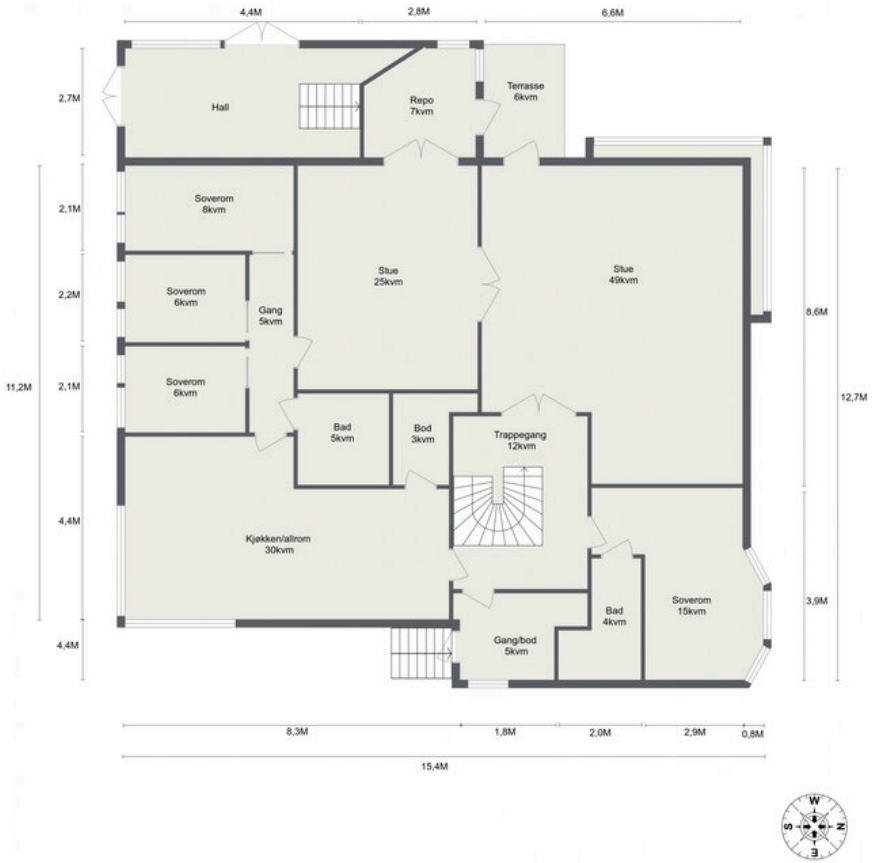
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 188 kvm. Hall, to entreer, gang, kjøkken, stue, to soverom, rom benyttet som soverom (ikke godkjent for varig opphold), bad, wc, påbegynt ekstra bad og boder.
Total BRA: 188 kvm.
TBA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 190 kvm. Gang, to stuer, kjøkken, bod, to bad og fire soverom.
Total BRA: 190 kvm.
TBA: 62 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Råloft.
Total BRA: 19 kvm.

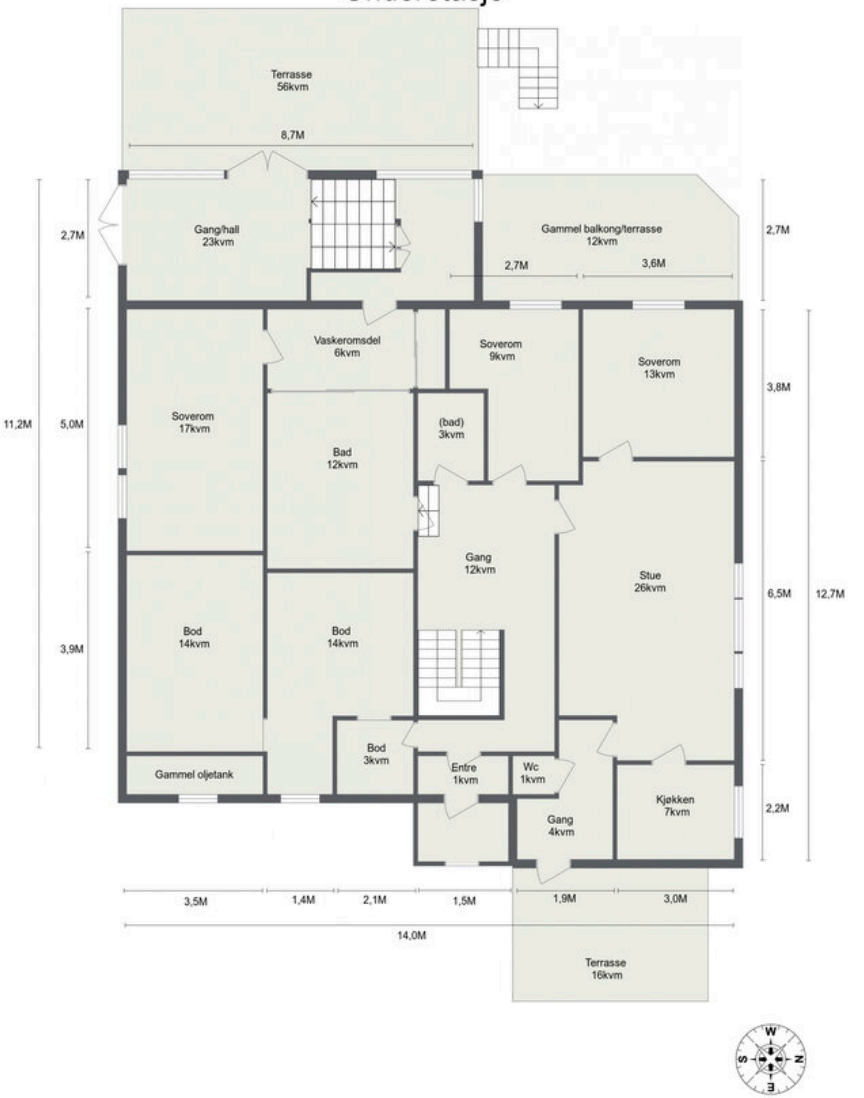
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Dobbel garasje med to elbil-ladere.
Total BRA: 39 kvm.

Fagerliveien 10, Fredrikstad
1.etasje



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

Fagerliveien 10, Fredrikstad
Underetasje



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




























YAMAHA












FAEMA
TEORIEMA








FOKUS








POST
POST





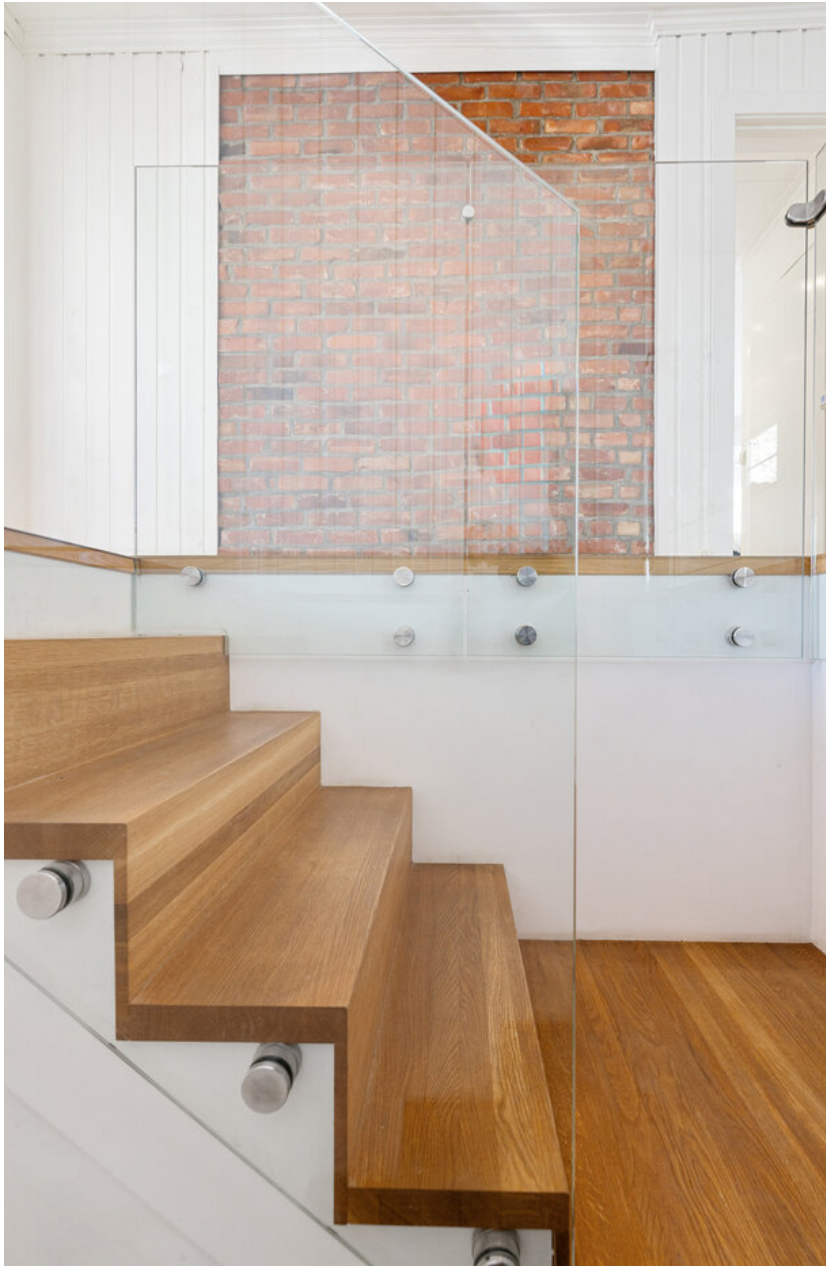







POST












KAKEDAGER
MAT PÅ BORDET





















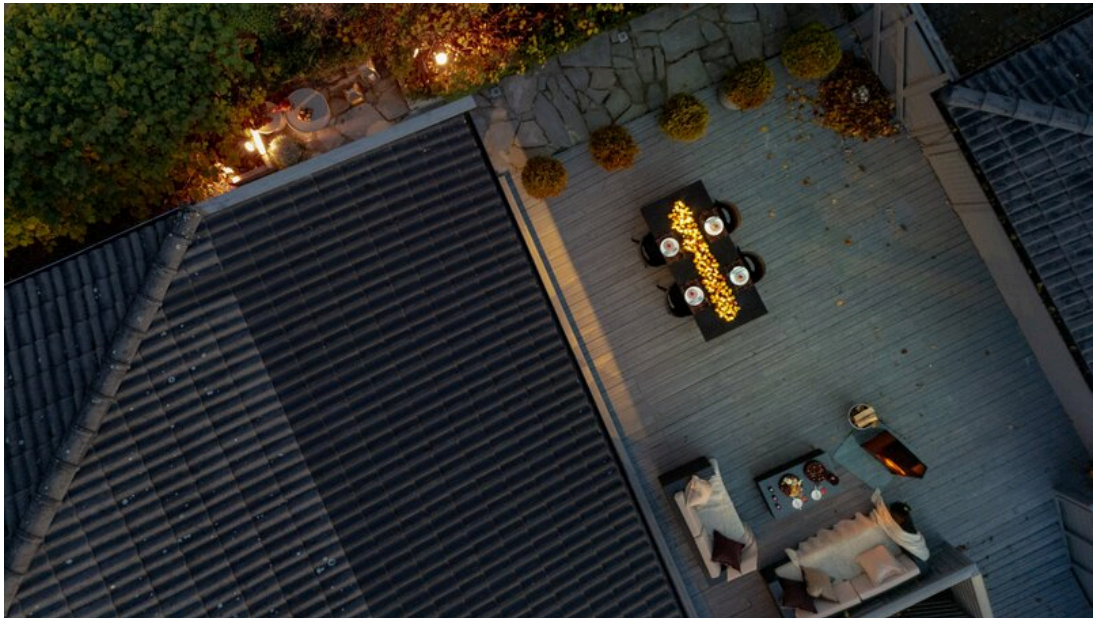




















Informasjon

Fagerliveien 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0186/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Fagerliveien 10, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208, bnr 692 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Anne Gangvik-Østgård og Jon Arne Gangvik-Østgård

Kjøpesum og omkostninger
9 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
236 250,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
237 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
256 990,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
9 687 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
9 706 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1940

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 397 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 436 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 188 kvm. Hall, to entreer, gang, kjøkken, stue, to soverom, rom benyttet som soverom (ikke godkjent for varig opphold), bad, wc, påbegynt ekstra bad og boder.
Total BRA: 188 kvm.
TBA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 190 kvm. Gang, to stuer, kjøkken, bod, to bad og fire soverom.
Total BRA: 190 kvm.
TBA: 62 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Råloft.
Total BRA: 19 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Dobbel garasje med to elbil-ladere.
Total BRA: 39 kvm.

Standard

Dette er en svært romslig bolig bygget over to etasjer. Stilrent inngangsparti i arkitekttegnet tilbygg fra 2005 (tegnet av arkitekt Tor Hoffgaard) med direkte adkomst til begge etasjer via romslig trapp. Eksklusive materialvalg av eik, skiferfliser, stål og glass. Utformingen er elegant og løsningene er gjennomtenkte - plassbygd garderobeløsning over en hel vegg der takhøyden er på ca hele 360 cm. Det finnes en tilsvarende, men en mindre, garderobeløsning ned mot underetasjen. Entreen gir adgang til underetasjen og opp til første etasje via en trapp belagt med eiketrinn som forløper sømløst over i heltre eikeparkett. En glassdør fører ut til balkongen, og doble glassdører leder deg inn i boligen til den første stuen.
I stuene er funkisstilen fremtredende, med vekslende slette hvite og smakfullt fargesatte vegger. Hovedstuen har peis og forstuen har moderne peisovn. Hovedstuen har plass til store middagsselskaper og en romslig sofagruppe. Der finner du også et tidstypisk rundt vindu og en spennende himling med takvindu, som er med på å slippe ekstra lys inn. Det store hjørnevinduet er kraget ut med dype karmer, og skaper en slående ramme rundt den praktfulle panoramautsikten mot vest.

Kjøkkenet fra 2013 har et innbydende hvitmalt gulv, som står fint til den hvite innredningen fra Kvik. Her er det stor spisesone for hverdagsmåltider med hjørnevinduer som slipper lyset vakkert inn i rommet. Den ene veggen er malt sort, noe som står i fin stil til den moderne peisovnen, samtidig som det gir en fin kontrast til resten av det hvite kjøkkenet. Denne, og størrelsen på kjøkkenet, gjør at dette blir et naturlig og koselig samlingssted/allrom i hjertet av huset. I tilknytning til kjøkkenet finnes det en bod med plass til fryseskap, tørrvarer mm.

Boligen oppvarmes av varmepumper - en i hver etasje.
Hovedsoverommet har flott utsikt og karnappvinduet gir et ekstra godt lysinnslipp. Her er det hel vegg med skyvedørsgarderobe.

Badet som tilhører hovedsoverommet har rene flislagte flater.

I husets hovedetasje er det totalt fire soverom, hvor tre av dem er samlet med enkel tilgang til et eget bad. De tre soverommene ligger i rekke og passer perfekt som barnerom.
Kjøkkeninngangen, som ligger mellom kjøkken og hovedsoverom, brukes også som et praktisk vaskerom.

Underetasjen er i hovedsak en høy 1. etasje grunnet tomtens skrånende beskaffenhet, der kun sekundærrom ligger som en vanlig under-/kjelleretasje.

I underetasjen finnes et stort bad fra 90-tallet med stort innmurt, nedsenket

badekar - hvite fliser på vegger og gulv, og naturtre i taket.
I underetasjen er det i hovedsak lune tregulv. Veggene veksler mellom slette og malte trepanel, lik som i taket. Her er det store og gode rom.
Utleiedelen er lys og trivelig og ligger som en høy 1. etasje fra hagen og dermed skjermet for innsyn. Den har egen inngang med en lun og privat terrasse.
Utleiedelen er romslig (ca 70 kvm) og inneholder stue, to soverom, toalettrom og entré. Bad/dusjrom er påbegynt, men det gjenstår noe arbeid for å få det helt ferdigstilt. Utleie kan gi en god ekstrainntekt. Slik utleiedelen fremstår nå, er den integrert i hoveddelen og kan brukes for eksempel som "ungdomsavdeling". Om man vil dele av for utleie eller generasjonsbolig kan den med enkle grep skilles helt av.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ny membran og fliser samt baderomspanel 2014 av faglært Maling etc gjort som egeninnsats
Arbeid utført av Muremester Haakon Langaker.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Ny membran.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt avløp/kloakk til offentlig punkt ca 2000 (Olimb) Graving for tilgang ble gjort som egeninnsats Nytt "rør i rør" u.etg/kjeller gjort av faglært som en gjenntjeneste. Arbeid utført av Olimb.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Fuktinnsig ved kjøkkenvifte i 21/22, forsikringssak (Byggmester Håkon Hansen)(Fremtind forsikring) Gradrenne mot lite tillbygg mot nord ble skiftet av faglært tømrer (Oscar, Egil Nordli) ca 2007.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Svakt fall i gulv mot pipe stue, regnet som naturlig setning mot pipe i følge byggmesterNordli, ikke vært aktuelt med utbedring. Rettes ved legging av ny parkett, vi har valgt å beholde den orginale.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Bunnsvill, stubbloft krypkjeller mot nord ble byttet etter at vi tok over huset i 1996. Krypkjeller ble samtidig tømt for masse til rent fjell og det ble lagt Lecakuler (Isolerer, holder ikke på fuktighet) + dampsperre. Skife av bunnsvill gjort av byggmester Egil Nordli. Den gang var det råteskade i bunnsvill. Fanget to mus i tidligere/eldre bod for ca 27 år siden, ingen kjente plager etter dette. Ingen kjent råteskade idag, forholdene optimalisert med tanke på forebygging i 1996-98. Skiftet drenering 2006.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Noen taklamper i faste punkter skiftet av elektroutdannet uten kvittering, forøvrig autoriserte installatører gjennom flere år hvor det er betalt med kvittering. Arbeid utført av Bravida, Aronsen elektriske , OneCo, Kahn elektro.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Elkontroll 2022, se vedlegg.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Beskrivelse 2 stk i garasje , lagt opp av OneCo.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Kledning skiftet av Egil Nordli 2000 og 2006, riving/maling som egeninnstas. Nytt tilbygg/inngangsparti samt flytting av stue ved flytting av vegg gjort samtidig av samme byggmester. Det er løftet inn kraftig stålbjelke på loft med kran for skjult bæring på loft, alt organisert og utført av Egil Nordli As Gradrenne skiftet av Oscar (tømrer Egil Nordli) + tak over kjøkkeninngang ca 2007. 2021/22 Byggmester Håkon Hansen utbedret lekkasje tak nordside, Forsikringssak etter styrtregn og årsak antatt inntrengning ved ventilhatt som førte vann inn under takpapp ved ventil. Vegger åpnet innvendig, tørket og satt opp på nytt ,Fremtind forsikring, ingen øvrige følgeskader, oppdaget og utbedret tidlig. Arbeid utført av Egil Nordli + Oscar Tømer Egil Nordli samt byggmesterfirmaet Håkon Hansen.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja. Leilighet ca 70 kvm i underetasje, brukes i dag som en del av boligen og er ikke utleid, men er godkjent for utleie , med egen inngang , kjøkken, toalett og strømmåler. Er i dag integrert i boligen som ungdomsavdeling, men kan med en enkel delevegg separeres 100% fra hoveddel til en egen 3-roms leilighet.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Har vært registrert som egen boenhet siden bolig ble oppført.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja. 1 rom i kjeller er i dag benyttet som ekstra soverom/gjesterom, det er satt inn vinduer som tilfredstiller kravet til rømningsveier, men rommet er ikke søkt bruksendret. Var tidligere trimrom. Inngangsparti er tilbygget/utbygget i 2006.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Innganspartі , samt endring av fasade etter tegninger fra arkitekt Hoffgård, er søkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

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

Takstmann opplyser følgende om byggemåte:

Det opplyses om at grunnforhold består av fjell. Boligen har støpt gulv i underetasjen med grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast, takvann ledet i eget avløpssystem og mot tomtens terreng. Boligen har kryprom under deler av

boligen, via tilkomst fra luke på utside mot vest. I kryprom er det yttervegger av mur/betong, etasjeskille i trekonstruksjon og oppfylte masser med lecakuler og plastfolie mot grunn. Krypkjeller har eget avtrekksystem med fuktføler. Med tanke på boligens alder, er yttervegger trolig oppført med tungt bindingsverk og tømmer, nyere bindingsverk av tre på tilbygg mot sør. Utvendig kledd med malt trepanel med varierende alder. Mengde isolasjon og tilstand på eventuell vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet med lufteventiler i toppen, velux takvindu i stue. Varierende alder på vinduer og dører, det registreres datostempling fra 1985/1986, 1999, 2004 og 2022, eldre koblete vinduer i boder i u.etg fra antatt byggeår. Valmet takkonstruksjon med plassbygde takstoler i tre fra 1940-tallet, nyere takkonstruksjon mer sperrer i tre over hall/gang mot sør som ble oppført i 2004/2005. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Varierende alder på tekking og undertak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra bod v/kjøkken, loftet er gangbart på midtre del med kneloftsrom rundt. Loftet har lufting via raft nederst ved takfot. Boligen har stor terrasse på ca. 56 kvm liggende på bakkeplan ved inngangsparti. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med pilarer som antas å være fundamentert mot grunn, tilfarer anlagt mot husvegg med terrassebord på overside. Rekkverk og med malt panel og tretrapp ned mot hage. Det er også luftebalkong i 1.etg utenfor stue på ca 6kvm, oppført i trekonstruksjon med glassrekkverk, markplatting utenfor underetasje mot nord. Eldre terrasse i betong på ca. 12kvm utenfor underetasje med rekkverk i smijern, trolig fra byggeår.

Takstmann opplyser følgende om lovligheter/endringer:

Det foreligger tegninger for garasje, datert 1989. Det er fremlagt nyere byggemeldte tegninger for 1 etasje, datert 2004 i forbindelse med tilbygg og eldre tegninger for underetasje fra 1940-tallet . Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
I underetasje er det i senere tid innredet soverom mot sør samt ekstra bad er påbegynt men ikke ferdigstilt. Det er også satt opp flere lettvegger som har delt av enkelte rom. Det gjøres oppmerksom på at endringer som berører tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig ved bruksendring, flere steder i underetasjen er også takhøyden under 2,0 meter. For å få godkjent areal i underetasje/kjeller skal høyde være minimum 2,0 meter. Vinduer på innredet soverom er ikke godkjent som et rømningsvindu, avstand fra gulv til vindu skal maks være 1,0 meter, samt at det må minimum ha fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, summen av bredde og høyde må
være minst 1,5 meter. Skal et kjellervindu brukes som rømningsvei, må det for eksempel ha minst 70 cm høyde om det har en bredde på 80 cm for å være godkjent. I 1 etasje er det satt opp vegger mot kjøkken og bad, som i dag er en bod. Trapp til underetasje er også endret. Det er også oppført terrasse mot sør som ikke kommer frem på fasadetegninger, terrassen måles til ca. 56 kvm med høyde over 0,5 meter ned til terreng. Størrelse og utforming av terrasse tilsier at dette bør undersøkes nærmere med kommunen. Rekkverkshøyde på terrasse i 1 etasje måles til under 1,0 meter og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Det mangler tilstrekkelig med håndrekker på trappeløp mellom underetasje og 1 etasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist flere steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til

fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng. Det er påvist sprekker enkelte steder i grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Taknedløp mot nord-vest hjørne bør bortledes fra grunnmur, for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot grunnmur.

Krypekjeller:
Slike konstruksjoner anses alltid som en risikokonstruksjon, da det avhenger av god drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur. Tomtens form og terrengforhold vil kunne gjøre slike rom som ligger under terreng sårbar for ytre fuktpåkjenninger, bygningsdelen bør overvåkes jevnlig.

Terrengforhold:
Manglende anbefalt helning fra grunnmur enkelte steder, dette gjelder mot nord og øst. Forøvrig drenende masser mot grunnmur, overflatevann vil infiltreres mot grunn. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Yttervegger:
Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, på eldre yttervegger observere det at ytterkledning og utlekting ligger relativt tett med mindre luftespalte enn anbefalt, men iht de krav som gjaldt ved oppføringsåret. Anbefalt luftespalte er minimum 18mm. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut. Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes, dette gjelder spesielt omramming av vinduer ned mot vannbrett. Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet, som kan gi mer varmetap. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger.

Vinduer og ytterdører:
Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige trekarmer på eldre vinduer. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid. Tettingsliser på eldre vinduer med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes i fremtiden.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon. Det observeres små runde hull enkelte steder i konstruksjonen, med ca 1–2 mm i diameter, dette kan være tegn til tidligere tilfelle av myk borebille, men kan ikke fastslås med sikkerhet. Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som fraviker fra dagens standard

til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering/lufting.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
Flere takstein viser tegn til at belegg er slitt bort, det er begrenset gjenværende bruks- og levetid, slitte overflater gjør taktekkingen sårbar for at det danner seg mose. Det påvises også mosedannelser flere steder, mose binder fuktighet over tid og bør fjernes.
Ved løfting av tilfeldig takstein, registreres det at det samler seg barnåler og løv ved nederste stenlekt, over tid vil dette kunne gi fuktpåkjenninger mot undertaket. Det observeres luftespalter i gesims rundt boligen, denne har ingen fluenetting, og det er tegn til tidligere fuglereir flere steder. Fuglereir kan hindre luftsirkulasjon og øker risikoen for fukt og råteskader. På bakgrunn av overnevnte forhold må det kunne forventes vedlikehold, oppgraderinger/utskiftinger av taktekking og tilhørende deler i fremtiden.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer. Stige til luken er også i dårlig tilstand og bør skiftes ut.
Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan
oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer. Avtrekkskanaler er ikke tilstrekkelig isolert, kondensproblemer kan oppstå. Det anbefales at disse isoleres. Gangbart gulv er svært ujevnt med mye skjevheter, som ikke anses unormalt med tanke på alder.

Balkonger, verandaer og lignende:
Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er forskriftsmessig etter gjeldende krav ved oppføring men for lavt iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm. Det er påvist fukt- og råteskader i enkelte terrassbord, det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger.

Bad/vaskerom u.etg - Overflate vegger og himling:
Overflater og utstyr fremstår utdatert med slitasje som kommer av alder og bruk. Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Mekanisk avtrekk viser ingen tegn til funksjon ved test på befaringsdagen. Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler.

Bad/vaskerom u.etg - Overflate gulv:
Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Stedvis riss/sprekker i fuger ved plassbygd badekar. Åpent under terskel mot dør til gangen, ingen tegn til oppbrett med tettesjikt
Gulv med tilhørende deler er modent for rehabilitering.

Bad/vaskerom u.etg - Membran, tettesjiktet og sluk:
3 stk eldre sluk, utførelse med membran er noe vanskelig å konstatere. Det registreres noe porøst og sprukket membranlignende materiale. Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått, rommet er

modent for oppgradering i nær tid.

Bad 1.etg - v/soverom - Membran, tettesjiktet og sluk:
Eldre sluk under kabinett, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Som tidligere nevnt er det mye hulrom og løse fliser på gulv, ukjent om tettesjikt under har fått følgeskader som i følge av registrert hulrom. Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år.

Bad 1.etg - v/kjøkken - Overflate vegger og himling:
Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler. Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner.

Bad 1.etg - v/kjøkken - Membran, tettesjiktet og sluk:
Eldre sluk uten vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ukjent utførelse med tettesjikt ved fast avløp ført ned i gulv under kabinett, tettesjikt skal føres minst 25mm over ferdig gulv. Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.

Kjøkken u.etg:
Kjøkkenet er ikke komplett da det mangler ventilator. Ventilator sørger for å trekke ut matos og fuktig luft ved matlaging. Kjøkkenet fremstår i ok stand, med behov for oppgradering og intallasjon av enkelte komponenter.

Kjøkken 1.etg:
Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder. Benkeplate har svellet over oppvaskmaskin, som kommer av damp/fuktighet som trekker seg inn i materiale. Laminering til benkeplate rundt kum har løsnet, som vil gjøre materiale utsatt for vannsprut og kan føre til fuktskader.

Underetasjen - Veggenes og himlingens overflater:
Det er ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler i oppholdsrom, det anbefales minst 1 ventil pr oppholdsrom. Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i
bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid.

Underetasjen - Gulvets overflate:
Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside. Det registreres ujevnheter på tregulv og det måles høydeforskjeller i flere rom. Undergulv er ikke fagmessig
avrettet før legging av nytt gulv. Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv.

Underetasjen - Fuktmåling og ventilasjon:
Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det ikke målt unormalt

høye verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur.

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

Varmesentraler:
Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges.

Ventilasjon:
Våtrom har ingen luftespalte under dør for optimal luftutvelsling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler. Det er ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler i oppholdsrom, dette gjelder hovedsoverom i 1.etg og mindre soverom i kjeller. Det anbefales minst 1 stk pr oppholdsrom for å sikre et tilfredsstillende inneklima. Det mangler ventilator på kjøkken i underetasje, ventilator bør etableres om kjøkkenet skal tas i bruk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad 1.etg - v/soverom - Overflate gulv:
Fall på gulv er ujevnt, laveste punktet måles ved dør og sluk, bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis rennemot sluk og kan gjøre tilstøtende rom utsatt ved evt lekkasje. Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Berørte områder er i gangsone, hvor det er større materielle belastninger. TG3 er satt på bakgrunn tilstand på gulv og manglende fallforhold, gulvet er modent for rehabilitering. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Espressomaskin kjøkken
- Montanaskap stue/kjøkken
- Taklamper kjøkken og stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 en 3-roms leilighet som er del av boligen, med intern tilgang i tillegg til egen inngang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Boligen er registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe i begge etasjer. Peis/ildsted i underetasje og 1 etasje. Varmekabler på bad og panelovner i oppholdsrom.

Følgende avvik er registrert hos feiervesenet: Innekledd skorstein på to sider i 1. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 32 000 kwh pr. år.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 361,-pr. 2024

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9400,- pr år.
- Internett fra Viken fiber kr 900,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 9 934,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 484 039,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 639 349,- pr. 2022

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 1144425

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 882 kvm (Eiertomt)
Fra veien fremstår boligen godt skjermet mot innsyn av både frodig hekk og høyt gjerde langs hele øst- og nordsiden av tomten. Foran dobbelgarasjen fra 1989 med automatiske porter og to elbilladere, er det en steinsatt gårdsplass. Boligen ligger litt lavere, i skrånende terreng. Eneboligen ble bygget i 1940 men har gjennomgått vesentlige endringer og påbygg i årenes løp. Det siste er et påbygg mot sør i 2006. Kjernen er klassisk funkis over to etasjer med valmtak, men denne har blitt utvidet med nytt tilbygg (hovedinngang), glassflater og spennende stort utkraget hjørnevindu. Boligen fremstår både spennende, moderne og velholdt.

Fra porten går du inn på terrassen. Den er 56 kvm stor, skjermet i tre hjørner og er dermed lun, men mot vest åpner den seg opp med en riktig flott utsikt. Du ser langt over fjerne åsrygger, med egne frodige trær som forgrunn. Forestill deg sene kvelder her, med rød solnedgang og nydelig utsikt. Ut fra hovedetasjen har du dessuten en balkong med glassrekkverk som løfter deg enda litt høyere og tilbyr en virkelig fenomenal utsikt. Den er stor nok til flere sitteplasser. Fra terrassen leder en trapp ned til hagen, som er en svakt skrånende plen med flere både eple- og kirsebærtrær, samt et lekehus. På nordsiden finner du utleiedelens inngangsdør og egen terrasse.

Det ble drenert rundt huset i 2006.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Omtrent 1 km nordøst fra sentrum finner du Fagerliveien 10. Dette er et av byens flotteste og mest attraktive villastrøk, som er særlig populært på grunn av høyden og utsikten, i tillegg til stillheten, - som er ganske oppsiktsvekkende så nær byen. Området stiger slakt oppover mot Falchåsen med rolige gater preget av eneboliger, deriblant flere arkitekttegnede. Fra eneboligen kan man gå fine turer til for eksempel Bingedammen og Mørkedalen eller Kjæråsen - hvis man vil ha utsikt mot elven og østover. I motsatt retning venter Bratliparken med inngang til Fredrikstadmarka med et mangfold av turløyper.
I umiddelbar nærhet ligger Hassingen, hvor man finner matbutikk, treningssenter og pizzabaker. Det er kort vei både til skoler, idrettsanlegg og barnehager. Alle tilbud og aktiviteter som sentrum har å tilby befinner seg i svært kort gangavstand. Fredrikstad har virkelig mye å by på med blant annet sin fantastiske elvepromenade og sitt varierte utvalg av både fritidsaktiviteter og kulturarrangement.
Barnefamilier kan skape seg en god og trygg hverdag her.

Skoler og barnehager

Trara barneskole og Cicignon ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Rommet som i dag benyttes som soverom i kjelleretasjen (hoveddel) oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. Omfattes av kommuneplanen med formål bebyggelse og anlegg og hensyn kulturmiljø.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/208/692:
25.10.2024 - Dokumentnr: 2146183 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.06.1944 - Dokumentnr: 301160 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:208 Bnr:201

01.01.2020 - Dokumentnr: 1788518 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:692

01.01.2024 - Dokumentnr: 775603 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:692

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. 45 000,-)
Tilrettelegging: 13 900,-
Nordvik Grunnpakke: 22 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

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 2. november 2024

Ansvarlig megler

Tonje Aasvangen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Fagerliveien 10

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier enebolig (med hybel/leilighet)
Fagerliveien 10
1605 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 31/10/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 692
Hjemmelshaver:	Anne Gangvik-østgård & Jon Arne Gangvik-østgård
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 882 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1940

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.10.2024
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Jon Arne Gangvik-Østgård
Tilstede under befaringen:	Anne Gangvik-østgård & Jon Arne Gangvik-østgård
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er skrående fra øst mot vest, opparbeidet med asfaltert gårdsplass foran garasje, steinbelagte gangarealer og trapper med skifer, gressarealer og diverse beplantninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Det opplyses om at grunnforhold består av fjell. Boligen har støpt gulv i underetasjen med grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast, takvann ledet i eget avløpssystem og mot tomtens terreng. Boligen har kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke på utside mot vest. I kryprom er det yttervegger av mur/betong, etasjeskille i trekonstruksjon og oppfylte masser med lecakuler og plastfolie mot grunn. Krypkjeller har eget avtrekksystem med fuktføler.

Med tanke på boligens alder, er yttervegger trolig oppført med tungt bindingsverk og tømmer, nyere bindingsverk av tre på tilbygg mot sør. Utvendig kledd med malt trepanel med varierende alder. Mengde isolasjon og tilstand på eventuell vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet med lufteventiler i toppen, velux takvindu i stue. Varierende alder på vinduer og dører, det registreres datostempling fra 1985/1986, 1999, 2004 og 2022, eldre koblete vinduer i boder i u.etg fra antatt byggeår.

Valmet takkonstruksjon med plassbygde takstoler i tre fra 1940-tallet, nyere takkonstruksjon mer sperrer i tre over hall/gang mot sør som ble oppført i 2004/2005. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Varierende alder på tekking og undertak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra bod v/kjøkken, loftet er gangbart på midtre del med kneloftsrom rundt. Loftet har lufting via raft nederst ved takfot.

Boligen har stor terrasse på ca. 56 kvm liggende på bakkeplan ved inngangsparti. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med pilarer som antas å være fundamentert mot grunn, tilfarer anlagt mot husvegg med terrassebord på overside. Rekkverk og med malt panel og tretrapp ned mot hage. Det er også luftebalkong i 1.etg utenfor stue på ca 6kvm, oppført i trekonstruksjon med glassrekkverk, markplatting utenfor underetasje mot nord. Eldre terrasse i betong på ca. 12kvm utenfor underetasje med rekkverk i smijern, trolig fra byggeår.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Stor enebolig som opprinnelig er fra 1940-tallet og ombygd i 2004/2005 med nytt inngangsparti, i forbindelse med ombygging ble også planløsning for 1 etasje endret, drenering ble oppgradert og enkelte vinduer ble skiftet samt ytterkledning. Boligen fremstår med normal standard med slitasje deretter. Boligen har gjennomgått periodiske oppgraderinger og moderniseringer av enkelte bygningsdeler etter byggeår. Det må kunne forventes at det kan være bygningsdeler som bærer preg av alder, med kort gjenværende bruks- og levetid som har behov for oppgradering/utskiftninger i fremtiden. Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

ANNET:
OPPVARMING:
-Luft til luft varmepumpe i begge etasjer
-Peis/ildsted i underetasje og 1 etasje
-Varmekabler på bad
-Panelovner på oppholdsrom

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.ETG
Vegger: Slettmalt, trepanel, murvegger og fliser på bad
Tak: Slettmalt og malt trepanel
Gulv: Tregulv, fliser og betong

1.ETG
Vegger: Slettmalt, malt trepanel, fliser og våtromsplater på bad
Tak: Slettmalt og malt trepanel
Gulv: Fliser og tregulv

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 20 mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker der måling kunne utføres, dette måles på innredet soverom mot øst
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 30mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Største høydeforskjellen er målt i stue ved peis mot nord og på soverom som ligger tilstøtende
-Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

GULV:
-Normal slitasje på gulver, stedvis merker, riper og hakk etter bruk
-Det registreres hulrom under enkelte fliser i gangen/hall uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Fug mellom flis mot 2-fløyet balkongdør har sprukket opp

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje iht alder. Stedvis løs tapet
-Eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:
-Separat wc-rom i u.etg med servant og gulvmontert toalett
-Påbegynt bad i u.etg som ikke er ferdigstilt

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende: (bodd i boligen siden 1996)

-Omgjøring av planløsning i 1.etg i år 2000
-Nytt tilbygg/inngangsparti og kledning skiftet i tidsrommet 2000 og 2006, utført av Egil Nordli
-Skiftet kjøkken, 2012/2013
-Egil Norli skiftet bunnsviller på yttervegg mot nordsiden og noe stubloft og deler av krypkjeller ble etterfylt med lecakuler og det ble installert avtrekkssystem i krypkjeller, 1997/1998
-Utbedring av gradrenne mot sør-vest i 2007, utført av Egil Nordli
-Nytt avløp/kloakk til offentlig punkt ca år 2000 (Olimb) Graving for tilgang ble gjort som egeninnsats Nytt rør i rørsystem i u.etg/kjeller gjort av faglært som en gjentjeneste
-Utbedring rundt avtrekk til kjøkken i 1 etasje etter vanninntrenging i 2021/2022, forsikringssak utført av Håkon Hansen
-Drenert rundt huset i 2006 i forbindelse med tilbygg. Etterisolert, ny kledning og noen vinduer. (Unntatt nordveggen)
-Bad i underetasje og v/kjøkken i 1 etasje er fra 1990-tallet. Nyere bad i 1 etasje v/soverom fra 2014/2015, utført av Haakon Langaker
-Bad til utleiedel påbegynt i 2010, ikke ferdigstilt
-Kjøkken i utleiedelen er fra 90-tallet

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etg	188			28	154	34
1.etg	190			62	187	3
Loft	19					19
SUM BYGNING	397			90	341	56
SUM BRA	397					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		39				39
SUM BYGNING		39				39
SUM BRA	39					

BRA-i:

U.etg:
-Hall, 2 entrer, gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad/vaskerom, wc, påbegynt bad og boder

1.etg:
-Gang, mellomstue, stue, kjøkken, bod, 2 bad og 4 soverom

Loft:
-Råloft

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:
U.etg:
-Ingen

1.etg:
-Ingen

Loft:
-Ingen

Annet:
-Garasje

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i u.etg er varierende, fra 1,94 meter til 2,30 meter
-Takhøyde i 1.etg er 2,47 meter, åpen himling i hall

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi
-Hall/tilbygg er medregnet med areal for underetasjen, mindre repo er medregnet i 1 etasje
-Deler av loftet har måleverdig areal og medtatt i arealoppsettet. Gulv på loftet er nokså ujevnt som kan gjøre arealmålingen noe unøyaktig

GARASJE / UTHUS:
Frittliggende dobbelgarasje på ca 39 kvm fra 1989 (Det er kun foretatt en forenklet vurdering)

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av mur. Yttervegger i bindingsverk av tre som utvendig er kledd med malt liggende trepanel. Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong

Innhold:
-Innlagt strøm med automatisk leddete garasjeporter og 2 el-billadere
-Biloppstillingsplass til 2 biler

Vurdering:
-Garasjen fremstår funksjonell på befaringsdagen. Noe begrenset å kontrollere hele garasjen grunnet begrenset tilkomst innvendig og utvendig

BMTF TILSTANDSRAPPORT

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

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

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

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

Ansvarlig for rapporten:
Marcus Winther
Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

31/10/2024

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT

1. Grunn og fundamenter

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

Det opplyses om at grunnforhold er bestående av fjell. Boligen har støpt gulv i underetasjen med grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast, takvann ledet i eget avløpssystem og mot tomtens terreng.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:
-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist flere steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng
-Det er påvist sprekker enkelte steder i grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser
-Taknedløp mot nord-vest hjørne bør bortledes fra grunnmur, for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot grunnmur

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Boligen har kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke på utside mot vest. I kryprom er det yttervegger av mur/betong, etasjeskille i trekonstruksjon og oppfylte masser med lecakuler og plastfolie mot grunn. Krypkjeller har eget avtrekksystem med fuktføler.

-Krypkjelleren bemerkes tørr og fin på befaringsdagen, ingen tegn til fukt- og råteskader på kontrollerte områder

Merknader:
-Slike konstruksjoner anses alltid som en risikokonstruksjon, da det avhenger av god drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur. Tomtens form og terrengforhold vil kunne gjøre slike rom som ligger under terreng sårbar for ytre fuktpåkjenninger, bygningsdelen bør overvåkes jevnlig

TG 2 1.3 Terrengforhold

Tomten er skrående fra øst mot vest, opparbeidet med asfaltert gårdsplass foran garasje, steinbelagte gangarealer og trapper med skifer, gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:
-Manglende anbefalt helning fra grunnmur, dette gjelder mot nord og øst. Forøvrig drenende masser mot grunnmur, overflatevann vil infiltreres mot grunn
-Det bemerkes flere løse skiferstein i trapp mot underetasje, i følge selger er disse utbedret
-Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en
avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Med tanke på boligens alder, er yttervegger trolig oppført med tungt bindingsverk og tømmer, nyere bindingsverk av tre på tilbygg mot sør. Utvendig kledd med malt trepanel med varierende alder. Mengde isolasjon og tilstand på eventuell vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Selger opplyser om at alle yttervegger, unntatt vegg mot nord ble etterisolert og kledd om i 2005 i forbindelse med oppføring av tilbygg mot sør

Merknader:
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, på eldre yttervegger observere det at ytterkledning og utlekting ligger relativt tett med mindre luftespalte enn anbefalt, men iht de krav som gjaldt ved oppføringsåret. Anbefalt luftespalte er minimum 18mm. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes, dette gjelder spesielt omramming av vinduer ned mot vannbrett
-Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet, som kan gi mer varmetap. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet med lufteventiler i toppen, velux takvindu i stue. Varierende alder på vinduer og dører, det registreres datostempling fra 1985/1986, 1999, 2004 og 2022, eldre koblete vinduer i boder i u.etg fra antatt byggeår.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Velux takvindu i stue er ikke kontrollert grunnet plassering og manglende tilkomst
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:
-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige trekarmer på eldre vinduer. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Tettingsliser på eldre vinduer med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes i fremtiden

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Valmet takkonstruksjon med plassbygde takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Nyere takkonstruksjon over hall/gang som ble oppført i 2004/2005.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Det observeres små runde hull enkelte steder i konstruksjonen, med ca 1–2 mm i diameter, dette kan være tegn til tidligere tilfelle av myk borebille, men kan ikke fastslås med sikkerhet
-Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som fraviker fra dagens standard til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering/lufting

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

-Varierende alder på taktekking og undertak, opprinnelig del med bordtak fra byggeår, undertak fra antatt 1990-tallet, unntatt tilbygg som er fra 2004/2005
-Selger opplyser om at gradrenne mot nord-vest ble utbedret etter tidligere lekkasje, eldre fuktskader synlig fra innside via loft som er påvist tørt på befaringsdagen
-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige/bakkenivå. Det er kun kontrollert fra stige mot nord-øst, da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å undersøke andre sider grunnet høyden på boligen

Merknader:
-Flere takstein viser tegn til at belegg er slitt bort, det er begrenset gjenværende bruks- og levetid, slitte overflater gjør taktekkingen sårbar for at det danner seg mose. Det påvises også mosedannelser flere steder, mose binder fuktighet over tid og bør fjernes
-Ved løfting av tilfeldig takstein, registreres det at det samler seg barnåler og løv ved nederste stenlekt, over tid vil dette kunne gi fuktpåkjenninger mot undertaket
-Det observeres luftespalter i gesims rundt boligen, denne har ingen fluenetting, og det er tegn til tidligere fuglereir flere steder. Fuglereir kan hindre luftsirkulasjon og øker risikoen for fukt og råteskader
-På bakgrunn av overnevnte forhold må det kunne forventes vedlikehold, oppgraderinger/utskiftinger av taktekking og tilhørende deler i fremtiden

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra bod v/kjøkken, loftet er gangbart på midtre del med kneloftsrom rundt. Loftet har lufting via raft nederst ved takfot.

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder. Som tidligere nevnt er det eldre fuktskjolder i gradrenne mot nord-vest som ble utbedret i senere tid. Deler av loftet har måleverdig areal på ca. 19 kvm

Merknader:
-Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer. Stige til luken er også i dårlig tilstand og bør skiftes ut
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer
-Avtrekkskanaler er ikke tilstrekkelig isolert, kondensproblemer kan oppstå. Det anbefales at disse isoleres
-Gangbart gulv er svært ujevnt med mye skjevheter, som ikke anses unormalt med tanke på alder

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

Boligen har stor terrasse på ca. 56 kvm liggende på bakkeplan ved inngangsparti. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med pilarer som antas å være fundamentert mot grunn, tilfarer anlagt mot husvegg med terrassebord på overside. Rekkverk og med malt panel og tretrapp ned mot hage. Det er også luftebalkong i 1.etg utenfor stue på ca 6kvm, oppført i trekonstruksjon med glassrekkverk, markplatting utenfor underetasje mot nord. Eldre terrasse i betong på ca. 12kvm utenfor underetasje med rekkverk i smijern, trolig fra byggeår.

Merknader:
-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er forskriftsmessig etter gjeldende krav ved oppføring men for lavt iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm
-Det er påvist fukt- og råteskader i enkelte terrassbord, det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger
-Terrassebord til markterrasse utenfor underetasje stikker for langt ut fra konstruksjon med merkbar svikt/nedbøyning, terrassebord bør kuttes ned. Selger opplyser om at dette skal utbedres før salg

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom u.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra rundt 1990-tallet. Vaskeromsdel ved siden av med skyvedører.

Fliser på vegger og trepanel i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, nedsenket badekar i gulv som er plassbygd med fliser, dusj rett på flis med dører. Mekanisk avtrekk i vegg.

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Selger opplyser om at badekar ikke har blitt brukt på en stund, men fungerer. Det er ikke gjort noen ytterligere undersøkelser rundt denne

Merknader:
-Overflater og utstyr fremstår utdatert med slitasje som kommer av alder og bruk
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Mekanisk avtrekk viser ingen tegn til funksjon ved test på befaringsdagen
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj på gulv utenfor badekar og ved vaskeromsdel.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Ledende fall er målt mot sluk, fall i dusj er ca. 1:50

Merknader:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Stedvis riss/sprekker i fuger ved plassbygd badekar
-Åpent under terskel mot dør til gangen, ingen tegn til oppbrett med tettesjikt
-Gulv med tilhørende deler er modent for rehabilitering

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990-tallet

©mstr.no

Type membran er ukjent, det tas hensyn til gjeldende krav ved oppføringsåret for badet.

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.

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke fysisk mulig å gjennomføre da vegger er oppført i murkonstruksjoner

Merknader:
-3stk eldre sluk, utførelse med membran er noe vanskelig å konstatere. Det registreres noe porøst og sprukket membranlignende materiale
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått, rommet er modent for oppgradering i nær tid

7.2 Bad 1.etg - v/soverom

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra 1990-tallet

Tapetserte vegger og takplater i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, bidè og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Enkelte overflater fra 1990-tallet, det er ikke påvist noe unormal slitasje utover det som kan forventes iht bruk og alder, utstyr er skiftet i senere tid
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er målt ca. 1:50 fall rundt sluk, noe begrenset å måle alle sider da kabinett må flyttes for å komme til

Merknader:
-Fall på gulv er ujevnt, laveste punktet måles ved dør og sluk, bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis renne mot sluk og kan gjøre tilstøtende rom utsatt ved evt lekkasje
-Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Berørte områder er i gangsone, hvor det er større materielle belastninger
-TG3 er satt på bakgrunn tilstand på gulv og manglende fallforhold, gulvet er modent for rehabilitering

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990-tallet

Type membran er ukjent, det tas hensyn til gjeldende krav ved oppføringsåret for badet.

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.

-Hulltaking ble utført fra tilstøtende rom (gang) og kontrollert for fukt, ingen funn av unormale verdier ved måling med trepigger mot bunnsvill

Merknader:
-Eldre sluk under kabinett, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Som tidligere nevnt er det mye hulrom og løse fliser på gulv, ukjent om tettesjikt under har fått følgeskader som i følge av registrert hulrom
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

7.3 Bad 1.etg - v/kjøkken

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra 2014/2015

Våtromsplater på vegger og slettmalt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og spei, vegghengt toalett, dusjkabinett og mekanisk avtrekk i vegg.

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

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk ved kabinett og fast avløp fra kabinett ned i gulv

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk, fall rundt sluk er 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2cm, synlig oppbrett mot membran på sider av dør som gir en indikasjon på at høydeforskjell er tilstrekkelig på minst 2,5cm

Merknader:
-Ukjent utførelse med tettesjkt rundt avløpsrør til kabinett som er ført ned i gulv, vurdert i pkt. 7.3.3 - membran

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014/2015

Membran av våtromsplater, antatt smøremembran og mansjetter på gulv.

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

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

Merknader:
-Eldre sluk uten vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner
-Ukjent utførelse med tettesjikt ved fast avløp ført ned i gulv under kabinett, tettesjikt skal føres minst 25mm over ferdig gulv
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken u.etg

TG 2 8.1 Kjøkken u.etg

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ukjent type kjøkken, selger opplyser om at kjøkkenet er fra 1990-tallet

Malte slette vegger, takplater i tak og hvitmalt gulv. Kjøkkenet har underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap og integrert komfyr.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

Merknader:
-Kjøkkenet er ikke komplett da det mangler ventilator. Ventilator sørger for å trekke ut matos og fuktig luft ved matlaging
-Kjøkkenet fremstår i ok stand, med behov for oppgradering og intallasjon av enkelte komponenter

8.2 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hvit kjøkken fra KVIK

Malte slette vegger, malt slett himling med synlig bjelker i taket og hvitmalt gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kjøleskap og stekeovn, frittstående oppvaskmaskin. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
-Benkeplate har svellet over oppvaskmaskin, som kommer av damp/fuktighet som trekker seg inn i materiale
-Laminering til benkeplate rundt kum har løsnet, som vil gjøre materiale utsatt for vannsprut og kan føre til fuktskader

©mstr.no

9. Rom under terreng

9.1 Underetasjen

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Deler av underetasje ligger under terreng, innredete rom har malte murvegger, påforede vegger med med trepanel på vegger og trepanel i taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på våtrom.

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

Merknader:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler i oppholdsrom, det anbefales minst 1 ventil pr oppholdsrom
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulver har fliser, tregulv og malt betonggulv.

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

Merknader:
-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside
-Det registreres ujevnheter på tregulv og det måles høydeforskjeller i flere rom. Undergulv er ikke fagmessig avrettet før legging av nytt gulv. Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg mot øst.

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

Merknader:
-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det ikke målt unormalt høye verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast og soil. Rørstamme til rør-i-rør er synlig i kjelleren.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert i bod i kjelleren
-Rørstamme til rørsystemet er lekkasjesikret mot rom med sluk
-Synlig takhatt på taket, indikasjon på normal utførelse ved at avløpslufting er ført over tak

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

300 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i kjelleren. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

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

Merknader:
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2014/2021

Boligen er utstyrt med 2 stk luft til luft varmepumper, plassert i u.etg og 1.etg. Pumpe i u.etg er fra 2014 og 1.etg fra 2021.

Merknader:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Merknader:
-Mekanisk avtrekk på bad i underetasje viser ingen tegn til funksjon på befaringsdagen. I følge selger er denne nå i orden
-Våtrom har ingen luftespalte under dør for optimal luftutvelsling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler i oppholdsrom, dette gjelder hovedsoverom i 1.etg og mindre soverom i kjeller. Det anbefales minst 1 stk pr oppholdsrom for å sikre et tilfredsstillende inneklima
-Det mangler ventilator på kjøkken i underetasje, ventilator bør etableres om kjøkkenet skal tas i bruk

©mstr.no

www.bmtf.no

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 31.05.2022

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

2 sikringsskap med automatsikringer plassert i u.etg ved ytterdør. Anlegget er åpent og skjult med varierende alder.

Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for følgende:
-Installasjon av el-billader, utført av OneCo
-Omgjøring av sikringsskap til hybel, utført av Bravida

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Siste tilsyn på anlegget ble utført i 2022, det ble da avdekket mangler ved anlegget som ble rettet opp og saken er avsluttet

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

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger tegninger for garasje, datert 1989
-Det er fremlagt nyere byggemeldte tegninger for 1 etasje, datert 2004 i forbindelse med tilbygg og eldre tegninger for underetasje fra 1940-tallet . Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-I underetasje er det i senere tid innredet soverom mot sør samt ekstra bad er påbegynt men ikke ferdigstilt. Det er også satt opp flere lettvegger som har delt av enkelte rom. Det gjøres oppmerksom på at endringer som berører tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig ved bruksendring, flere steder i underetasjen er også takhøyden under 2,0 meter. For å få godkjent areal i underetasje/kjeller skal høyde være minimum 2,0 meter
-Vinduer på innredet soverom er ikke godkjent som et rømningsvindu, avstand fra gulv til vindu skal maks være 1,0 meter, samt at det må minimum ha fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter. Skal et kjellervindu brukes som rømningsvei, må det for eksempel ha minst 70 cm høyde om det har en bredde på 80 cm for å være godkjent
-I 1 etasje er det satt opp vegger mot kjøkken og bad, som i dag er en bod. Trapp til underetasje er også endret. Det er også oppført terrasse mot sør som ikke kommer frem på fasadetegninger, terrassen måles til ca. 56 kvm med høyde over 0,5 meter ned til terreng. Størrelse og utforming av terrasse tilsier at dette bør undersøkes nærmere med kommunen.
-Rekkverkshøyde på terrasse i 1 etasje måles til under 1,0 meter og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng
-Det mangler tilstrekkelig med håndrekker på trappeløp mellom underetasje og 1 etasje

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak utført på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste feiing og tilsyn på ildsteder er ukjent, siste tilbudt dato er 16.12.2016 og 05.11.2018, det er også registrert pålegg/mangler: Innekledd skorstein

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist flere steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng -Det er påvist sprekker enkelte steder i grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser -Taknedløp mot nord-vest hjørne bør bortledes fra grunnmur, for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot grunnmur
1.2	Krypekjeller
	-Slike konstruksjoner anses alltid som en risikokonstruksjon, da det avhenger av god drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur. Tomtens form og terrengforhold vil kunne gjøre slike rom som ligger under terreng sårbar for ytre fuktpåkjenninger, bygningsdelen bør overvåkes jevnlig
1.3	Terrengforhold
	-Manglende anbefalt helning fra grunnmur enkelte steder, dette gjelder mot nord og øst. Forøvrig drenende masser mot grunnmur, overflatevann vil infiltreres mot grunn -Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
2.1	Yttervegger
	-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, på eldre yttervegger observere det at ytterkledning og utlekting ligger relativt tett med mindre luftespalte enn anbefalt, men iht de krav som gjaldt ved oppføringsåret. Anbefalt luftespalte er minimum 18mm. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes, dette gjelder spesielt omramming av vinduer ned mot vannbrett -Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet, som kan gi mer varmetap. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige trekarmer på eldre vinduer. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -Tettingsliser på eldre vinduer med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes i fremtiden
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon -Det observeres små runde hull enkelte steder i konstruksjonen, med ca 1–2 mm i diameter, dette kan være tegn til tidligere tilfelle av myk borebille, men kan ikke fastslås med sikkerhet -Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som fraviker fra dagens standard til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering/lufting
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Flere takstein viser tegn til at belegg er slitt bort, det er begrenset gjenværende bruks- og levetid, slitte overflater gjør taktekkingen sårbar for at det danner seg mose. Det påvises også mosedannelser flere steder, mose binder fuktighet over tid og bør fjernes -Ved løfting av tilfeldig takstein, registreres det at det samler seg barnåler og løv ved nederste stenlekt, over tid vil dette kunne gi fuktpåkjenninger mot undertaket -Det observeres luftespalter i gesims rundt boligen, denne har ingen fluenetting, og det er tegn til tidligere fuglereir flere steder. Fuglereir kan hindre luftsirkulasjon og øker risikoen for fukt og råteskader -På bakgrunn av overnevnte forhold må det kunne forventes vedlikehold, oppgraderinger/utskiftinger av taktekking og tilhørende deler i fremtiden
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer. Stige til luken er også i dårlig tilstand og bør skiftes ut -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer -Avtrekkskanaler er ikke tilstrekkelig isolert, kondensproblemer kan oppstå. Det anbefales at disse isoleres -Gangbart gulv er svært ujevnt med mye skjevheter, som ikke anses unormalt med tanke på alder
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er forskriftsmessig etter gjeldende krav ved oppføring men for lavt iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm -Det er påvist fukt- og råteskader i enkelte terrassbord, det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger
7.1.1	Bad/vaskerom u.etg Overflate vegger og himling
	-Overflater og utstyr fremstår utdatert med slitasje som kommer av alder og bruk -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Mekanisk avtrekk viser ingen tegn til funksjon ved test på befaringsdagen -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
7.1.2	Bad/vaskerom u.etg Overflate gulv
	-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Stedvis riss/sprekker i fuger ved plassbygd badekar -Åpent under terskel mot dør til gangen, ingen tegn til oppbrett med tettesjikt -Gulv med tilhørende deler er modent for rehabilitering
7.1.3	Bad/vaskerom u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-3stk eldre sluk, utførelse med membran er noe vanskelig å konstatere. Det registreres noe porøst og sprukket membranlignende materiale -Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått, rommet er modent for oppgradering i nær tid
7.2.3	Bad 1.etg - v/soverom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre sluk under kabinett, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt -Som tidligere nevnt er det mye hulrom og løse fliser på gulv, ukjent om tettesjikt under har fått følgeskader som i følge av registrert hulrom -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
7.3.1	Bad 1.etg - v/kjøkken Overflate vegger og himling
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner
7.3.3	Bad 1.etg - v/kjøkken Membran, tettesjiktet og sluk

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Eldre sluk uten vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt -Det mangler forsegling mellom bunnlist og veggplater. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner -Ukjent utførelse med tettesjikt ved fast avløp ført ned i gulv under kabinett, tettesjikt skal føres minst 25mm over ferdig gulv -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
8.1	Kjøkken u.etg Kjøkken u.etg
	-Kjøkkenet er ikke komplett da det mangler ventilator. Ventilator sørger for å trekke ut matos og fuktig luft ved matlaging -Kjøkkenet fremstår i ok stand, med behov for oppgradering og intallasjon av enkelte komponenter
8.2	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder -Benkeplate har svellet over oppvaskmaskin, som kommer av damp/fuktighet som trekker seg inn i materiale -Laminering til benkeplate rundt kum har løsnet, som vil gjøre materiale utsatt for vannsprut og kan føre til fuktskader
9.1.1	Underetasjen Veggenes og himlingens overflater
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler i oppholdsrom, det anbefales minst 1 ventil pr oppholdsrom -Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid
9.1.2	Underetasjen Gulvets overflate
	-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside -Det registreres ujevnheter på tregulv og det måles høydeforskjeller i flere rom. Undergulv er ikke fagmessig avrettet før legging av nytt gulv. Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv
9.1.3	Underetasjen Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det ikke målt unormalt høye verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng -Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasje på eldre lukket installasjoner vil ikke kunne oppdages tidlig nok og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges
10.5	Ventilasjon
	-Våtrom har ingen luftespalte under dør for optimal luftutvelsling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -Det er ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler i oppholdsrom, dette gjelder hovedsoverom i 1.etg og mindre soverom i kjeller. Det anbefales minst 1 stk pr oppholdsrom for å sikre et tilfredsstillende inneklima -Det mangler ventilator på kjøkken i underetasje, ventilator bør etableres om kjøkkenet skal tas i bruk

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Bad 1.etg - v/soverom Overflate gulv
	-Fall på gulv er ujevnt, laveste punktet måles ved dør og sluk, bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis renne mot sluk og kan gjøre tilstøtende rom utsatt ved evt lekkasje -Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Berørte områder er i gangsone, hvor det er større materielle belastninger -TG3 er satt på bakgrunn tilstand på gulv og manglende fallforhold, gulvet er modent for rehabilitering
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0186/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Arne Gangvik-Østgård	Anne Gangvik-Østgård

Gateadresse
Fagerliveien 10

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1605

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	28
Antall måneder	5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Akademikerne+/Storebrand
Polise/avtalenr.	1144425

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0186/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av fagkjært og ufagkjært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny membran og fliser samt baderomspanel 2014 av fagkjært Maling etc gjort som egeninnsats
Arbeid utført av	Muremester Haakon Langaker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av fagkjært og ufagkjært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt avløp/kloakk til offentlig punkt ca 2000 (Olimb) Graving for tilgang ble gjort som egeninnsats Nytt "rør i rør" u.etg/kjeller gjort av fagkjært som en gjenntjeneste
Arbeid utført av	Olimb

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig ved kjøkkenvifte i 21/22, forsikringssak (Byggmester Håkon Hansen)(Fremtind forsikring) Gradrenne mot lite tilbygg mot nord ble skiftet av fagkjært tømrer (Oscar, Egil Nordli) ca 2007.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Svakt fall i gulv mot pipe stue, regnet som naturlig setning mot pipe i følge byggmesterNordli, ikke vært aktuelt med utbedring. Rettes ved legging av ny parkett, vi har valgt å beholde den orginale.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bunnsvill, stubbloft krypkjeller mot nord ble byttet etter at vi tok over huset i 1996. Krypkjeller ble samtidig tømt for masse til rent fjell og det ble lagt Lecakuler (isolerer, holder ikke på fuktighet) + dampsperre. Skifte av bunnsvill gjort av byggmester Egil Nordli. Den gang var det råteskade i bunnsvill. Fanget to mus i tidligere/eldre bod for ca 27 år siden :-), ingen kjente plager etter dette. Ingen kjent råteskade idag, forholdene optimalisert med tanke på forebygging i 1996-98. Skiftet drenering 2006.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av fagkjært og ufagkjært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Noen taklamper i faste punkter skiftet av elektroutdannet uten kvittering, forøvrig autoriserte installatører gjennom flere år hvor det er betalt med kvittering.
Arbeid utført av	Bravida, Aronsen elektriske , OneCo, Kahn elektro

Filer

Bravida.pdf 3NELFO_Sluttkontroll_R1_(Elbil_lader).pdf Tilbud.pdf

Document reference: 30-0186/24

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elkontroll 2022, se vedlegg

Filer

Varsel Om Ved 41732722-0-20220531110319 (2).pdf

Sak Avsluttet 41732722-0-20220825131109 (1).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 stk I garasje , lagt opp av OneCo

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kledning skiftet av Egil Nordli 2000 og 2006, riving/maling som egeninnstas. Nytt tilbygg/inngangsparti samt flytting av stue ved flytting av vegg gjort samtidig av samme byggmester. Det er løftet inn kraftig stålbjelke på loft med kran for skjult bæring på loft, alt organisert og utført av Egil Nordli As Gradrenne skiftet av Oscar (tømrer Egil Nordli) + tak over kjøkkeninngang ca 2007, 2021/22 Byggmester Håkon Hansen utbedret lekkasje tak nordside, Forsikringssak etter styrtregn og årsak antatt inntrengning ved ventilhatt som førte vann inn under takpapp ved ventil. Vegger åpnet innvendig, tørket og satt opp på nytt ,Fremtind forsikring, ingen øvrige følgeskader, oppdaget og utbedret tidlig.

Arbeid utført av: Egil Nordli + Oscar Tømer Egil Nordli samt byggmesterfirmaet Håkon Hansen

Filer

Kundeoppgjørsrapport+2154854600001.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet ca 70 kvm I underetasje, brukes I dag som en del av boligen og er ikke utleid, men er godkjent for utleie , med egen inngang , kjøkken, toalett og strømmåler. Er I dag integrert I boligen som ungdomsavdeling, men kan med en enkel delevegg separeres 100% fra hoveddel til en egen 3-roms leilighet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært registrert som egen boenhet siden bolig ble oppført.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1 rom I kjeller er I dag benyttet som ekstra soverom/gjesterom, det er satt inn vinduer som tilfredstiller kravet til romningsveier, men rommet er ikke søkt bruksendret. Var tidligere trimrom. Inngangsparti er tilbygget/utbygget I 2006

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innganspparti , samt endring av fasade etter tegninger fra arkitekt Hoffgård, er søkt og godkjent av bygningsmyndighetene

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0186/24

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0186/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0186/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Arne Gangvik Østgård	65d78f06df39735ed0a1883d3890d9f8fc52b754	26.10.2024 10:53:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Gangvik Østgård	29bf0bbb95a4f69ea466b02d83a8e8bad40f4f0a	26.10.2024 10:56:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Document reference: 30-0186/24

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 692	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Fagerliveien 10		
Areal:	882.1 m² *		
Antall boenheter:	2		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 10, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/692/0/0

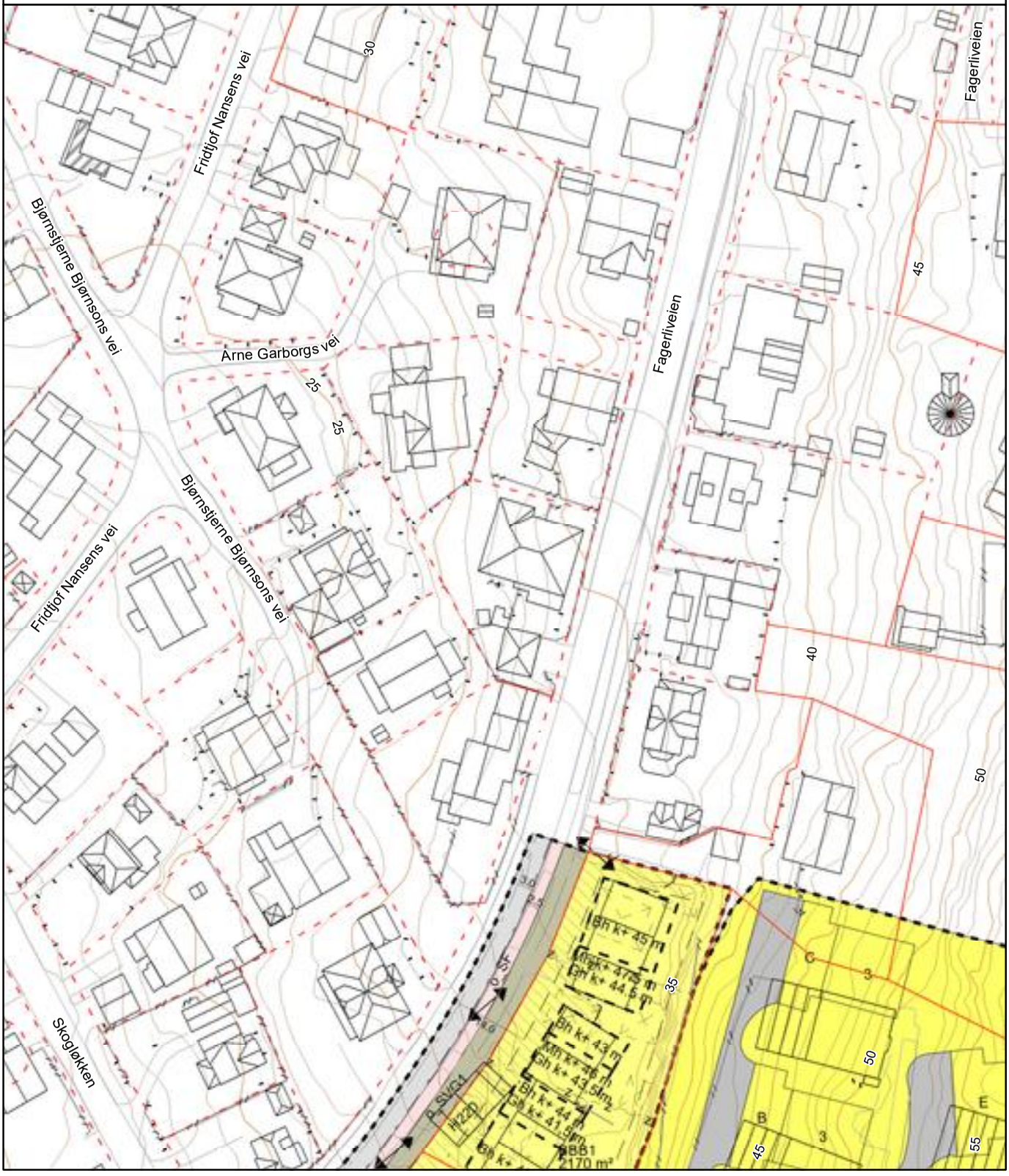
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-09

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 10, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/692/0/0

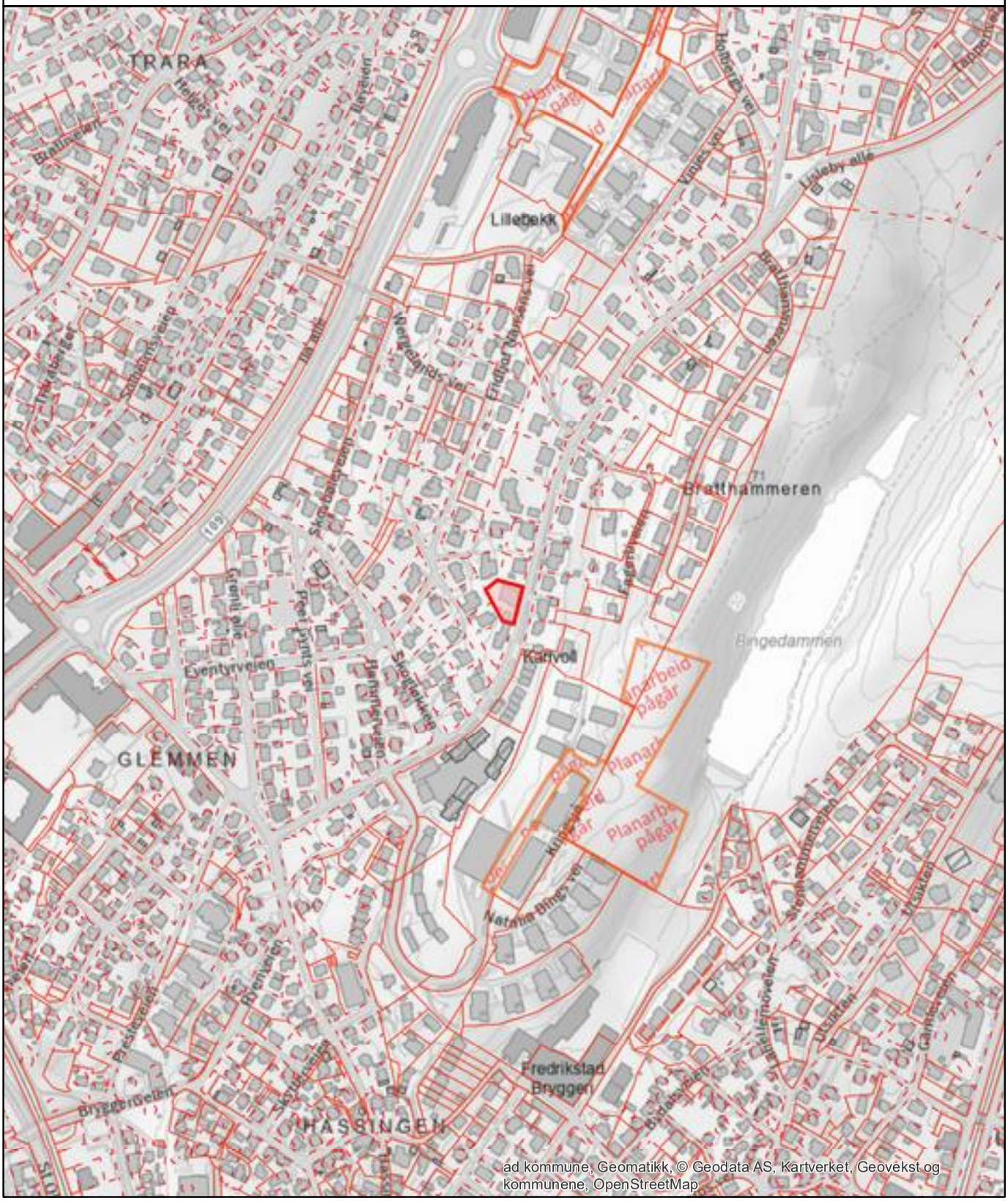
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-10-09

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 10, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/692/0/0

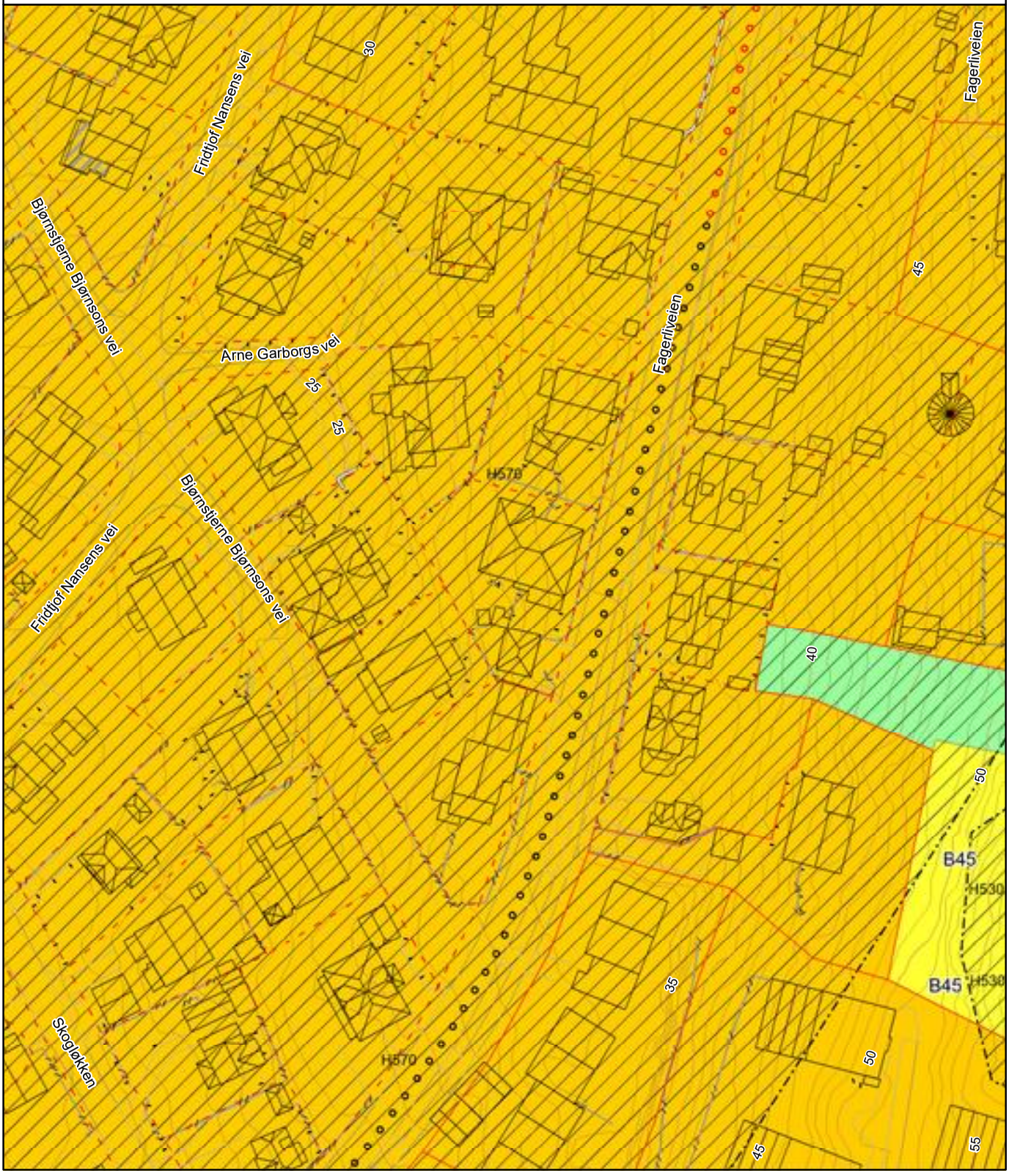
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-09

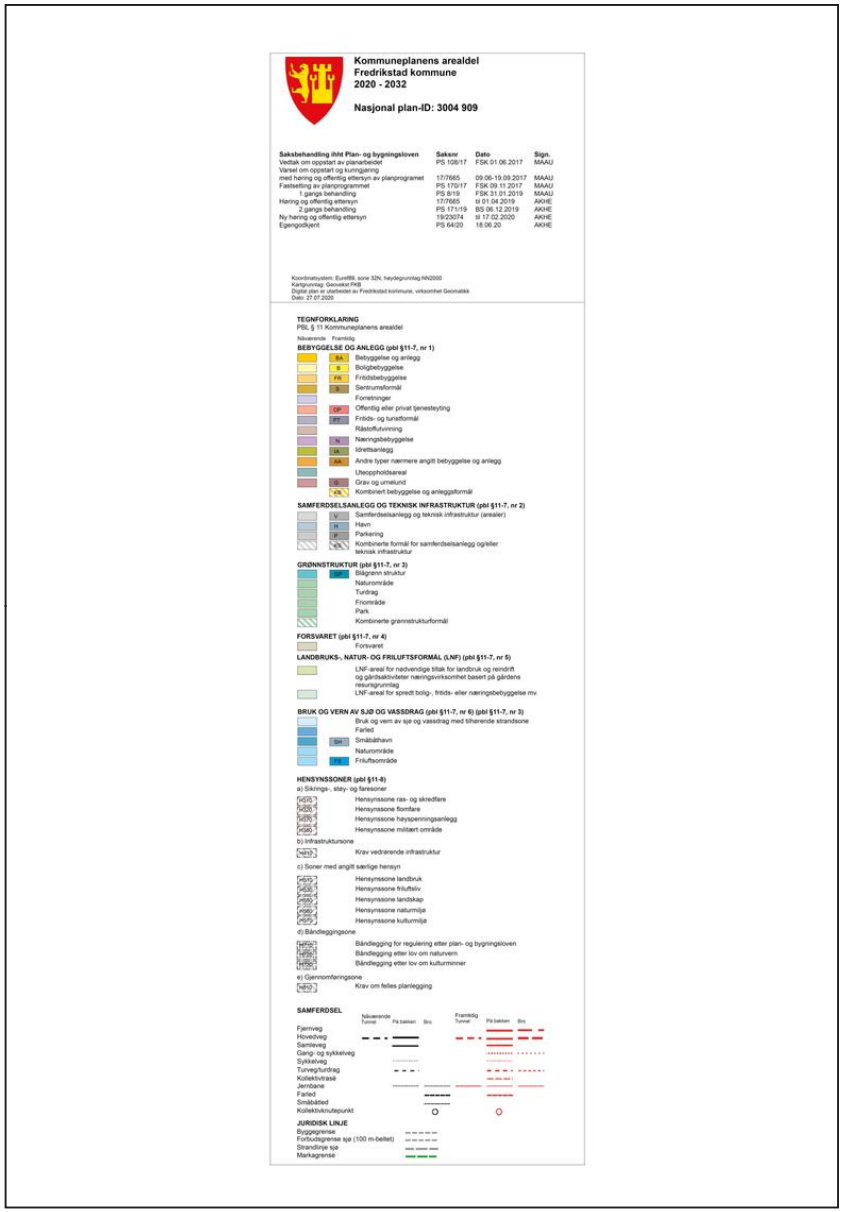
N

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

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

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område
- H810 Krav vedrørende infrastruktur

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

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

e) Gjennomføringsone
- H810_1 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

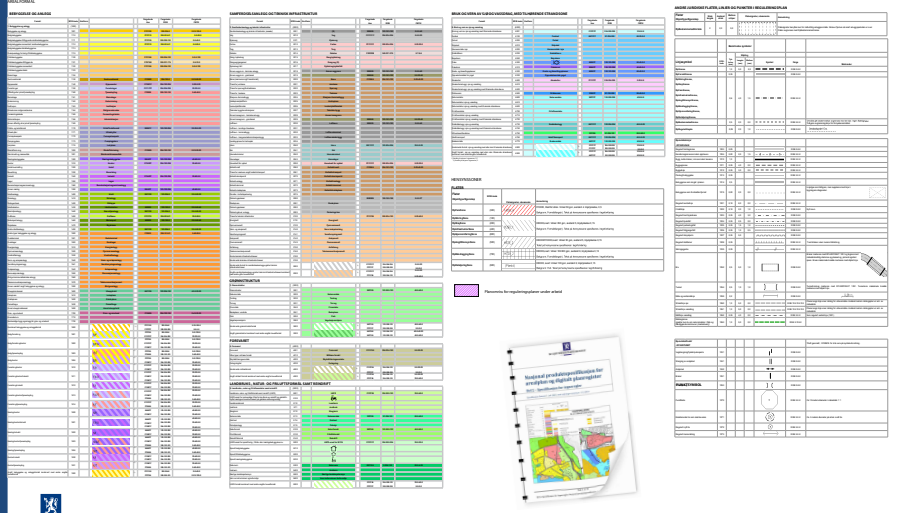
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

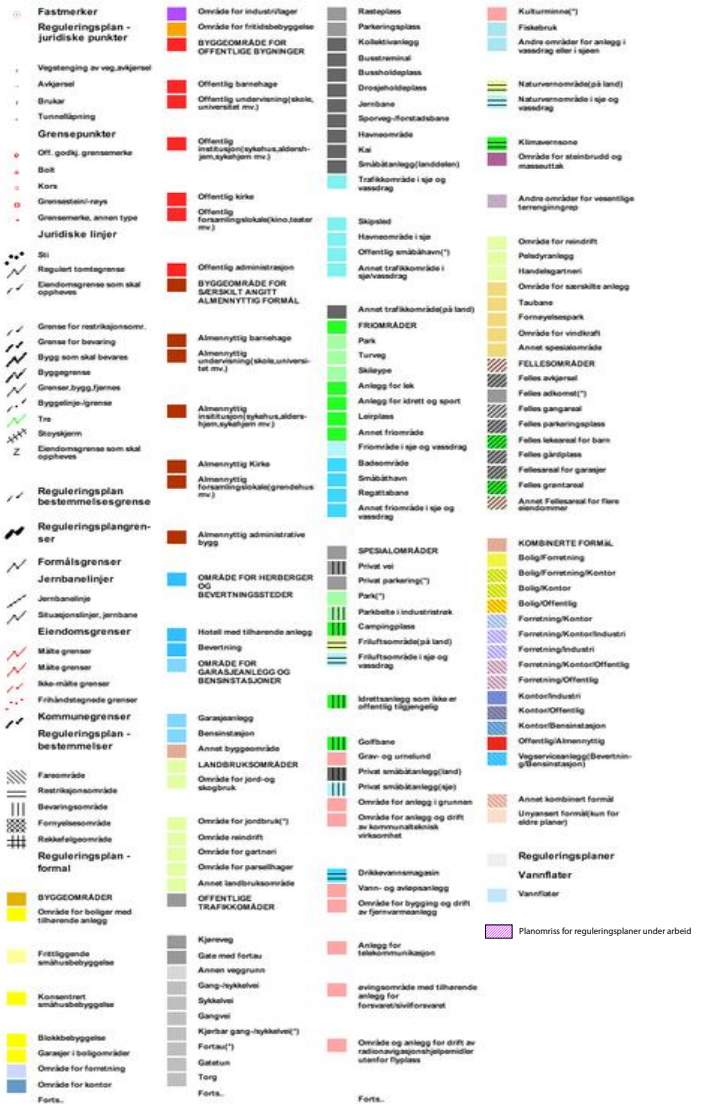


Plasseres for reguleringsplaner under arbeid

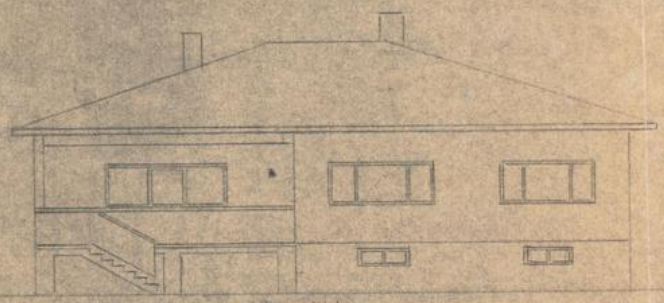
MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

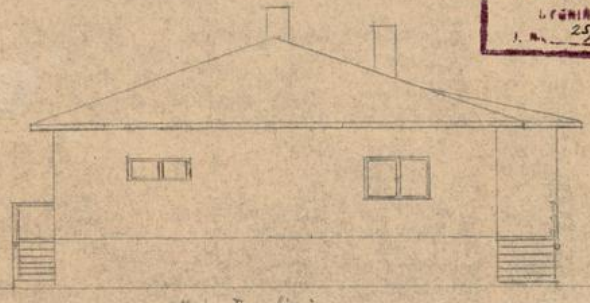
Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



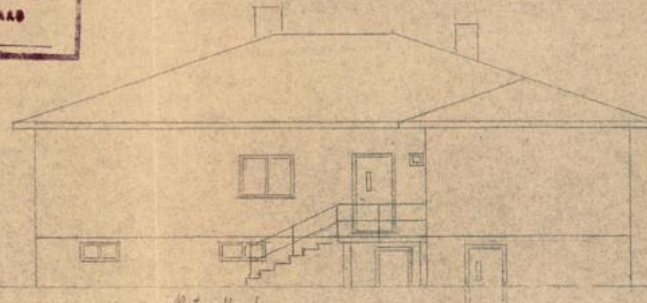
SØNDRE GLEMMEN
LÆNSBOKHAAB
J. M. 2540



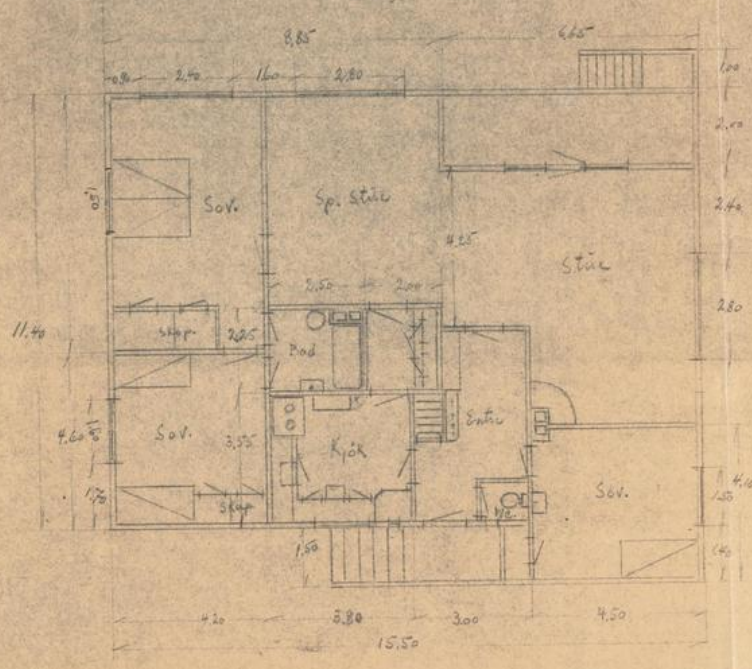
Mot Syd

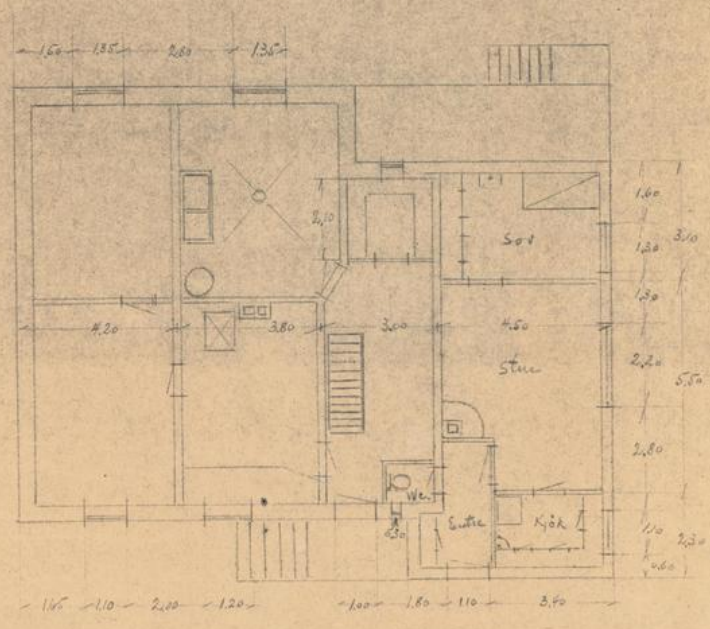


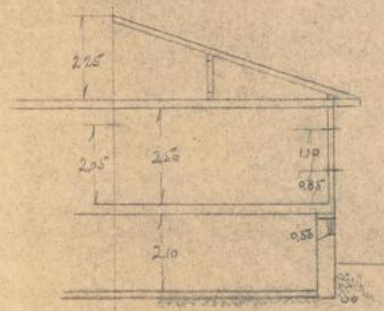
Mot Fagerlivegen



Mot Nord

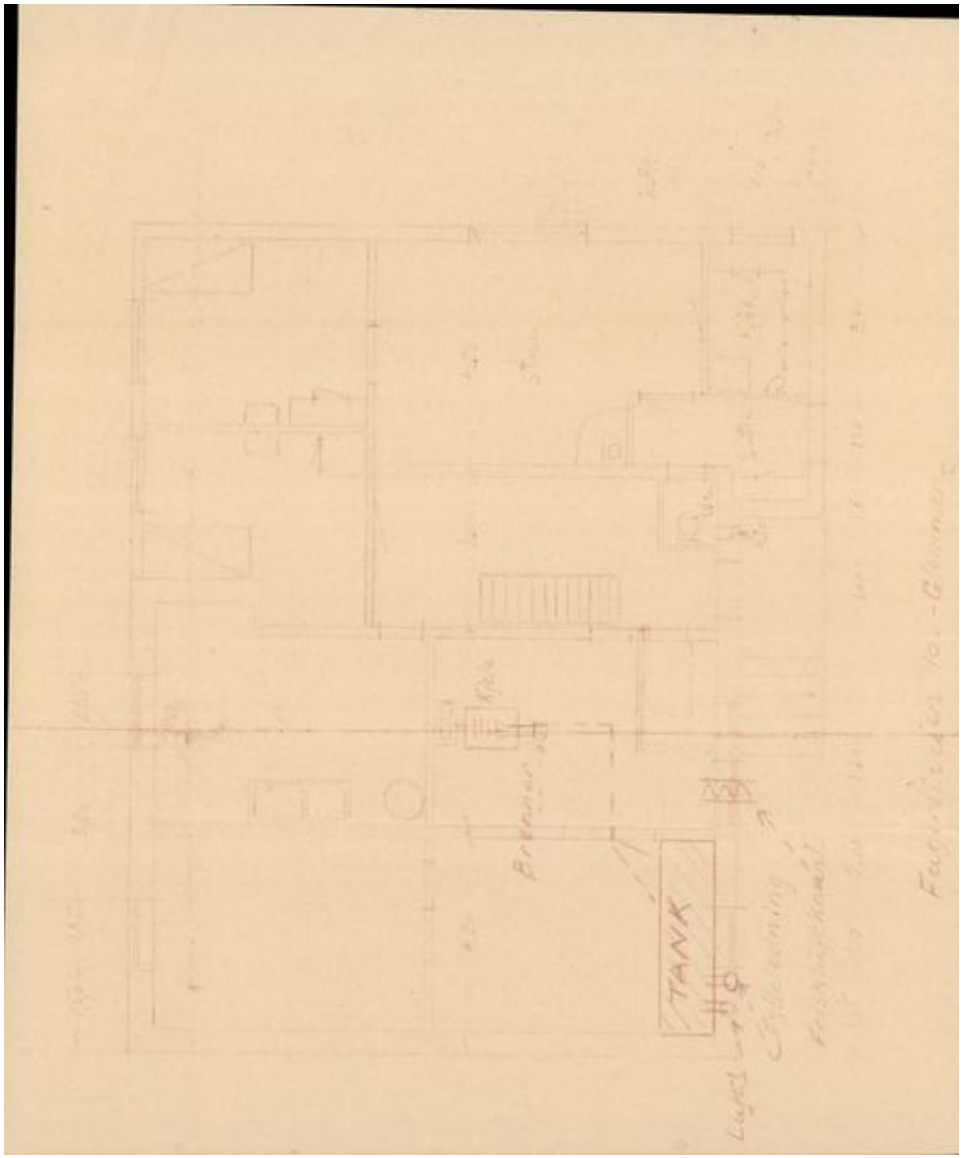


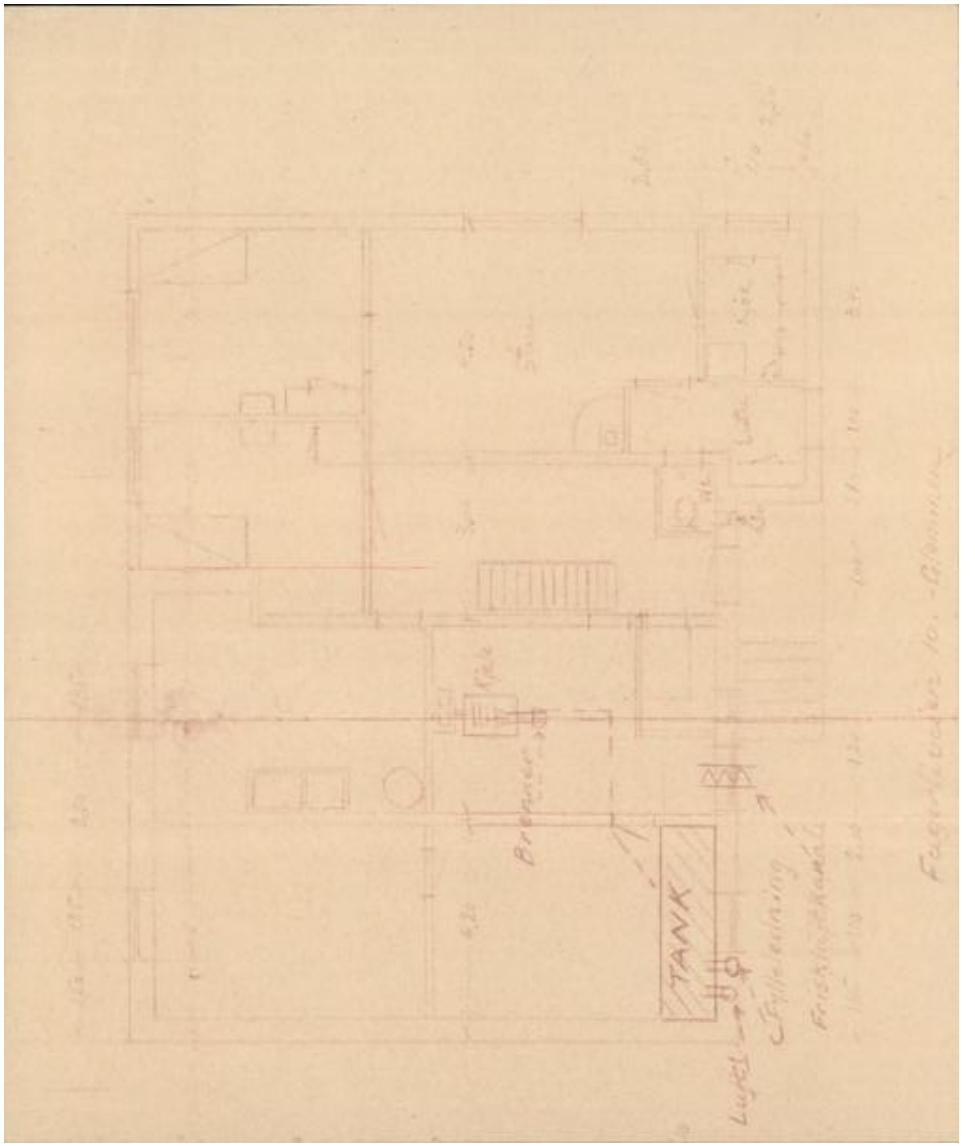




Fagerlivegen

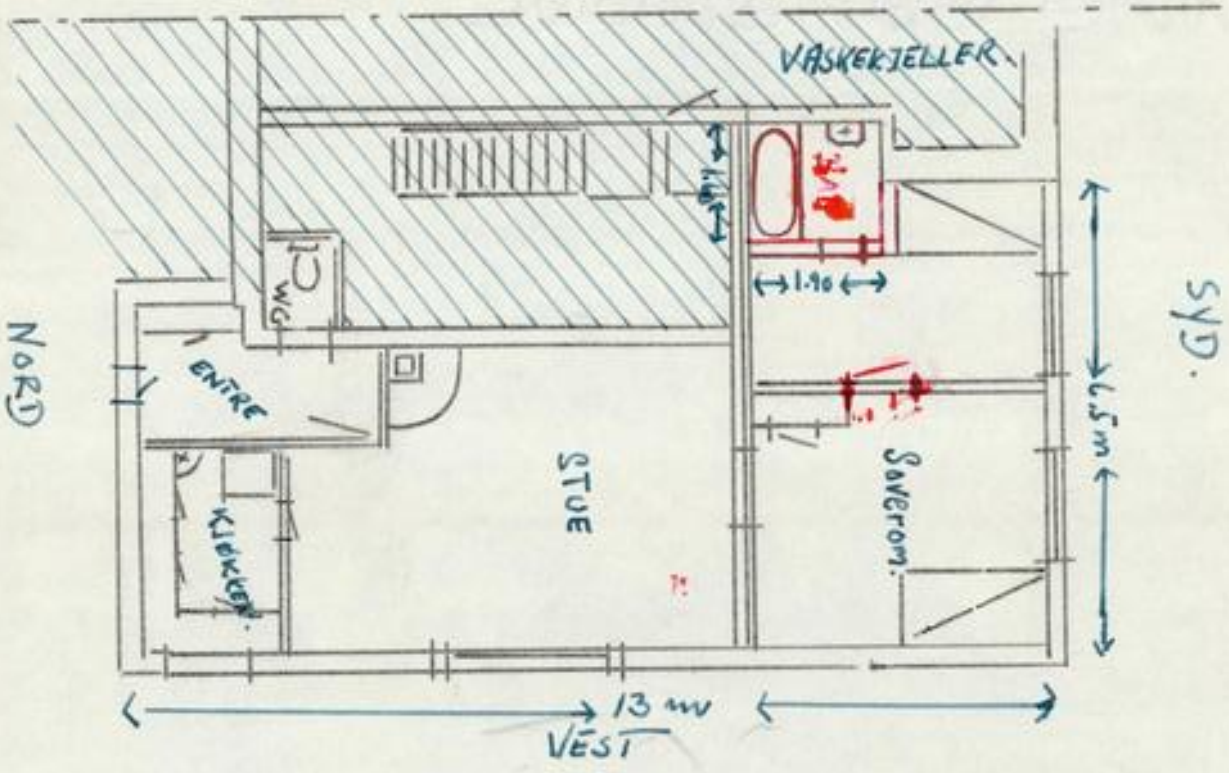
48
12
60

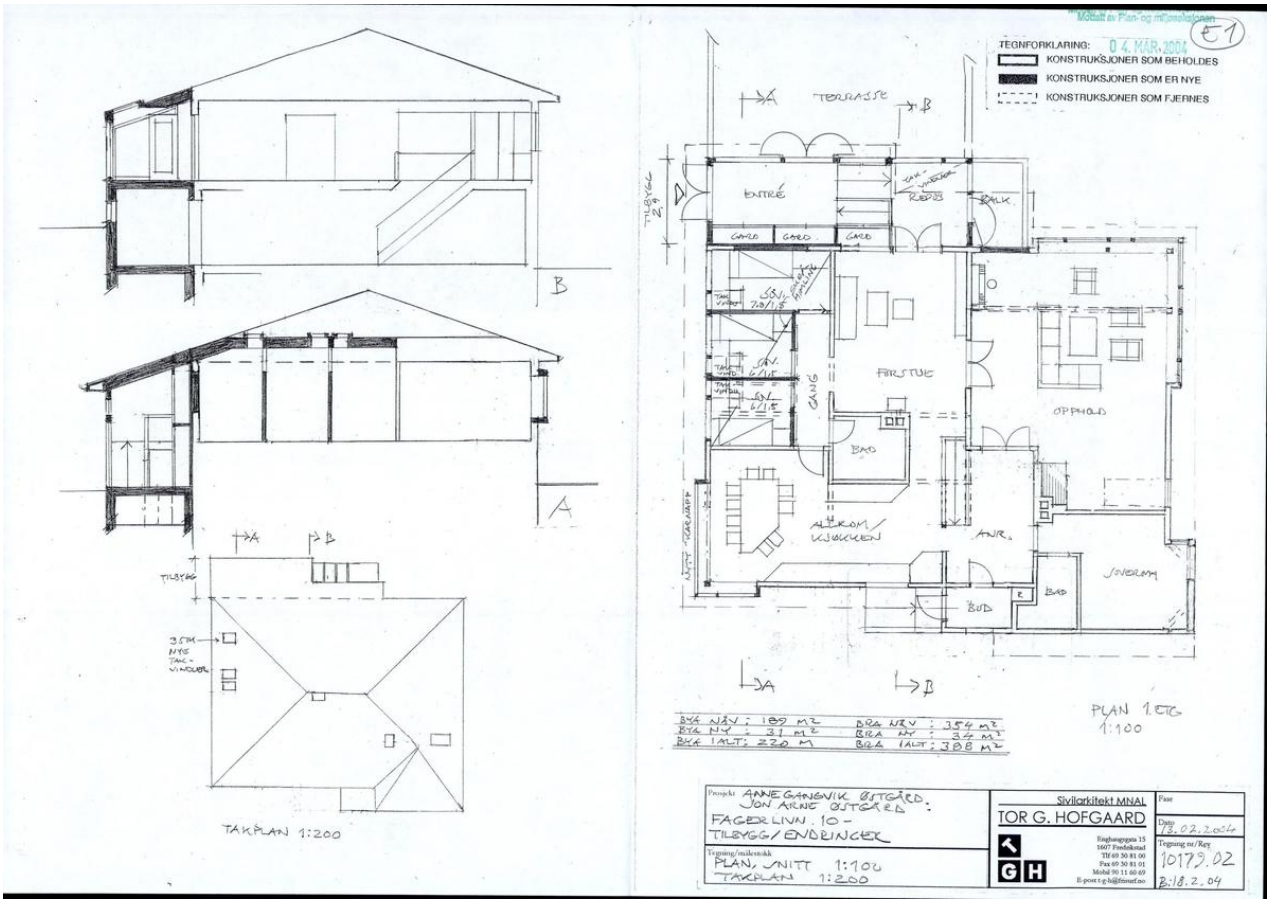

TANK

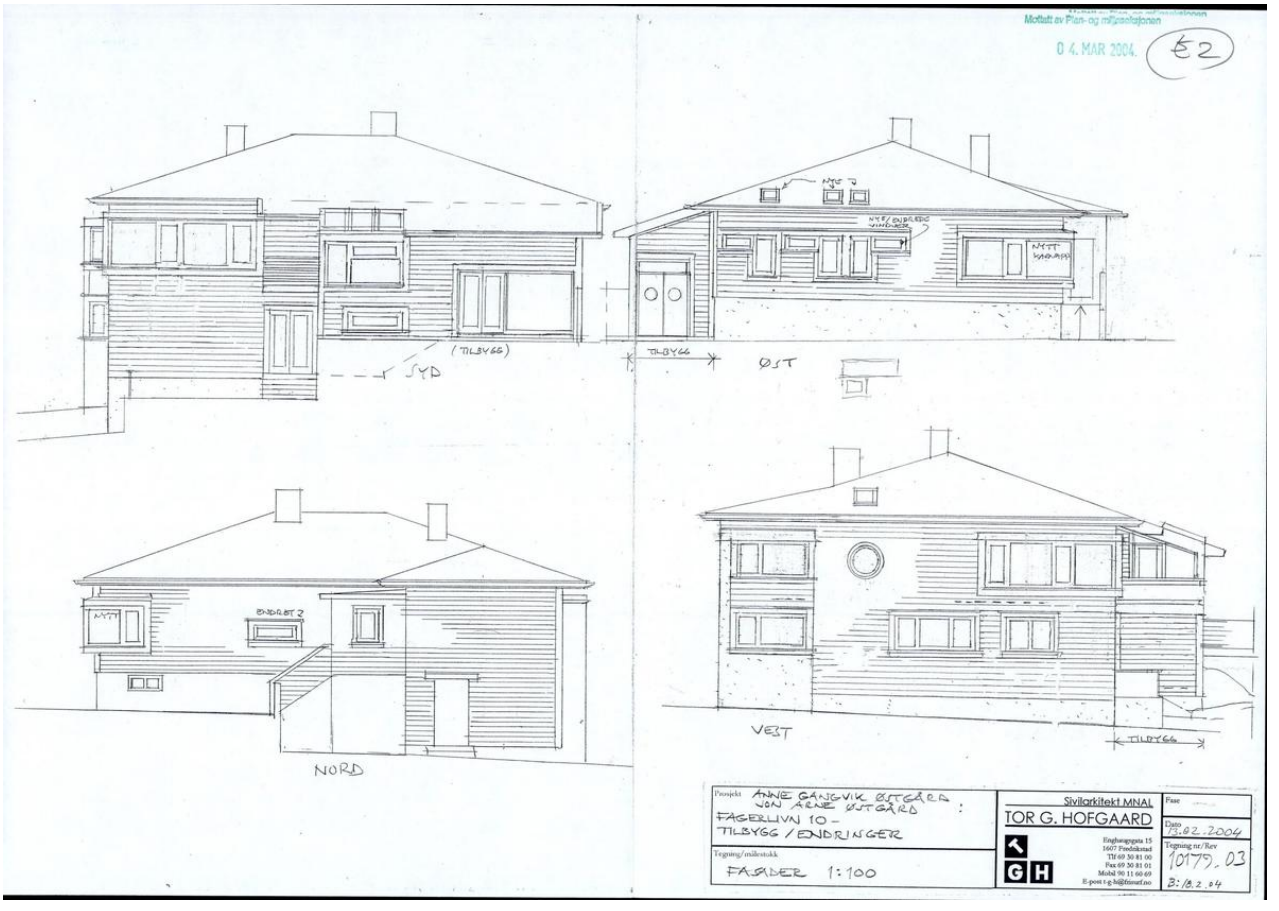

TANK

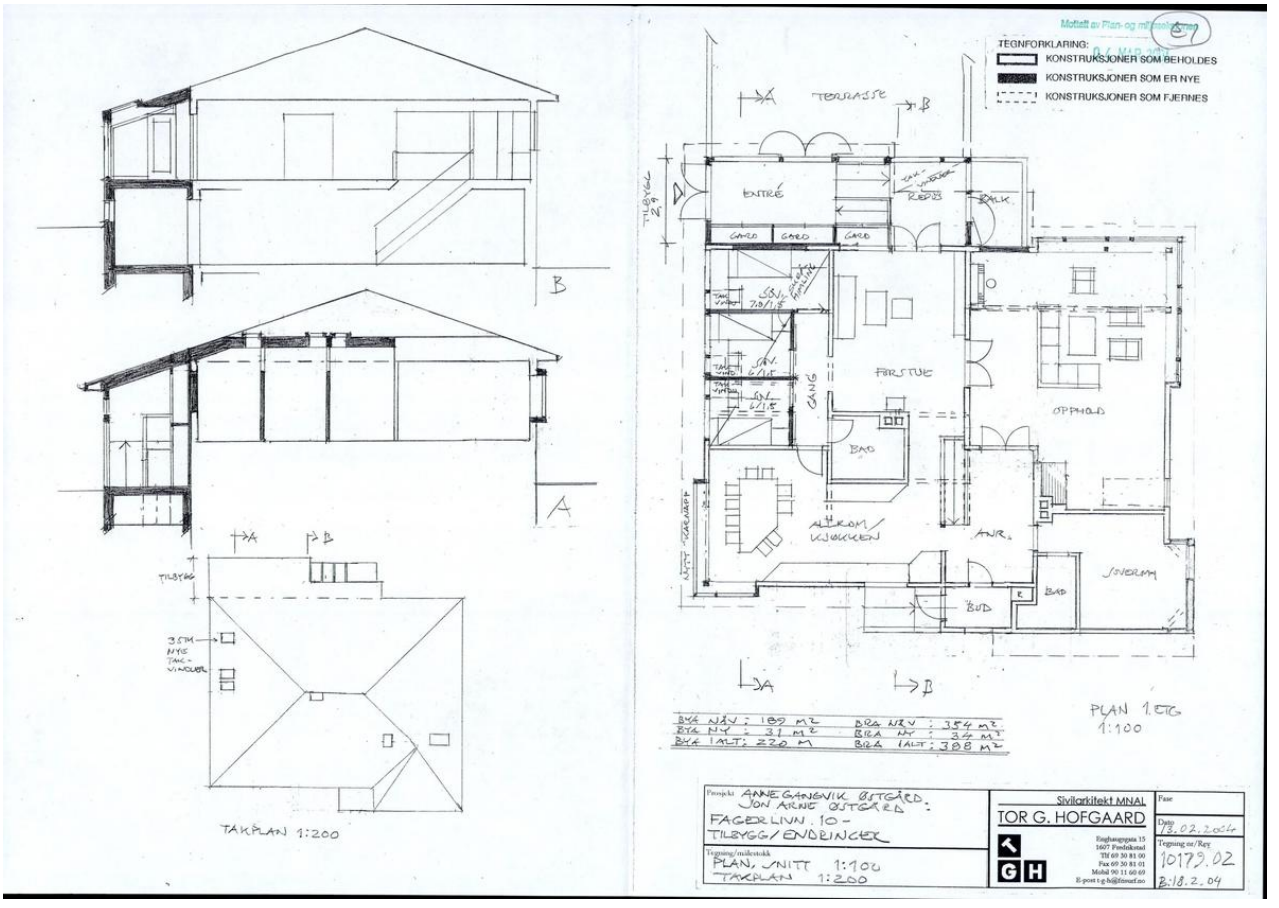
FAGERLIVEIEN.

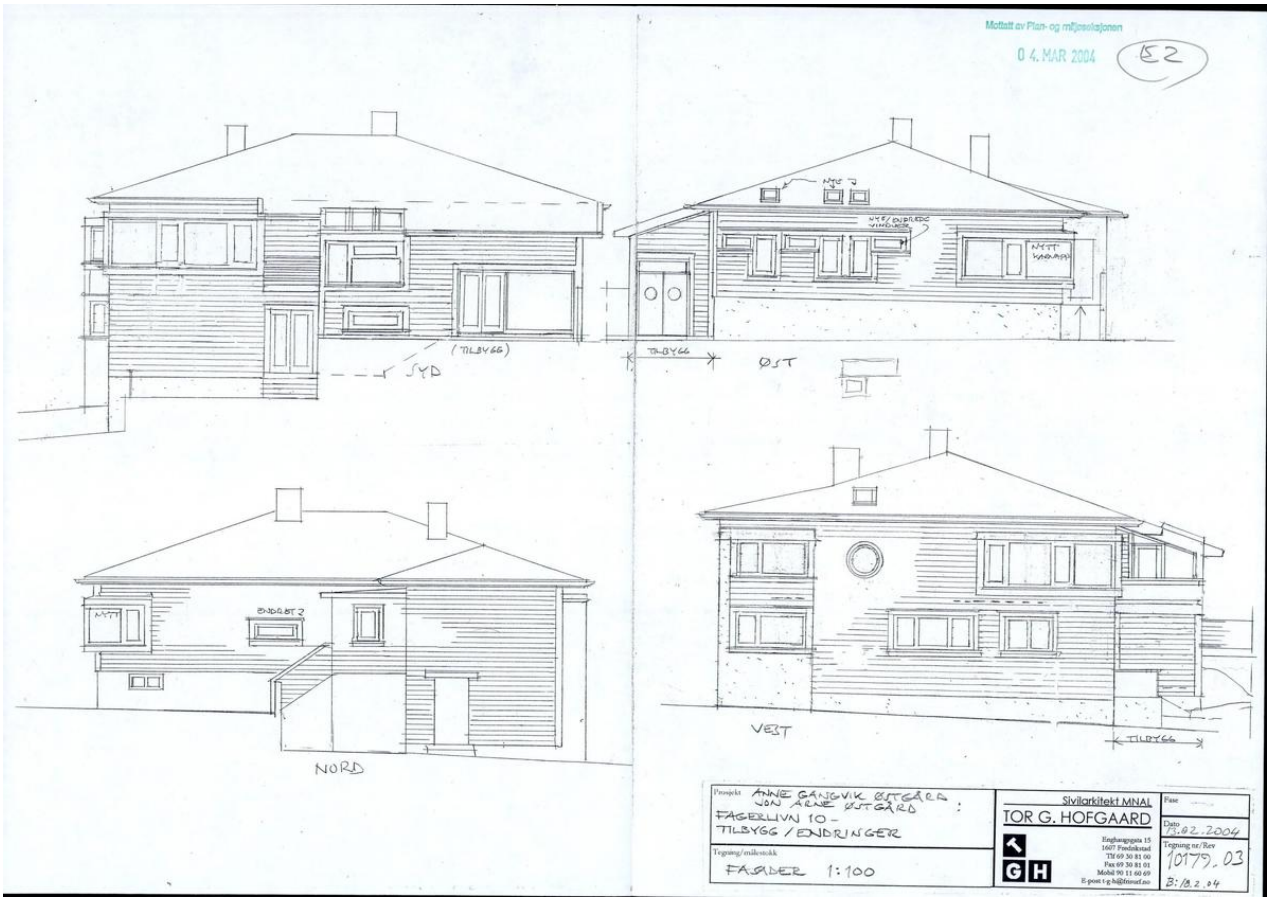
OLEMMEN
BYGNINGSRÅD
D. Nr 252/89.




Mottatt av Plan- og miljøetaten
0 4. MAR. 2004
E1
TEGNFORKLARING:
KONSTRUKSJONER SOM BEHOLDES
KONSTRUKSJONER SOM ER NYE
KONSTRUKSJONER SOM FJERNES
TERRASSE
ENTRÉ
GARD.
FØRSTUE
GANG
BAD
OPPHOLD
ALTROM/
VASKEROM
ANR.
SOVEROM
BOD
PLAN 1.ETG
1:100
BYA NÆV : 189 M2
BYA NY : 31 M2
BYA I ALT: 220 M
BRA NÆV : 354 M2
BRA NY : 34 M2
BRA I ALT: 388 M2
TILBYGG
3 STK NYE TAK-VINDUER
TAKPLAN 1:200
Prosjekt: ANNE GANGVIK ØSTGÅRD
JON ARNE ØSTGÅRD:
FAGERLIVN. 10 -
TILBYGG / ENDRINGER
Tegning/målestokk:
PLAN, SNITT 1:100
TAKPLAN 1:200
Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
Enghaugvegen 15
1607 Fredrikstad
Tlf 69 30 81 00
Fax 69 30 81 01
Mobil 90 11 60 69
E-post t.g.h@frisurf.no
Fase
Dato 13.02.2004
Tegning nr/Rev 10179.02
B: 18.2.04


Mottatt av Plan- og miljøetaten
0 4. MAR 2004.
E2
(TILBYGG)
SYD
TILBYGG
ØST
NORD
VEST
TILBYGG
Prosjekt: ANNE GANGVIK ØSTGÅRD
JON ARNE ØSTGÅRD :
FAGERLIVN 10 -
TILBYGG / ENDRINGER
Tegning/målestokk:
FASADER 1:100
Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
Enghaugvegen 15
1607 Fredrikstad
Tlf 69 30 81 00
Fax 69 30 81 01
Mobil 90 11 60 69
E-post t.g.h@frisurf.no
Fase
Dato 13.02.2004
Tegning nr/Rev 10179.03
B: 18.2.04

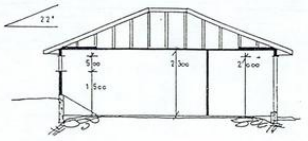

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
04. MAR 2004
TEGNFORKLARING:
KONSTRUKSJONER SOM BEHOLDES
KONSTRUKSJONER SOM ER NYE
KONSTRUKSJONER SOM FJERNES
TERRASSE
ENTRÉ
GARD
BALK
FØRSTUE
GANG
BAD
OPPHOLD
ALT.ROM/KJØKKEN
ANR.
SOVEROM
BOD
TILBYGG
3 STK NYE TAK-VINDUER
TAKPLAN 1:200
BYA NÅV : 189 M²
BYA NY : 31 M²
BYA I ALT: 220 M²
BRA NÅV : 354 M²
BRA NY : 34 M²
BRA I ALT: 388 M²
PLAN 1.ETG 1:100
Prosjekt: ANNE GANGVIK ØSTGÅRD JON ARNE ØSTGÅRD: FAGERLIVN. 10 - TILBYGG/ENDRINGER
Tegning/målestokk: PLAN, SNITT 1:100 TAKPLAN 1:200
Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
Enghaugsgata 15
1607 Fredrikstad
Tlf 69 30 81 00
Fax 69 30 81 01
Mobil 90 11 60 69
E-post t.g.h@frisurf.no
Fase
Dato 13.02.2004
Tegning nr/Rev 10179.02
B: 18.2.04


Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
04. MAR 2004
52
NYE
NYE/UTBEDRE VINDUER
NYTT VINDU
(TILBYGG)
SYD
TILBYGG
ØST
ENDRET 2
NORD
VEST
TILBYGG
Prosjekt: ANNE GANGVIK ØSTGÅRD JON ARNE ØSTGÅRD: FAGERLIVN 10 - TILBYGG / ENDRINGER
Tegning/målestokk: FASADER 1:100
Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
Enghaugsgata 15
1607 Fredrikstad
Tlf 69 30 81 00
Fax 69 30 81 01
Mobil 90 11 60 69
E-post t.g.h@frisurf.no
Fase
Dato 13.02.2004
Tegning nr/Rev 10179.03
B: 18.2.04

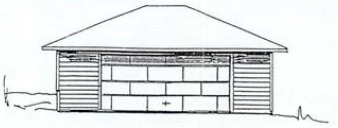
Godkjent etter fullmakt (
av bygn.sjefen i Fr.stad, 19/10 1989

F.B.V. 17/10-89
J.nr. 1283

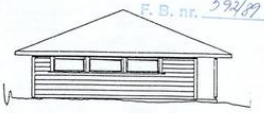
F. B. nr. 592/89



Snitt A-A.



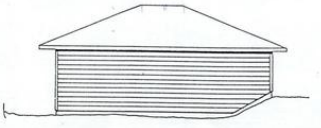
Mot



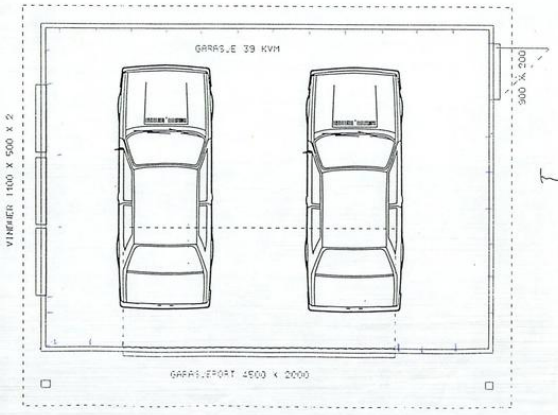
Mot



Mot



Mot

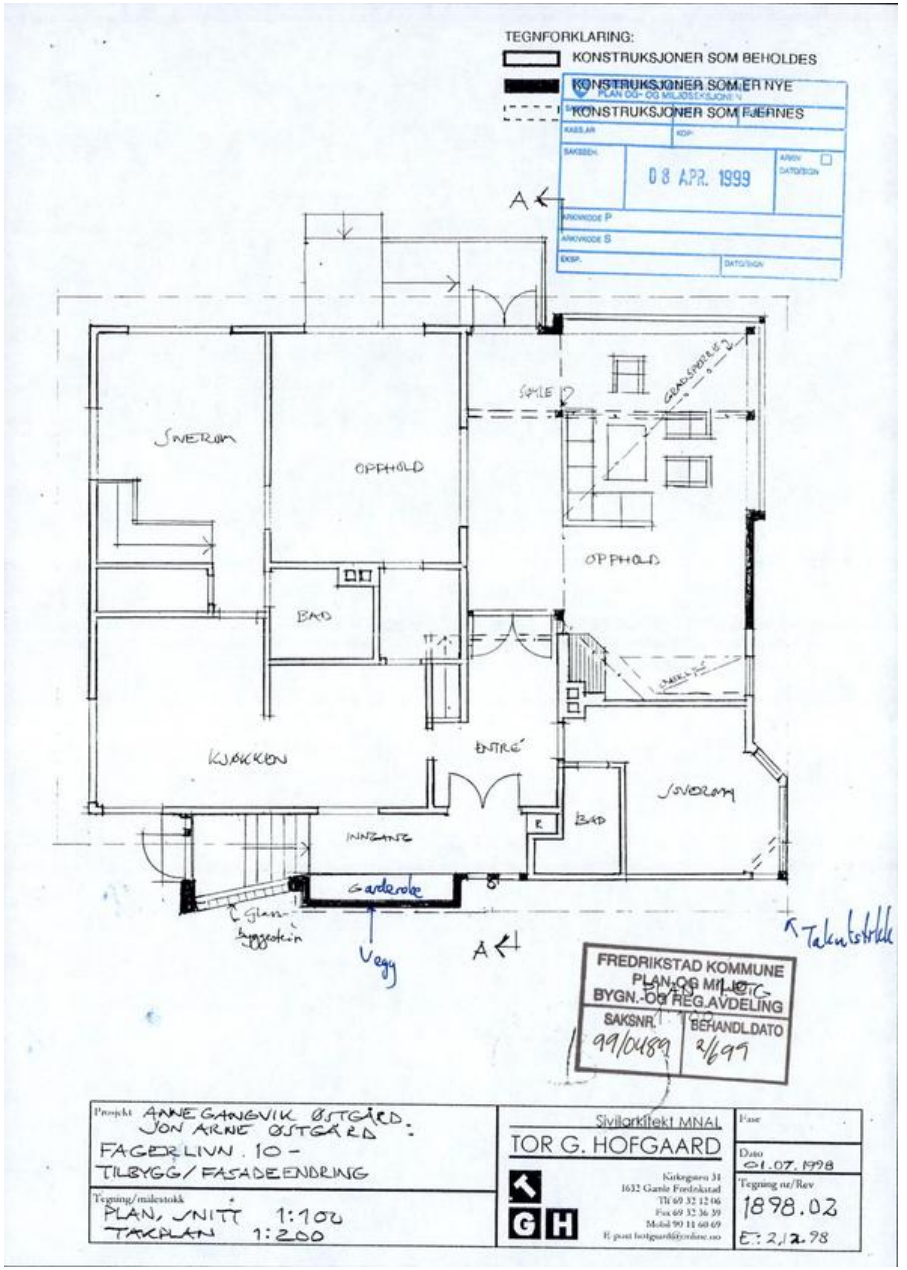


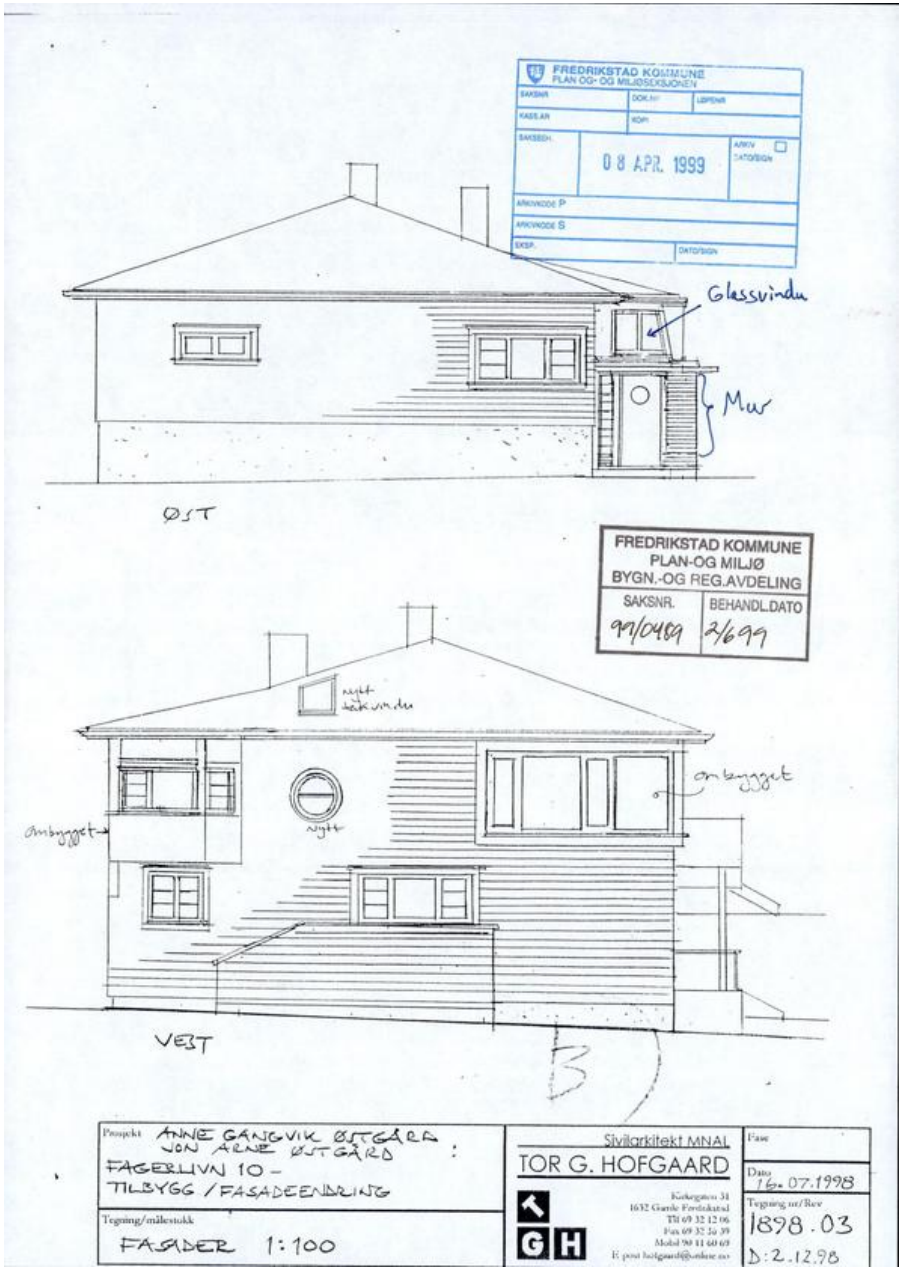
22

Garasjeleverandør: HUSEBY SAG A/S Onsøy 1625 MANSTAD TLF.: (09) 33 31 29	Dato:
Byggherre:	Målestokk: 1:100, 1:50
	Tegner: G.T.Isdahl
	Tegning nr.:
	Rev.:

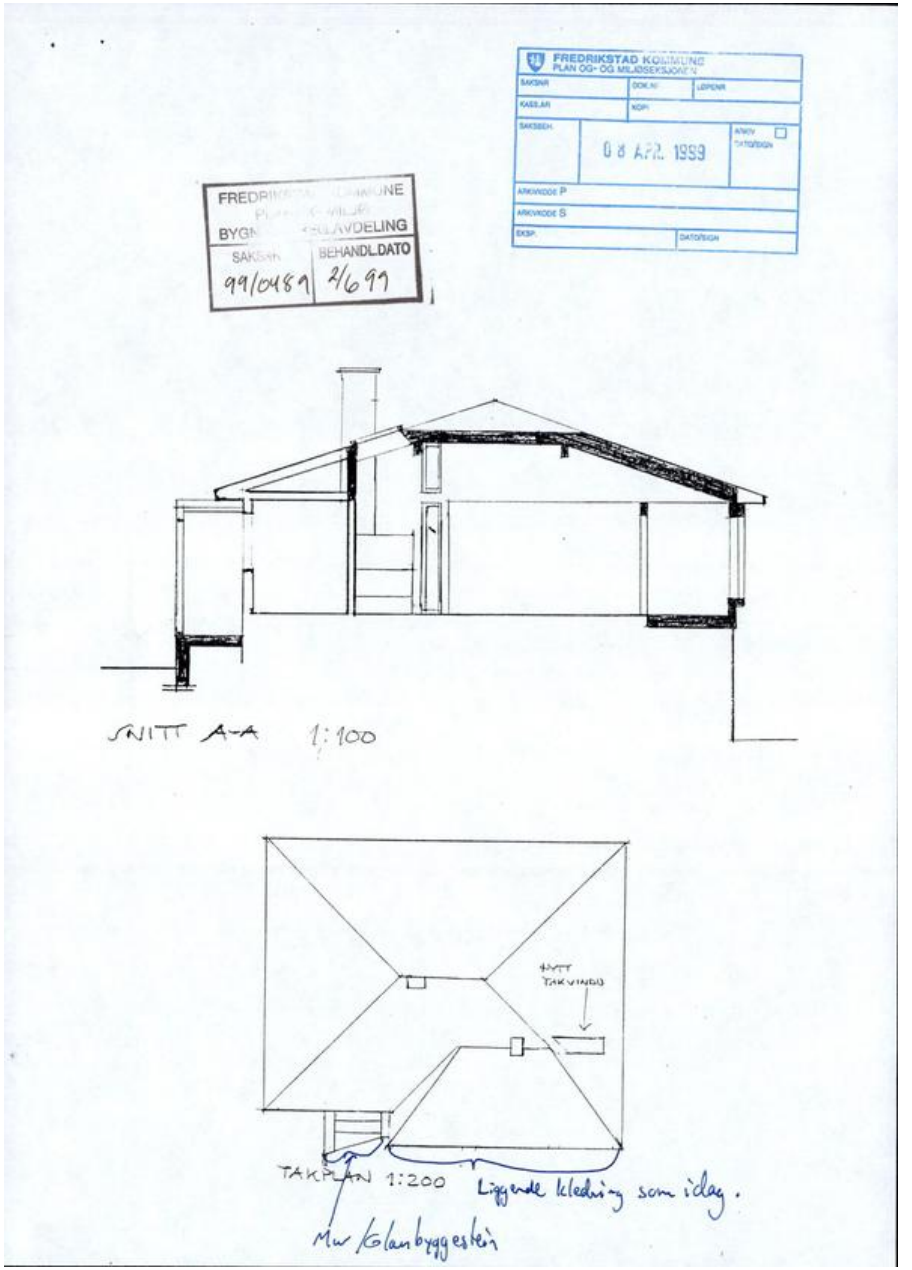
F.B.V.
J.nr.

62,—
520 + mv


TEGNFORKLARING:
KONSTRUKSJONER SOM BEHOLDES
KONSTRUKSJONER SOM ER NYE
KONSTRUKSJONER SOM FJERNES
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN
08 APR. 1999
SOVEROM
OPPHOLD
BAD
KJØKKEN
ENTRÉ
INNGANG
Garderobe
Glassoverbygg
Vegg
Takutstikk
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN.-OG REG.AVDELING
SAKSNR. 99/0489
BEHANDL.DATO 2/699
Prosjekt ANNE GANGVIK ØSTGÅRD
JON ARNE ØSTGÅRD
FAGERLIVN. 10 –
TILBYGG / FASADEENDRING
Tegning/målestokk
PLAN, SNITT 1:100
TAKPLAN 1:200
Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
Kirkegaten 31
1632 Gamle Fredrikstad
Tlf 69 32 12 06
Fax 69 32 36 39
Mobil 90 11 60 69
E-post hofgaard@online.no
Fase
Dato 01.07.1998
Tegning nr/Rev 1898.02
E: 2/12.98


FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN
08 APR. 1999
Glassvindu
Mur
ØST
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN.-OG REG.AVDELING
SAKSNR. 99/0489
BEHANDL.DATO 2/699
nytt vindu
ombygget
nytt
ombygget
VEST
Prosjekt ANNE GANGVIK ØSTGÅRD
JON ARNE ØSTGÅRD
FAGERLIVN 10 –
TILBYGG / FASADEENDRING
Tegning/målestokk
FASADER 1:100
Sivilarkitekt MNAL
TOR G. HOFGAARD
Kirkegaten 31
1632 Gamle Fredrikstad
Tlf 69 32 12 06
Fax 69 32 36 39
Mobil 90 11 60 69
E-post hofgaard@online.no
Fase
Dato 16.07.1998
Tegning nr/Rev 1898.03
D: 2.12.98

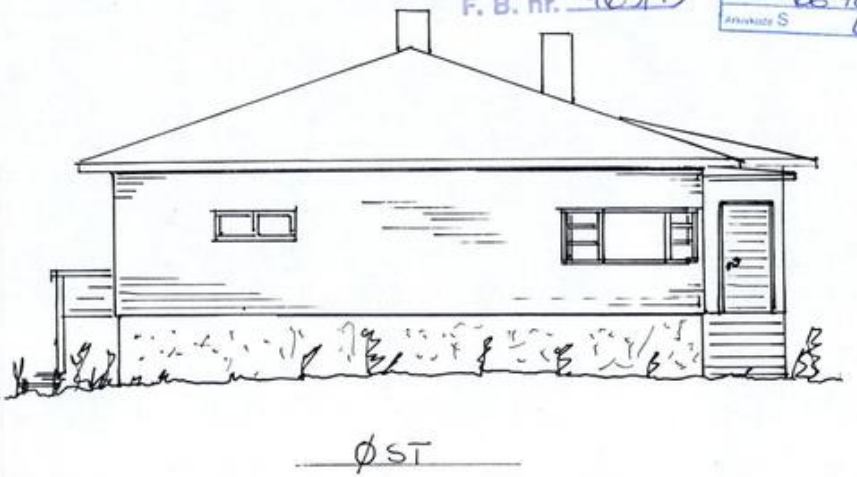

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN
08 APR. 1999
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN.-OG REG.AVDELING
SAKSNR. 99/0489
BEHANDL.DATO 1/6 99
SYD
NORD
Nytt inngangsparti
Glenbyggestein
Mur
Panel/kledning


FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN
08 APR. 1999
FREDRIKSTAD KOMMUNE
BYGN. REG.AVDELING
SAKSNR. 99/0489
BEHANDL.DATO 2/6 99
SNITT A-A 1:100
NYTT TAKVINDU
TAKPLAN 1:200
Liggende kledning som idag.
Mur/Glenbyggestein

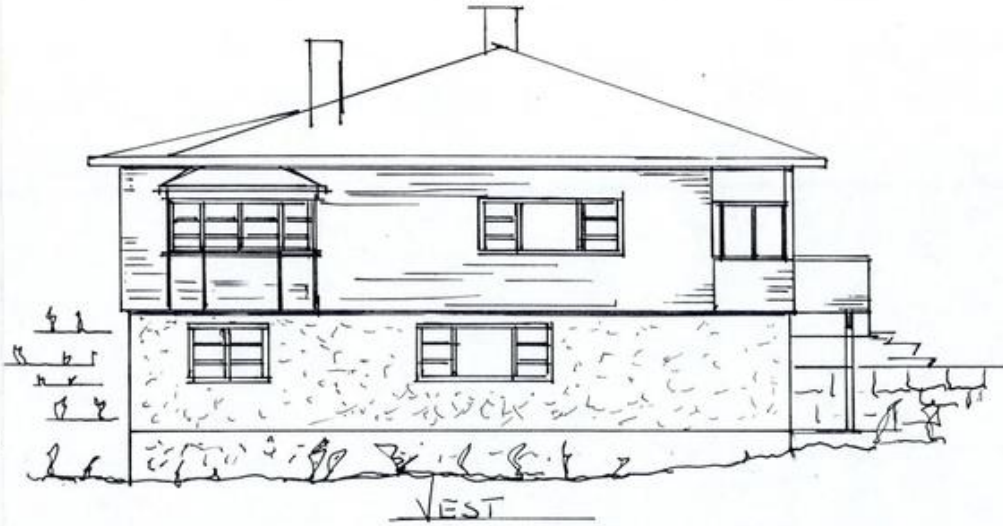
Ekspedert
Fredrikstad Bygningsavd.com: 23/11
F. B. nr. 46593

Plan nr.	2176
Kons.dr	25.10.93 ET
Arkivkode P	66 Fagerliv. 10
Arkivkode S	LYR









BIRGIT OG GUNNAR JOHANNESSEN
FAGERLIVEIEN 10 . 1605 FREDRIKSTAD
FASADEFORANDRING MÅL 1:100

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 16.10.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 692
Adresse: Fagerliveien 10, 1605 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0186/24

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
14. Oktober 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**208**	Bnr.:	**692**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Fagerliveien 10**					

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: 16.12.2016	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 05.11.2018	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Gangvik-østgård Anne

Fagerliveien 10

1605 Fredrikstad

Adresse:	Fagerliveien 10 (H - 1 - 1)	**Dato:**	14.10.2024
Bygningsnr:	193898599	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	208 / 692 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	Remi Karlsen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	10431
Tilsyn:	Ikke utført 16.12.2016		
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.

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

1 Innekledd skorstein 1 etg 2 sider

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 09. oktober 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 692 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Fagerliveien 10, 1605 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

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 / 692 / 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/692/0/0

Eierrepresentant: Gangvik-østgård Anne

Regningsmottaker: Gangvik-østgård Anne

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FAGERLIVEIEN 10	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	692	Oppgitt areal	862 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	882,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Fagerliveien 10	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1605 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lillebæk	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193898599	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		90
193898599	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		270

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GANGVIK-ØSTGÅRD JON ARNE	FAGERLIVEIEN 10	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
GANGVIK-ØSTGÅRD ANNE	FAGERLIVEIEN 10	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Akontobeløp vann beregnet etter 81 m3 kr 1.439,80

Akontobeløp avløp kr 2.858,32

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,002 løp	kr 753,00	01.01.2025	1/1	0	kr 753,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,001 løp	kr 377,00	01.01.2025	1/1	0	kr 377,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00240 l	kr 4 066,00	01.01.2025	1/1	0	kr 5 083,00
60	ESkatt Bolig	3 104 400,000/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 9 934,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00Boenh.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0	kr 4 830,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00Boenh.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 020,00

kr 23 997,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
2063485	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	12.11.2023	2023	82	11779

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 10, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/692/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-09

N

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 10, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/692/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-09

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 10, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/692/0/0

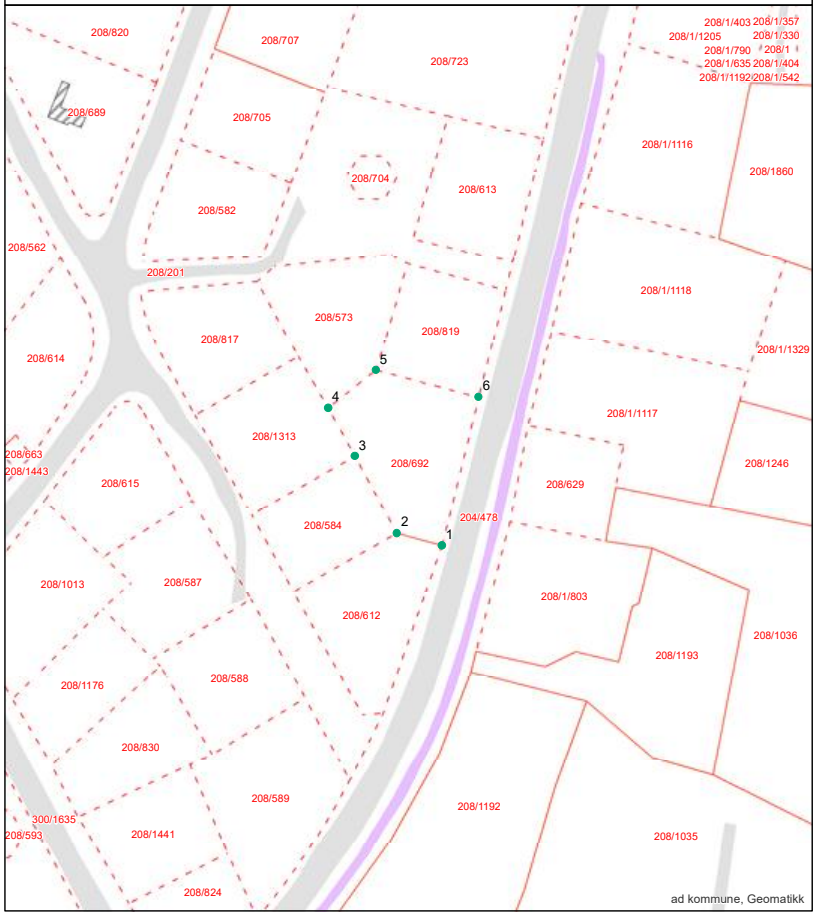
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-09

N

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

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 9.10.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566010.34386	611448.553363	Jord	10.99	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6566013.28277	611437.97156	Ikke spesifisert	20.61	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6566031.33582	611428.063071	Ikke spesifisert	13	Ukjent		Beregnet	500	0
4	6566042.73271	611421.796024	Ikke spesifisert	14.31	Ukjent		Beregnet	500	0
5	6566051.58427	611433.029931	Ikke spesifisert	25.01	Ukjent		Beregnet	500	0
6	6566045.27735	611457.222872	Ikke spesifisert	36.02	Ukjent		Beregnet	500	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/692/0

Bruksnavn	FAGERLIVEIEN 10	Beregnet areal	882.1
Etablert dato	16.06.1944	Historisk oppgitt areal	862.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ 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
ANNE GANGVIK-ØSTGÅRD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JON ARNE GANGVIK-ØSTGÅRD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	16.11.2023	16.11.2023		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	05.03.2013	05.03.2013	13/3480	
OP - Oppmålingsforretning	18.06.2012	19.06.2012	2012/7812	
OP - Oppmålingsforretning	18.06.2012	19.06.2012	2012/7812	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	16.06.1944			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		882.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13394679	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193898599	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk

Bygning 13394679: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	38.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	38.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.10.1989	19.10.1989
IG - Igangsettingstillatelse	20.11.1989	20.11.1989
TB - Tatt i bruk	06.02.1990	06.02.1990

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	38.0	38.0	0.0

Bygning 193898599: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	360.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	360.0
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	270.0	0	0
B - Bolig	K0101	90.0	0	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
K01	1	90.0	0.0	90.0	0.0
H01	1	190.0	0.0	190.0	0.0
H02	0	80.0	0.0	80.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193898599-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	10.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

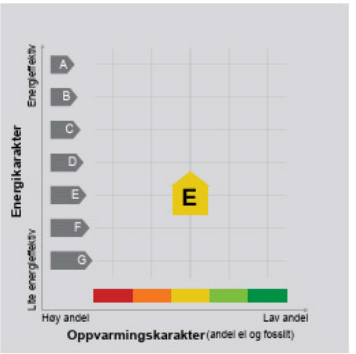
Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.06.1999	09.06.1999
IG - Igangsettingstillatelse	02.06.1999	06.11.2017
TB - Tatt i bruk	02.06.1999	06.11.2017

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fagerliveien	10		1605 FREDRIKSTAD

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerlivelen 10
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	692
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193898599
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43187
Dato	24.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 33 875 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

31 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Etterisolering av yttertak / loft**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	400
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller krypərom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 24: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 28: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Fagerliveien 10

Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	22 min 1.6 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	26 min 1.9 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	9 min 0.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	17 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Glemmen videregående skole - Ø...	14 min

Offentlig transport

Fagerliveien 41 Linje 8	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

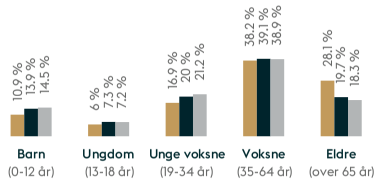
Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 ... 32 barn	11 min 0.8 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 å... 105 barn	11 min 0.8 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien	7 min
Coop Mega Fredrikstad	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karivold-Falchåsen	1 659	846
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Glemmen videregående	9 min
Bratlieparken balløkke	18 min
Family Sports Club Fredrikstad	11 min
Centrum Sol og Helsestudio	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Fredrikstad Eiendomsmegling AS

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0186/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fagerliveien 10 1605 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 208, bnr 692 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no