NORDVIK

Åsebråtveien 17C

3 soverom | 161 kvm | Enebolig



Velkommen til

Åsebråtveien 17C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
31	Om boligen
43	Kontaktinfo
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
91	Egenerklæringsskjema
98	Andre vedlegg
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.09.2026









Nøkkelinformasjon

Smakfullt modernisert 70-tallshus på landlig tun nær sentrum. Påkostet og gjennomført med praktfulle uteplasser.

Prisantydning	**5 000 000,-**
Omkostninger	**126 090,-**
Totalpris	**5 126 090,-**
BRA-i	**161 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eiet**

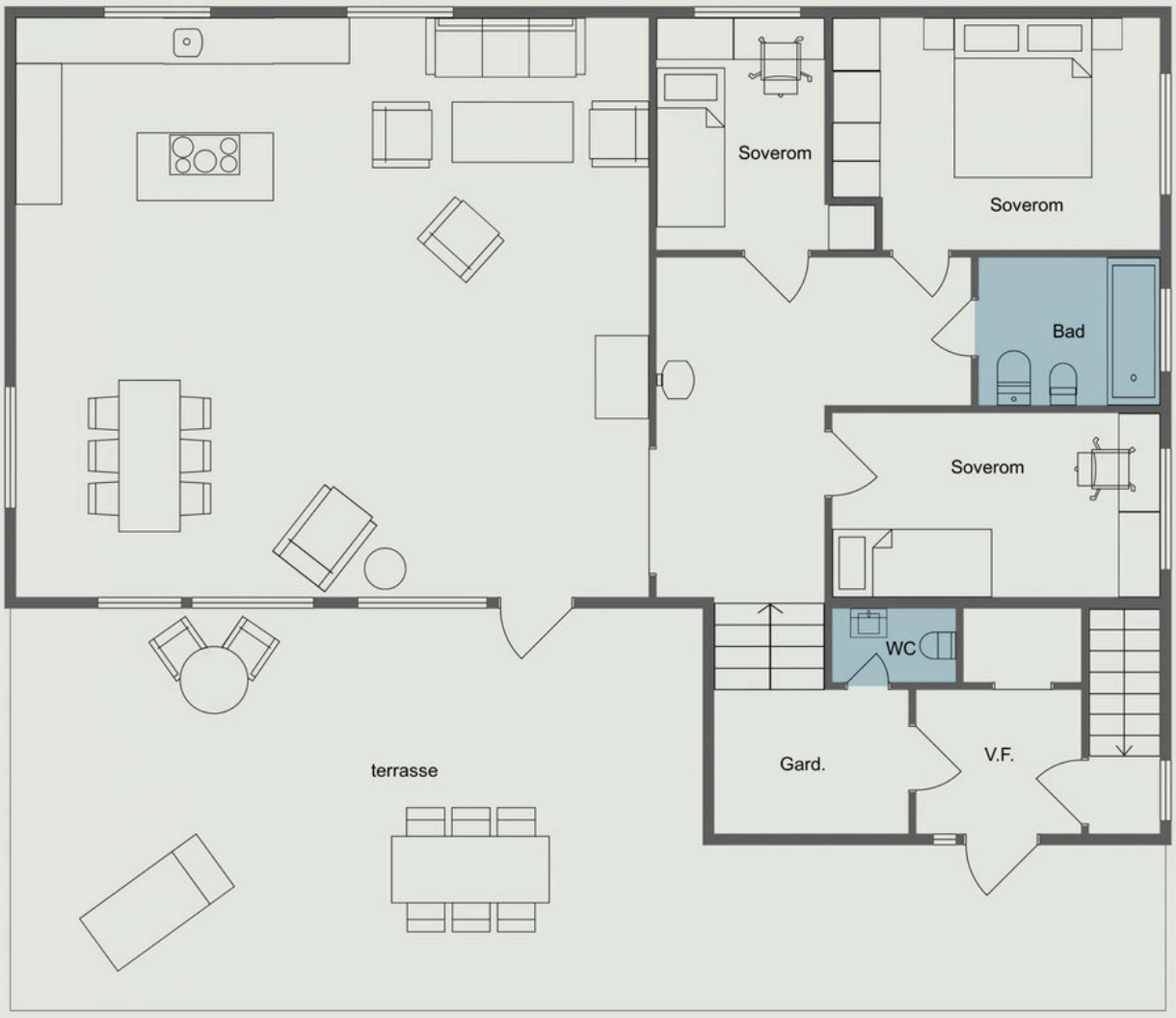
Kort fortalt

Åsebråtveien 17C ligger i et etablert boligområde, øvert i bydelen Trara, kun 1,3 km nord for Fredrikstad sentrum. Like ved starter Fredrikstadmarka med sine populære turstier, løyper og badeplasser. Til barneskole og barnehage er det bare 1 km, og til dagligvare 800 m. Det tiltalende, mørkbeisede huset fra 1977 danner sammen med to andre boliger et tun med åpne gressflater, store løvtrær og skigard, som sammen bidrar til en idyllisk landlig stemning. Den store verandaen er et solrikt og fint sted å tilbringe dagen, og kveldsolen fanger du ute på plattingen, omgitt av den frodige hagen. Innvendig har boligen nærmest blitt totalrenovert i senere år. Stilen er gjennomført og gjennomtenkt i både farge- og materialbruk. Vi møter nå et lunt hjem med mange finesser og påkostede løsninger.



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 124 kvm
Total BRA: 124 kvm



Tegningen er kun en illustrasjon, og er ikke målbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med virkeligheten.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm



Tegningen er kun en illustrasjon, og er ikke målbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med virkeligheten.


















17A































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0142/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Åsebråtveien 17C, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 1378, fnr 1378 / Gnr 201, bnr 253 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Bjørn Frølich Braathen

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 145 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 161 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 171 kvm
TBA: 69 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Gang, Vaskerom, Bad kjeller, Hobbyrom
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Bad 1.etasje, Wc-rom, Kjøkken, Stue, Entre, Gang, Mellomgang, 3 soverom
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 69 kvm. Terrasse

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Uthus
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDE
Kjeller: 2,16 - 2,21 meter
1.etg.: 2,18 - 2,80 meter

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold på dagtid. Sol relativt sent på den nye delen av terrassen

Innhold
Kjeller:
Gang
Vaskerom
Bad kjeller
Hobbyrom

1. etg:
Bad 1.etasje
Wc-rom
Kjøkken
Stue
Entre
Gang
Mellomgang
3 soverom

INNVENDIGE FLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med malt trepanel og slettmalt overflate. Himlinger er utført med enten malt trepanel eller slettmalt tak. Gulvflater består av fliser, parkett og vegg-til-vegg teppe. Det er observert en variert slitasje på de ulike overflatene. Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

BOD
Selger opplyser at stabbur fungerer som ekstern bod. 2 Boder i kjeller (noe lav takhøyde).

Standard
Vi går inn i en spennende entré med store gulvfliser, sandfarget panel og brunsorte dører. Rett frem henger du fra deg i et praktisk garderoberom. Til venstre går du inn i en teppelagt gang med brunsorte finérdører på garderoben. Her møter vi utformingens grunnidé: mørkt tre mot sandfargede lyse flater.

På vei gjennom garderobegangen innser du at rommet ligger lavere enn resten av boligen, og at du må ta en trapp opp. Dette er en gledelig overraskelse, men først passerer vi et nyoppusset WC med stilfullt terrazzo-gulv, teksturmaling på veggene og steinservant med messingarmatur – imponerende.
På toppen av trappen kommer vi ut i en gang utstyrt med en klebersteinsovn som står gunstig plassert for å nå de fleste rommene. I denne fløyen finner vi tre soverom og et bad. Alle rommene har sin gjennomtenkte karakter og fargeholdning.

Til venstre går vi inn i stue og kjøkken, et fellesareal som utgjør halve etasjen. Vi legger merke til en ganske lys, mattlakkert parkett som flyter helhetlig mellom rommene. Den kjennes myk å gå på og bidrar med noe ekte og naturlig inn i helheten.

Stuen har lysinnslipp fra tre kanter, og med flere store vinduer i tillegg til balkongdøren får vi et vidåpent utsyn mot det grønne tunet utenfor. Terrassen, som ble bygget i 2020, er brunbeiset og utstyrt med skikkelig markise for å være anvendelig i all slags vær, og utenfor den ligger en lysere markterrasse som fanger opp den lave kveldssolen i vest.
Kjøkkenet fyller et hjørne av stuerommet, som har fått downlights i taket. Kjøkkenøyen hviler ut på gulvet med god plass til å bevege seg rundt. Innredningen fra 2024 og kombinerer et rustikt, brunsort, beiset treverk i skapfronter og skuffer med en hvit, påkostet steinbenkeplate. Grepene er av messing. Hvitevarene er selvsagt integrerte og inkluderer et vinskap.

Boligen er fra 1976, og de siste årene har det blitt utført omfattende, til dels påkostede oppgraderinger av boligen – spesielt i første etasje. Ved siden av overflatebehandlinger har man også gått dypere til verks og oppgradert rør og elanlegg. Ved siden av to fyringssteder har stuen varmepumpe, og kjelleren, samt alle våtrommene, har varmekabler.

Badet ble pusset opp i 2024 og har både moderne stil og standard. Her finner du doble, hvite servantskåler på steinbenk over et lekkert treskap, messingarmaturer og to herlige speil. Dusjen ligger i sin egen nisje og er lettstelt. Fargepaletten er her, som i boligen for øvrig – godt balansert og samtidig kompleks.

I kjelleren finnes også et utmerket bad fra 2021 med dusjkabinett. Kjelleren rommer for øvrig peisestue, vaskerom og flere boder, og takhøyden er overraskende god. På gulvet finner du fliser, og veggene har brunbeiset kledning, som kommenterer det brune og sandfargede i første etasje, men med en variasjon. Boligen fremstår virkelig helhetlig og gjennomtenkt.

Boligen har for øvrig et uthus på 10 kvm oppført i laftetømmer. Det kan benyttes til lagring, som lekestue, hobbyrom eller mer.

Parkering
Biloppstillingsplass på egen eiendom.
Ingen elbillader.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser at hele 1.etasje er pusset opp i 2023/2024. Nytt kjøkken, overflate-oppusset badene inkl. nye innredninger. Nye dører, og alle overflater pusset og malt.
Mye nytt i det elektriske anlegget.
2023-2024

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

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Terrasse på Sydsiden er bygget med egeninnsats

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp

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

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:

BYGGEMÅTE
Bygningsmassen oppført på morende/sand og fjell, grunnmur av støpt betong mot gulv som hovedsakelig ligger under bakkenivå, med hensyn til alder er det trolig ingen isolasjon eller fuktsikring mot grunn. Kjellerens yttervegger oppført i pusset/malt leca. Drenering med synlig knotteplast og takvann ledet i avløpssystem bort fra grunnmur. Deler av kjeller har kryprom med synlig fjell som skråner mot boligen. Kryprommet har tilkomst fra dør i kjeller. Kryprom har yttervegger av betong og leca, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn. Yttervegger antas å være oppført med isolert bindingsverk av tre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Utvendig er det kledd med stående kledning som er beiset. Ifølge tidligere selger er meste av ytterkledningen fra byggeår, noe nyere kledning på nord-øst vegg. Det gjøres visuell kontroll fra utside kombinert med stikktaking av tilfeldige valgte områder. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer og tresprosser på utside. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår, unntatt balkongdør som er fra 2020. Eldre ytterdør fra antatt byggeår. Takkonstruksjon av type saltak konstruert med prefabrikkerte takstoler fra byggeår. Takets oppbygning av bordtak, papp, opplekting og takstein av betong. Pipe er helbeslått med plastbelagt stål. Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår. Loftkonstruksjon av type kaldtloft/kryploft. Loftet er kontrollert fra innside via tilkomst fra nedfellbar loftstige i gang. Loftet er gangbart på midtre del, ellers ligger det løse isolasjonsplater
mellom takstoler. Stor terrasse kombinert med inngangsparti. Konstruksjonen er oppført tre, fundamentering og bærende konstruksjoner er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Det er terrassegulv på overside og rekkverk er konstruert i tre. Nåværende eier har også montert markterrasse ved siden av, utført på egeninnsats.

UTHUS
Byggemetode: Boligen har uthus i laftet tømmer oppført på betongblokker, saltakkonstruksjon med torvtak. Innvendig er det tregulv og synlig tømmer på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom veggventiler og mekanisk avtrekk. VVS-anlegget består av rørtyper i plast og kobber, og varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 200 liter. Det elektriske anlegget er både åpent og skjult, med 16 sikringer i sikringsskapet. Anlegget har en alder fra 1977, og det ble ikke avdekket noen anmerkninger ved el-tilsynet.

OM TOMTEN
Relativ flat tomt som ligger nedenfor offentlig vei. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkeringsarealer. Ellers har tomten gressarealer, busker og diverse beplantninger.
Grunnforhold: Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser.

OVERORDNET VURDERING
Enebolig oppført på midten av 1970-tallet. Boligen har nylig gjennomgått oppgradering/moderniseringer i 1.etasje, hvor det blant annet er montert nytt kjøkken, badet er kosmetisk oppgradert med nytt utstyr og innredning, samt wc-rommet er pusset opp. Det er også utført nye installasjoner på el- og røranlegg i forbindelse med oppussing.
Utvendig fremstår bygningsdeler fra byggeår med noe etterslepet vedlikehold, enkelte bygningsdeler har også kort gjenværende bruks- og levetid med behov for videre vedlikehold/oppgraderinger i tiden fremover. I kjelleren er det påvist svært fuktig forhold i påført veggkonstruksjon ved trappenedgang, ytterligere undersøkelser og tiltak for utbedring anbefales. Det registreres også råteskader i bjelke på enden av eldre terrasse mot markplatting, tiltak for utskiftninger og utbedringer må også forventes.
For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS LOVLIGHETER/ENDRINGER
Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
Tegninger: Foreligger (Byggemeldte tegninger, datert oktober 1975)
I 1.etasje er vegger mellom opprinnelig spiserom og kjøkken fjernet, slik at det fremstår i dag som en stor åpen stuekjøkkenløsning. På bad i 1.etasje er vaskeromsdel fjernet, samt vegger og rommet er i dag et stort bad. I kjelleren er det etablert bad der rom definert som lager opprinnelig var. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring.

FERDIGATTEST
Ferdigattest: Foreligger ikke
Midlertidig brukstillatelse: Foreligger (Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 02.06.1976)

DOKUMENTKONTROLL
Kilder:
-Oppdragsgiver
-Kommunale opplysninger fra meglerpakke
-Egenerklæring
-Boligmappa.no
-Propcloud.no

BRANN OG SIKKERHET
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.
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger.
-Rekkverket på Utenfor stue er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 75 cm).
-Utenfor stue: Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast.
-Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER
Feiing/tilsyn er utført: Siste tilsyn av ildsteder, utført 28.02.2017. Det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

ANNET
Vaskerom i kjeller
Vaskerom i kjeller har ikke sluk på gulv og er ikke utformet som et komplett våtrom, det er derfor ikke utført full våtromskontroll av rommet. Et komplett våtrom må ha vanntett sjikt på vegger og gulv. Det må være sluk på gulv med tilstrekkelig anbefalt fall mot sluk.

Wc-rom
Utstyr: Vegghengt toalett
Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
Ventilasjon: Naturlig oppdrift

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Nøkkelfakta
Årstall/alder: 1977
Anleggstype: Åpent anlegg og Skjult anlegg
Sikringsskap plassert: Trappegang
Antall sikringer: 16

Dato for sist el-tilsyn: 21.02.2019
Resultat av el-tilsyn: Ingen anmerkninger avdekket
Kontrollpunkter
Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier
Det elektriske anlegget ble installert: 1977
Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
Hender det at sikringer løses ut? Nei
Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

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

Oppsummering av bygningsdel
Samsvarserklæring eller annen dokumentasjon er ikke fremlagt for utførte elektriske arbeider. Usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav blir skapt av manglende dokumentasjon. Dokumentasjon bør fremskaffes, og dersom dette ikke er mulig bør anlegget kontrolleres av registrert

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på elektrisk arbeid
Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte elektriske arbeider.
Risiko/Konsekvens: Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav.
Anbefalte tiltak: Dokumentasjon bør fremskaffes. Dersom dette ikke er mulig, anbefales anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1 Grunnmur, fundamentering og drenering
Riss og sprekker er registrert i deler av grunnmuren, og grunnmursplast er stedvis ikke tilstrekkelig festet. Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene over tid, og reparasjon samt nærmere undersøkelser bør vurderes ved videre bevegelse eller økende skadeomfang. Det anbefales å kontrollere innfestingen og feste grunnmursplasten på nytt der nødvendig, for å sikre at løsningen fungerer og gir tilfredsstillende fuktsikring.

2 Krypkjeller
Det er registrert høy luftfuktighet i krypkjelleren, og det anbefales å redusere fuktbelastningen. Aktuelle tiltak kan være forbedret ventilasjon, etablering av fuktsperre mot grunnen eller installasjon av avfukter.

3 Terrengforhold
Det er registrert stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren på grunn av manglende eller begrenset terrengfall. Det anbefales at tilstrekkelig fall etableres bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig, og at overflatevann ledes bort fra grunnmuren så raskt som mulig.

4 Yttervegger
Avflasset maling og preg av manglende vedlikehold er registrert. Manglende eller usikker lufting bak kledningen og lav avstand mellom terreng og kledning er registrert. Det anbefales å vedlikeholde og fornye overflatebehandlingen, reparere eller skifte ut skadde kledningsbord, kontrollere kledningens oppbygning og ventilering, og etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning.

5 Vinduer og ytterdører
Omramming er uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, og beslag mangler oppkant. Enkelte vinduer er trege ved åpning og lukking, og vinduene er eldre, mer enn halvparten av forventet levetid er forbi. Det anbefales å forbedre detaljløsningen for avrenning, smøre og justere hengsler og beslag, kontrollere og skifte slitte komponenter, og utføre vedlikehold, reparasjoner og utskifting.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler
Undertak, taktekking og tilhørende komponenter er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og delutskiftninger eller større oppgraderinger må påregnes basert på alder og tilstand.

7 Loft / takkonstruksjon
Det er registrert eldre fuktskjolder på undertaket. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen nærmere, kontrollere taktekking, beslag og ventilering, og gjennomføre nødvendige utbedringer for å begrense videre fuktpåvirkning.

9.1.1 Bad kjeller – Vegger og himlinger
Det er registrert at våtrommet mangler tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft.

9.1.2 Bad kjeller – Gulv
Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm, og at det mangler fall på minimum 1:50 i området rundt sluket. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning, og å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen.

9.1.3 Bad kjeller – Membran og tettesjikt
Det er registrert manglende dokumentasjon på utførelse av våtrom, herunder membran, tettesjikt og utførende foretak. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, eller hvis dette ikke er mulig gjennomføre nærmere undersøkelser, samt planlegge fremtidig vedlikehold og eventuell rehabilitering.

9.2.1 Bad 1.etasje – Vegger og himlinger
Luftespalte under døren til våtrommet er registrert som mangelfull eller manglende. Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

9.2.2 Bad 1.etasje – Gulv
Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er under 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

9.2.3 Bad 1.etasje – Membran og tettesjikt
Det er registrert at tettesjiktets alder er ukjent. Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Dersom dokumentasjon på alder ikke kan fremskaffes, må fremtidig oppgradering eller utskifting av tettesjiktet påregnes.

12.1 VVS-installasjoner
Det er registrert at deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra opprinnelig byggeår, varerør på kjøkken mangler endetetting, og den innebygde sisternen på wc-rom mangler løsning for synliggjøring eller drenering. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, oppgradering eller utskifting ved fremtidig rehabilitering, tilfredsstillende endetetting av varerør i henhold til produsentens anvisninger, og etablering av synliggjøring eller drenering for sisternen.

12.2 Varmtvannsbereder
Det er registrert at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring som sikrer at lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted.

13 Ventilasjon
Det er registrert manglende mekanisk avtrekk i rom hvor dette normalt anbefales. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Bygningsdeler som har fått TG3:
8 Balkonger, verandaer og terrasser
Fukt- og råteskader er påvist i deler av konstruksjonen til eldre terrasse, og det anbefales at omfang og årsak undersøkes nærmere, samt at berørte konstruksjonsdeler repareres eller skiftes ut ved behov. Betydelige svekkelser og svai i eldre deler av terrassen er registrert, og det anbefales ytterligere undersøkelser av fundamentering og bærende konstruksjoner, samt

vurdering av nødvendige utbedringstiltak.

11 Rom under terreng
Forhøyede fuktverdier er registrert i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng, det anbefales
å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuell skadeutvikling. Punktet kan ofte sees i
sammenheng med utvendig fuktsikring.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer føler boligen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Hengelamper over stuebordet.

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 ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme
Varmepumpe
Panelovner
Peis/vedovn

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 10600 kWh | Strømkostnad forrige år: 10700 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 967,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
-renovasjon 140 L
-branntilsyn 1 løp
-vann
-avløp

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

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 500 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 7512 kr | Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 399 kr

Eiendomsskatt
Kr 5 733,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 977 877,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 911 508,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 683843

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Nei

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 835 kvm (Festetomt)
Åsebråtveien 17C ligger idyllisk til på et gammelt gårdstun sammen med nummer 17A og 17B, vakkert rammet inn av en klassisk skigard. Allerede fra veien skimter man det majestetiske eiketreet som har blitt et kjennetegn for eiendommen, og som gir området et særpreg av både ro og historie.

Tomten er svakt skrånende mot øst, men oppleves i hovedsak som flat og meget brukervennlig. Store, sammenhengende gressflater omgir eiendommen, og de høye, frittstående løvtrærne - inkludert eika - gir både karakter og lett skygge. Uteområdet er opparbeidet med prydbusker, blant annet rhododendron, et plommetre og diverse beplantning, som sammen med den klassiske skigarden og det laftede uthuset med torvtak skaper en stemningsfull og landlig atmosfære.

Innkjørselen er gruset, med parkering innenfor gjerdet. På østsiden av boligen, ved inngangspartiet, finner du en romslig og solrik veranda, i tillegg til en nyere markplatting som gir flere uteplasser å velge mellom gjennom dagen. Her nyter man utsikt mot det frodige tunet, med gode solforhold fra morgen til kveld.

Tomten er på 708 m² (festet), og i tillegg følger en eiet parsell på 127 m² hvor eiketreet står - totalt 835 m² til disposisjon.

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 rekvidere ny oppmåling.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 16 050,- pr. år
Festekontrakt datert: 03.07.1975
Festetid: Festekontrakten har varighet i 100 år fra 04.07.2026.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering vil være i 2036. Det vil i 2036 avgjøres om neste regulering vil være etter KPI eller ikke.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Engangsløftet er gjennomført. Grunneier opplyser om at det ikke vil være aktuelt med innløsning av tomt, kun ihht regelverk.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Åsebråtveien 17C ligger i den nordlige delen av Trara - et av Fredrikstads mest populære boligområder - kun 1,3 km fra sentrum. Området er veletablert og preget av vakre eneboliger med store, frodige hager og gamle trær som gir et lunt og rolig bomiljø. Her er det lite trafikk, noe som gjør det trygt og ideelt for barnefamilier og dem som søker stillhet nær byen.

Rett ovenfor eiendommen åpner Fredrikstadmarka seg med milevis av turstier, skogsløyper og naturopplevelser året rundt. Skihytta, Borredalsdammen og Dølasletta er populære turmål, og på varme sommerdager er Bjørndalsdammene perfekte for et avkjølende bad. Enten du liker å gå, jogge, sykle eller gå på ski - her har du naturen som nærmeste nabo.

Samtidig bor du svært sentralt. Skole og barnehage ligger ca. 1 km unna, og dagligvarebutikk bare noen hundre meter ned i veien. Byens sentrum med restauranter, butikker, kino og elvepromenade når du enkelt til fots. Et tips er å ta snarveien gjennom Brattliparken og skogsstien bak Stjernehallen - en liten tur med stor sjarm.

Bebyggelse
Boligområde.

Offentlig kommunikasjon
Den direkte bussforbindelsen fra holdeplass Leie gravlund til Fredrikstad, driftes av Østfold Kollektivtrafikk via linje 1.
Bussholdeplassen ligger ca 10 min i gangavstand.
"Glommaringen" går fra samme bussholdeplass med jevnlige adganger mellom Sarpsborg og Fredrikstad.

Skoler og barnehager
Det finnes flere barnehagetilbud i området.
Trara skole.
Kvernhuset ungdomsskole.
Det finnes flere private skoletilbud i Fredrikstad kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.06.1976. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

-drenering utvendig langs mur mot syd må gjøres ferdig.
-utvendig kloakkgrøft må igjennfylles
-elektrikker må gjøre seg ferdig
-husnummerskilt må monteres

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Adkomst via offentlig og privat vei.
A) Det foreligger en tinglyst veirett over matrikkel 3107-208/1/705/0 og frem til første innkjøring til venstre på egen p-plass på matrikkel 208/1/1378/0, en strekning på ca 25 m. Videre en rett til å benytte eksisterende vei på matrikkel 208/1/705 fra Åsebråtveien og frem til egen p-plass foran inngangsparti for matrikkel 208/1/1378. Veiretten er begrenset til én bil til hver plass benevnt over.

B)Naboeiendom (matrikkel 208/1/705/0 og 201/117/0/0 skla ha rett til å benytte eksisterende vei og adkomst og bruk av tunet av matrikkel 201/53/0/0, slik det har vært praktisert frem til i dag og det skal ikke være gjerde mellom eiendommene. Ingen av eiendommene har rett til å benytte bnr253 til parkering av biler, campingvogner eller andre kjøretøy mv eller oppføre carport/ eller garasje eller annen bebyggelse mv.

C) Rettighetene i A og B gjelder mot å delta i forholdsmessig vedrørende reparasjoner og vedlikehold herunder snørydding mv. av veien og tunet slik veiloven oppstiller som normalnorm.

Dokumenter kan hentes ut på meglerkontoret ved forespørsel.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANER
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/hensynssone:
15.06.2023
1001 - Bebyggelse og anlegg

REGULERINGSPLANER
Eiendommen er ikke regulert.

Dokumenter/ skisser kan hentes ut på meglerkontoret ved forespørsel.

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

3107/208/1/1378:

11.09.2023 - Dokumentnr: 979644 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:117
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1 Fnr:705
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

03.11.2008 - Dokumentnr: 890797 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:201 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1841481 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:201 Bnr:253

01.01.2024 - Dokumentnr: 758845 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:201 Bnr:253

28.10.1975 - Dokumentnr: 3657 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 425
LEIEN KAN REGULERES
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2005 - Dokumentnr: 14588 - Bestemmelse om veg
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:25
Bestemmelse om adkomstrett

01.01.2020 - Dokumentnr: 946005 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 757083 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2023 - Dokumentnr: 979644 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1 Fnr:705
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

3107/201/253:
11.09.2023 - Dokumentnr: 979644 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:117

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1 Fnr:705
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

03.11.2008 - Dokumentnr: 890797 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:201 Bnr:25

01.01.2020 - Dokumentnr: 1841481 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:201 Bnr:253

01.01.2024 - Dokumentnr: 758845 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:201 Bnr:253

28.10.1975 - Dokumentnr: 3657 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 425
LEIEN KAN REGULERES
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2005 - Dokumentnr: 14588 - Bestemmelse om veg
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:25
Bestemmelse om adkomstrett

01.01.2020 - Dokumentnr: 946005 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 757083 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2023 - Dokumentnr: 979644 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1 Fnr:705
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Dokumenter kan hentes ut på meglerkontoret ved forespørsel.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Eiendommen har ingen registrerte pålegg hos kommunen.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. september 2026

Ansvarlig megler
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

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

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

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

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

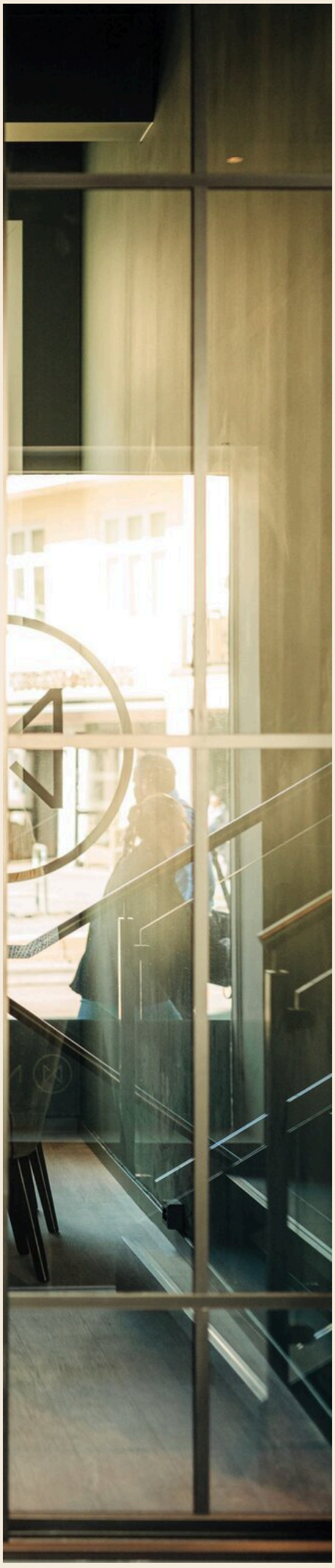
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

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



Åsebråtveien 17C

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	**11 min**
355 elever, 20 klasser	1 km
Nøkleby skole (1-7 kl.)	**19 min**
491 elever, 27 klasser	1.7 km
Trosvik skole (1-7 kl.)	**6 min**
514 elever, 26 klasser	2.6 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...	**6 min**
452 elever, 30 klasser	3.3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	**8 min**
180 elever, 6 klasser	3 km
Glemmen videregående skole	**10 min**
1250 elever	0.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**21 min**

Offentlig transport

Traraveien 54	**3 min**
Linje 110, 120	0.3 km
Fredrikstad stasjon	**6 min**
Linje RE20, RX20	2.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 37 min**

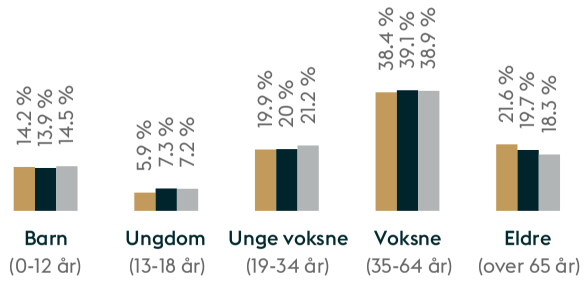
Barnehager

Åsebråten barnehage (2-5 år)	**1 min**
12 barn	0.3 km
Noas Park barnehage (0-5 år)	**8 min**
45 barn	0.7 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 å...	**10 min**
107 barn	0.9 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet	**9 min**
Rema 1000 Hassingveien	**13 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trara/Åsebråten	1 626	763
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Sport

Christianslund alle balløkke	4 min
Bratlieparken balløkke	7 min
Family Sports Club Fredrikstad	13 min
Gymbox Fredrikstad	18 min

«Etablert område. Barnevennlig. Kort vei til marka. Kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Åsebråtveien 17C
1605 Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

Gnr. 208, **Bnr.** 1, **Fnr.** 1378

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
161 m²	**3**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**3**	**16**	**2**	**0**

Marcus Winther

Befaringsdato : **01/09/2026** Rapportdato : **03/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dokumentasjon fra eier
Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

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

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

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

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

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

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

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

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

TG 0 Ingen registrerte avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG 1 Mindre avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG 2 Vesentlige avvik

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

Kjennetegn:

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

TG 3 Alvorlige avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG IU Ikke undersøkt

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

Eksempler kan være:

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

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

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

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

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

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

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

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

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

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Åsebråtveien 17C, 1605 Fredrikstad
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 208, **Bnr.** 1, **Fnr.** 1378
Hjemmelshaver	Braathen Bjørn Frølich
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1977
Tomtestørrelse	Festet tomt 707 m² / Tilleggstomt på 127 m² (ikke festet)
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var ikke til stede
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

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

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

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Kjeller	37	-	-	-
1. etg	124	-	-	69
Sum	**161**	**-**	**-**	**69**
Sum BRA	**161**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Uthus	-	10	-	-
Sum	**-**	**10**	**-**	**-**
Sum BRA	**10**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Kjeller	2,16 - 2,21 meter
1. etg	2,18 - 2,80 meter

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

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

Deler av kjelleren har lavere takhøyden enn 1,9 meter og er derfor ikke medregnet i arealtabellen.

ROMINNDELING

BRA-i

Kjeller:
Gang
Vaskerom
Bad kjeller
Hobbyrom

1. etg:
Bad 1.etasje
Wc-rom
Kjøkken
Stue
Entre
Gang
Mellomgang
3 soverom

BRA-e

Annet
Uthus

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med malt trepanel og slettmalt overflate. Himlinger er utført med enten malt trepanel eller slettmalt tak. Gulvflater består av fliser, parkett og vegg-til-vegg teppe. Det er observert en variert slitasje på de ulike overflatene.

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

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
161 m²	2	1	3

BYGGEMÅTE

Bygningsmassen oppført på morende/sand og fjell, grunnmur av støpt betong mot gulv som hovedsakelig ligger under bakkenivå, med hensyn til alder er det trolig ingen isolasjon eller fuktsikring mot grunn. Kjellerens yttervegger oppført i pusset/malt leca. Drenering med synlig knotteplast og takvann ledet i avløpssystem bort fra grunnmur. Deler av kjeller har kryprom med synlig fjell som skråner mot boligen. Kryprommet har tilkomst fra dør i kjeller. Kryprom har yttervegger av betong og leca, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn.

Yttervegger antas å være oppført med isolert bindingsverk av tre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Utvendig er det kledd med stående kledning som er beiset. Ifølge tidligere selger er meste av ytterkledningen fra byggeår, noe nyere kledning på nord-øst vegg. Det gjøres visuell kontroll fra utside kombinert med stikktaking av tilfeldige valgte områder. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer og tresprosser på utside. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår, unntatt balkongdør som er fra 2020. Eldre ytterdør fra antatt byggeår.

Takkonstruksjon av type saltak konstruert med prefabrikkerte takstoler fra byggeår. Takets oppbygning av bordtak, papp, opplekting og takstein av betong. Pipe er helbeslått med plastbelagt stål. Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår. Loftkonstruksjon av type kaldtloft/kryploft. Loftet er kontrollert fra innside via tilkomst fra nedfellbar loftstige i gang. Loftet er gangbart på midtre del, ellers ligger det løse isolasjonsplater mellom takstoler.

Stor terrasse kombinert med inngangsparti. Konstruksjonen er oppført tre, fundamentering og bærende konstruksjoner er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Det er terrassegulv på overside og rekkverk er konstruert i tre. Nåværende eier har også montert markterrasse ved siden av, utført på egeninnsats.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Betongfundament — Drenering:
Grunnmursplast (alder ukjent)

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 1977)

Kledning:
Trekledning (fra 1977)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Saltak (fra 1977)

Undertak:
bordtak og papp (fra 1977)

Taktekking:
Takstein (fra 1977)

Vinduer:
Toppsving – 2-lags glass

Krypkjeller:
Ja – tilgjengelig

Loft:
Fullt tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Uthus

Byggemetode Boligen har uthus i laftet tømmer oppført på betongblokker, saltakkonstruksjon med torvtak. Innvendig er det tregulv og synlig tømmer på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom veggventiler og mekanisk avtrekk. VVS-anlegget består av rørtyper i plast og kobber, og varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 200 liter. Det elektriske anlegget er både åpent og skjult, med 16 sikringer i sikringsskapet. Anlegget har en alder fra 1977, og det ble ikke avdekket noen anmerkninger ved el-tilsynet.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Plast, Kobber

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Relativ flat tomt som ligger nedenfor offentlig vei. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkeringsarealer. Ellers har tomten gressarealer, busker og diverse beplantninger.

Grunnforhold

Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser.

OVERORDNET VURDERING

Enebolig oppført på midten av 1970-tallet. Boligen har nylig gjennomgått oppgradering/moderniseringer i 1.etasje, hvor det blant annet er montert nytt kjøkken, badet er kosmetisk oppgradert med nytt utstyr og innredning, samt

wc-rommet er pusset opp. Det er også utført nye installasjoner på el- og røranlegg i forbindelse med oppussing.

Utvendig fremstår bygningsdeler fra byggeår med noe etterslepet vedlikehold, enkelte bygningsdeler har også kort gjenværende bruks- og levetid med behov for videre vedlikehold/oppgraderinger i tiden fremover.

I kjelleren er det påvist svært fuktig forhold i påforet veggkonstruksjon ved trappenedgang, ytterligere undersøkelser og tiltak for utbedring anbefales. Det registreres også råteskader i bjelke på enden av eldre terrasse mot markplatting, tiltak for utskiftninger og utbedringer må også forventes.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Tegninger: Foreligger (Byggemeldte tegninger, datert oktober 1975)
- I 1.etasje er vegger mellom opprinnelig spiserom og kjøkken fjernet, slik at det fremstår i dag som en stor åpen stuekjøkkenløsning. På bad i 1.etasje er vaskeromsdel fjernet, samt vegger og rommet er i dag et stort bad. I kjelleren er det etablert bad der rom definert som lager opprinnelig var. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger ikke
- Midlertidig brukstillatelse: Foreligger (Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 02.06.1976)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Egenerklæring
- Boligmappa.no
- Propcloud.no

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

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger.
- Rekkverket på Utenfor stue er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 75 cm).
- Utenfor stue: Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført: Siste tilsyn av ildsteder, utført 28.02.2017. Det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Varmepumpe
- Panelovner
- Peis/vedovn

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

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Vaskerom i kjeller

Vaskerom i kjeller har ikke sluk på gulv og er ikke utformet som et komplett våtrom, det er derfor ikke utført full våtromskontroll av rommet. Et komplett våtrom må ha vanntett sjikt på vegger og gulv. Det må være sluk på gulv med tilstrekkelig anbefalt fall mot sluk.

Wc-rom

- Utstyr: Vegghengt toalett
- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift

TG 2 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser.
- Alder grunnmur: 1977
- Type grunnmur: Betongfundament
- Type drenering: Grunnmursplast
- Alder drenering: ukjent

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Bygningsmassen oppført på morende/sand og fjell, grunnmur av støpt betong mot gulv som hovedsakelig ligger under bakkenivå, med hensyn til alder er det trolig ingen isolasjon eller fuktsikring etablert mot grunn. Kjellerens yttervegger oppført i pusset/malt leca. Drenering med synlig knotteplast og takvann ledet i avløpssystem bort fra grunnmur. Alder på drenering er ukjent.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Riss og sprekker er registrert i deler av grunnmuren, og grunnmursplast er stedvis ikke tilstrekkelig festet. Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene over tid, og reparasjon samt nærmere undersøkelser bør vurderes ved videre bevegelse eller økende skadeomfang. Det anbefales å kontrollere innfestingen og feste grunnmursplasten på nytt der nødvendig, for å sikre at løsningen fungerer og gir tilfredsstillende fuktsikring.

1. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i grunnmur

Det registreres riss og sprekker i deler av grunnmuren. Forholdet kan skyldes setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekker kan bidra til økt vanninntrengning og fuktbelastning i grunnmuren. Dersom bevegelser fortsatt pågår, kan sprekkene utvikle seg videre og medføre ytterligere skader på murverket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene over tid. Reparasjon av skadene og nærmere undersøkelser bør vurderes dersom det registreres videre bevegelse eller økende skadeomfang.

2. Avvik/Årsak: Grunnmursplast mangler topplist enkelte steder

Det registreres at grunnmursplasten stedvis ikke er tilstrekkelig festet mot grunnmuren. Forholdet skyldes mangelfull innfesting eller at den har løsnet over tid.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig innfesting kan redusere grunnmursplastens evne til å beskytte grunnmuren mot fuktpåvirkning. Dette kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og redusert funksjon av den utvendige fuktsikringen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere innfestingen og feste grunnmursplasten på nytt der dette er nødvendig, slik at løsningen fungerer som forutsatt og gir tilfredsstillende beskyttelse mot fukt.

Bilder



Bilde viser løs knotteplast som ikke er festet mot grunnmur



Bilde viser løs knotteplast som ikke er festet mot grunnmur

TG 2

2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tilgjengelig: Ja
- Konstruksjonstype: Krypkjeller
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon
- Isolasjon: Ukjent isolasjonsmateriale
- Fuktbeskyttelse: Ukjent tiltak

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Deler av kjeller har kryprom med synlig fjell som skråner mot boligen. Kryprommet har tilkomst fra dør i kjeller. Kryprommet har yttervegger av betong og leca, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert høy luftfuktighet i krypkjelleren, og det anbefales å redusere fuktbelastningen. Aktuelle tiltak kan være forbedret ventilasjon, etablering av fuktsperre mot grunnen eller installasjon av avfukter.

1. Avvik/Årsak: Høy luftfuktighet i krypkjeller

Det registreres høy luftfuktighet i krypkjelleren. Forholdet kan skyldes fukttransport fra grunnen, begrenset ventilasjon eller annen fuktpåvirkning mot krypkjelleren.

Risiko/Konsekvens

Høy luftfuktighet kan over tid føre til oppfukting av bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Dette øker risikoen for muggvekst, soppangrep, råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Aktuelle tiltak kan være forbedret ventilasjon, etablering av fuktsperre mot grunnen eller installasjon av avfukter, avhengig av årsaken til fuktproblemet.

TG 2

3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Flat tomt
- Type terreng: Gruset, Gress
- Tilstrekkelig helning: Ikke aktuelt

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren på grunn av manglende eller begrenset terrengfall. Det anbefales at tilstrekkelig fall etableres bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig, og at overflatevann ledes bort fra grunnmuren så raskt som mulig.

1. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig terrengforhold, med manglende anbefalt helning

Terrenget rundt boligen har stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Årsaken er manglende eller begrenset terrengfall som gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette kan gi økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig. Overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren så raskt som mulig for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

TG 2

4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1977
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1977
- Tilfredsstillende vedlikehold: Ja
- Er det påvist lufting/ventilering: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre. Utvendig er det kledd med stående kledning som er beiset. Ifølge tidligere selger er meste av ytterkledningen fra byggeår, noe nyere kledning på nord-øst vegg.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Avflasset maling og preg av manglende vedlikehold er registrert. Manglende eller usikker lufting bak kledningen og lav avstand mellom terreng og kledning er registrert. Det anbefales å vedlikeholde og fornye overflatebehandlingen, reparere eller skifte ut skadde kledningsbord, kontrollere kledningens oppbygning og ventilering, og etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning.

1. Avvik/Årsak: Tegn til manglende vedlikehold

Ytterkledningen bærer preg av alder og manglende vedlikehold. Det registreres avflasset maling i flere kledningsbord.

Risiko/Konsekvens

Når overflatebehandlingen brytes ned, blir trevirket mer utsatt for fuktopptak og værpåvirkning. Dette kan over tid føre til nedbrytning av kledningen, råteskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Eldre kledning vil også normalt ha økt behov for vedlikehold og reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde og fornye overflatebehandlingen på kledningen. Skadde eller svekkede kledningsbord bør repareres eller skiftes ut ved behov. Det må påregnes løpende vedlikehold og eventuelle utskiftninger i nær fremtid.

2. Avvik/Årsak: Manglende lufting bak kledning

Det kan ikke påvises at luftingen bak kledningen er tilstrekkelig. Forholdet skyldes manglende eller usikker ventilering bak kledningskonstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av fukt som tilføres konstruksjonen gjennom nedbør, kondens eller fuktvandring. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktbelastning og over tid gi risiko for råteskader, muggvekst og redusert levetid på kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere. Ved mangelfull lufting bør tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende uttørking av konstruksjonen.

3. Avvik/Årsak: Lav avstand mellom kledning og terreng

Det registreres at avstanden mellom terreng og ytterkledning er lavere enn anbefalt. Forholdet skyldes høyt terrengnivå eller lav avslutning av kledningen mot terreng.

Risiko/Konsekvens

Begrenset avstand mellom terreng og kledning kan medføre økt fuktbelastning fra vannsprut, snøansamlinger og fukt fra terrenget. Over tid kan dette føre til økt slitasje, oppfukting av treverket og økt risiko for råteskader i nedre del av kledningen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning ved justering av terrengnivå eller andre egnede tiltak. Berørte områder bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense fuktpåvirkning.

Bilder



Bilde viser ytterkledning ligger tett mot terreng



Bilde viser avflasset overflate i trekledning

TG 2 5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1977
- Alder dører: 1977
- Type vinduer: Toppsving
- Type dører/porter: Terrassedør; Ytterdør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Omramming er uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, og beslag mangler oppkant. Enkelte vinduer er trege ved åpning og lukking, og vinduene er eldre, mer enn halvparten av forventet levetid er forbi. Det anbefales å forbedre detaljløsningen for avrenning, smøre og justere hengsler og beslag, kontrollere og skifte slitte komponenter, og utføre vedlikehold, reparasjoner og utskifting.

1. Avvik/Årsak: Omramming, uten oppbrett og spalte

Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. Beslaget mangler også oppkant mot omrammingen. Forholdet skyldes en detaljløsning som ikke i tilstrekkelig grad ivaretar avrenning og beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Manglende spalte og oppkant kan føre til at vann blir stående eller ledes inn mot treverket. Dette kan gi økt fuktbelastning på omramming, vindusdetaljer og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan forholdet medføre redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og økt risiko for fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre detaljløsningen slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Inntil forholdet eventuelt utbedres, må hyppigere kontroll og vedlikehold av berørte områder påregnes.

2. Avvik/Årsak: Treg åpne-/lukkefunksjon

Det registreres at enkelte vinduer går tregt ved åpning og lukking. Forholdet skyldes trolig slitasje, manglende vedlikehold eller behov for justering og smøring av hengsler og beslag.

Risiko/Konsekvens

Treg funksjon kan føre til økt belastning på hengsler, beslag, og karm ved bruk. Over tid kan dette medføre ytterligere slitasje, redusert funksjon og økt risiko for skader på dørkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å smøre og justere hengsler og beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon. Slitte komponenter bør kontrolleres og skiftes ut ved behov.

3. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

Vinduene er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

TG 2 6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1977
- Taktekking: Takstein
- Undertak: Bordtak og papp
- Type beslag: Plastbelagt stål
- Inspisert fra: Fra stige ved takfot

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Takets oppbygning av bordtak, papp, opplekting og takstein av betong. Pipe er helbeslått med plastbelagt stål. Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår. Taktekkingen og undertak kontrolleres fra innside via loft og fra utside via bakkenivå.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og delutskiftninger eller større oppgraderinger må påregnes basert på alder og tilstand.

1. Avvik/Årsak: Begrenset bruks- og levetid

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å være av eldre opprinnelse og ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og langvarig bruk over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre takkomponenter har generelt økt risiko for redusert funksjon, skadeutvikling og fuktinntrengning. Svekkelser i én eller flere deler av taksystemet kan over tid føre til økt belastning på underliggende konstruksjoner og økt behov for vedlikehold og utskiftninger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover.

TG 2 7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Via gesims
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1977
- Dampsperre: Ikke aktuelt

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Loftkonstruksjon av type kaldtloft/kryploft. Loftet er kontrollert fra innside via tilkomst fra nedfellbar loftstige i gang. Loftet er gangbart på midtre del, ellers ligger det løse isolasjonsplater mellom takstoler.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert eldre fuktskjolder på undertaket. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen nærmere, kontrollere taktekking, beslag og ventilering, og gjennomføre nødvendige utbedringer for å begrense videre fuktpåvirkning.

1. Avvik/Årsak: Fuktskjolder i undertak

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

TG 3

8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: varierende
- Plassering: Utenfor stue
- Type: Over terreng i trekonstruksjon

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Stor terrasse kombinert med inngangsparti på ca. 57 kvm. Konstruksjonen er oppført tre, fundamentering og bærende konstruksjoner er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Det er terrassegulv på overside og rekkverk er konstruert i tre. Nåværende eier har også montert markterrasse ved siden av, utført på egeninnsats.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Fukt- og råteskader er påvist i deler av konstruksjonen til eldre terrasse, og det anbefales at omfang og årsak undersøkes nærmere, samt at berørte konstruksjonsdeler repareres eller skiftes ut ved behov. Betydelige svekkelser og svai i eldre deler av terrassen er registrert, og det anbefales ytterligere undersøkelser av fundamentering og bærende konstruksjoner, samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak.

1. Avvik/Årsak: Påvist fukt- og råteskader

Det er påvist fukt- og råteskader i deler av konstruksjonen til eldre terrasse, det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger.

Risiko/Konsekvens

Fukt- og råteskader reduserer materialenes styrke og motstandsevne mot videre fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning, redusert bæreevne og økt risiko for skadeutvikling i terrassekonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke omfanget og årsaken til skadene nærmere. Berørte konstruksjonsdeler bør repareres eller skiftes ut ved behov, og årsaken til fuktpåvirkningen bør utbedres for å begrense videre skadeutvikling.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

2. Avvik/Årsak: Svekkelser/svai i markplatting

Det er registrert betydelige svekkelser og svai i eldre deler av terrassen. Fundamentering og tilstanden på underliggende/bærende konstruksjoner er ukjent og lot seg ikke kontrollere ved befaringen.

Risiko/Konsekvens

Forholdet kan skyldes svikt eller setninger i fundamentering og/eller svekkelser i bærende konstruksjoner. Videre utvikling kan medføre økt deformasjon, redusert stabilitet og behov for mer omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fundamentering og bærende konstruksjoner. Nødvendige utbedringstiltak bør vurderes på bakgrunn av resultatene fra nærmere kontroll.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

Bilder



Bllde viser råteskader i bjelke i enden av eldre terrasse



Bllde viser råteskader i bjelke i enden av eldre terrasse

9.1 BAD KJELLER

TG 2

9.1.1 BAD KJELLER - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2021
- Overflate vegg: Tapet
- Overflate tak: Malt trepanel tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Ingen avtrekk

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at våtrommet mangler tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft.

1. Avvik/Årsak: Manglende avtrekk og tilførsel av tilluft

Det registreres at våtrommet mangler tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft. Forholdet skyldes at det ikke er etablert en ventilasjonsløsning som sikrer nødvendig luftutskifting og tilførsel av erstatningsluft.

Risiko/Konsekvens

Manglende avtrekk og tilluft kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft for å sikre effektiv luftutskifting, god uttørking og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

TG 2 9.1.2 BAD KJELLER - GULV

Nøkkelfakta

- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvets fallforhold i våtrommet er registrert med et fall på minimum 1:100 på hovedgulvet, noe som medfører at det ikke er krav om 15 mm oppkant ved dør. I dusjsonen er det registrert manglende fall på minimum 1:50 rundt sluk, som er plassert under dusjkabinett. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 10 mm, hvilket er under det minimumskravet på 25 mm. Terskelen er forhøyet, noe som indikerer at oppkant kan være ivaretatt, men membranens faktiske høyde kan kun kontrolleres ved demontering.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm, og at det mangler fall på minimum 1:50 i området rundt sluket. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning, og å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen.

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

2. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:50 rundt sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig fall rundt sluket kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til omkringliggende områder. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

TG 2 9.1.3 BAD KJELLER - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2021
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Våtromstapet
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Fuktmåling utført: Annen målemetode

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det er registrert manglende dokumentasjon på utførelse av våtrom, herunder membran, tettesjikt og utførende foretak. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, eller hvis dette ikke er mulig gjennomføre nærmere undersøkelser, samt planlegge fremtidig vedlikehold og eventuell rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

2. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Hulltaking anses ikke som hensiktsmessig da våtrommet relativt nytt og lite brukt. Fuktsøk med hammerelektrode fra tilstøtende rom ble utført, samt måling av overflater på erfaringsmessige utsatte steder. Uten funn av unormale verdier ved måling.

TG 1 9.1.4 BAD KJELLER - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusjkabinett
- Rør: Plast
- Avløp: Kloakk
- Vannforsyning: Kommunalt vann

Utstyr

- Dusjkabinett

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

9.2 BAD 1.ETASJE

TG 2

9.2.1 BAD 1.ETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: Ukjent
- Overflate vegg: Slettmalt, Mikrosement
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Luftespalte under døren til våtrommet er registrert som mangelfull eller manglende. Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

1. Avvik/Årsak: Manglende/minimalt med spalte under dør (tilluft)

Det registreres at luftespalten under døren til våtrommet er mangelfull eller mangler. Forholdet skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelig åpning for tilførsel av erstatningsluft til våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller utilstrekkelig luftespalte kan redusere luftgjennomstrømningen og begrense effekten av ventilasjonen. Over tid kan dette medføre redusert uttørking, høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

TG 2 9.2.2 BAD 1.ETASJE - GULV

Nøkkelfakta

- Sluk: I dusj

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Fallforholdene på våtromsgulvet er registrert med ledende fall fra vegger og dør mot sluk, samt tilfredsstillende fall i dusjsone. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp gulv ved terskel er 1,5 cm, noe som er under det anbefalte minimum på 2,5 cm fra topp sluk til ferdig membran ved dør. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er under 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 2

9.2.3 BAD 1.ETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Fuktmåling utført: Annen målemetode
- Resultat fuktmåling: 0% (Tilstøtende rom (soverom))

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Tettesjikt av våtromsmaling på vegger og veggplater i dusj. Microsement over eksisterende gulvfliser med eldre tettesjikt under. Ved inspeksjon av sluk i dusj er det observer belegg nederst mot klemring, ingen tegn til membranduk eller mansjett.

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at tettesjiktets alder er ukjent. Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Dersom dokumentasjon på alder ikke kan fremskaffes, må fremtidig oppgradering eller utskifting av tettesjiktet påregnes.

1. Avvik/Årsak: Tettesjiktets alder er ukjent

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktets alder. Forholdet skyldes at alder eller tidspunkt for etablering av tettesjiktet ikke kunne dokumenteres på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon på alder medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende bruks- og levetid. Eldre tettesjikt har generelt økt risiko for naturlig aldring, slitasje og redusert funksjon over tid. Eventuelle svekkelser i tettesjiktet kan være skjulte og vil ikke nødvendigvis være synlige før det oppstår fuktpåvirkning eller skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Dersom dokumentasjon på alder ikke kan fremskaffes, må fremtidig oppgradering eller utskifting av tettesjiktet påregnes basert på tilstand, alder og eventuelle registrerte avvik.

2. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Det ble utført fuktmåling fra tidligere hulltaking for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger.

Fuktmålinger

1. Tilstøtende rom (soverom) : **0** %

TG 1

9.2.4 BAD 1.ETASJE - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Åpen dusj, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speil over innredning
- Sanitær: Vannrør og avløpsrør
- Overflater: Fliser på gulv og vegger

Utstyr

- Åpen dusj
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

10. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2024
- Type: Ukjent type
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Stein
- Innredning: Underskap, Kjøkkenøy

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Vinskap, Kjøleskap
- Type ventilator: Kullfilter

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 3

11. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Ja
- Oppforet gulv: Nei
- Hulltaking utført: Ja
- Fuktmåling: 100% (Påforet konstruksjon)

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Kjelleren ligger under terreng, innredete rom har malte murvegger, påforede vegger med med trepanel på vegger og i taket.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser. Hulltaking er utført i i trappegang. Målt fuktverdi er 100% ved påforet konstruksjon.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Forhøyede fuktverdier er registrert i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng, det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuell skadeutvikling. Punktet kan ofte sees i sammenheng med utvendig fuktsikring.

1. Avvik/Årsak: Fuktmålinger med forhøyede verdier

Det registreres forhøyede fuktverdier ved måling i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng. Forholdet skyldes trolig fuktpåvirkning fra terreng, grunnmur eller omkringliggende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Forhøyede fuktverdier indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. I påforede vegger kan fuktproblemer utvikle seg skjult bak innvendige overflater, noe som over tid kan føre til muggvekst, råteskader og annen skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuell skadeutvikling. Nødvendige tiltak bør vurderes for å redusere fuktbelastningen og begrense risikoen for videre skader.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

2. Avvik/Årsak: Begrenset/lite ventilasjon

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

3. Avvik/Årsak: Kapilært oppsug og saltutslag

Det er registrert saltutslag på grunnmuren, samt kapilært oppsug. Dette oppstår når fukt fra grunnen trekkes inn i porøse materialer og fordamper fra overflaten, slik at salter blir liggende igjen.

Risiko/Konsekvens

Vedvarende fukttransport kan over tid medføre avskalling, nedbrytning av overflater og økt fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Forholdet bør følges opp, og årsaken til fuktbelastningen bør vurderes nærmere dersom saltutslagene øker eller det registreres andre tegn til fukt. Tiltak må vurderes ut fra omfang og årsak.

Hulltaking: Utført

Hulltaking er utført i påforet veggkonstruksjon fra Påforet konstruksjon.

Fuktverdi: 100 %

Bilder



Bilde viser fuktmåling i lukket veggkonstruksjon under terreng

TG 2 12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Type vannrør: Plast; Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Vaskerom
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Wc-rom)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ingen spalte for synliggjøring av lekkasje eller dokumentasjon for installasjon foreligger.
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- VVS anlegg bestående av plast og kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra opprinnelig byggeår, varerør på kjøkken mangler endetetting, og den innebygde sisternen på wc-rom mangler løsning for synliggjøring eller drenering. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, oppgradering eller utskifting ved fremtidig rehabilitering, tilfredsstillende endetetting av varerør i henhold til produsentens anvisninger, og etablering av synliggjøring eller drenering for sisternen.

1. Avvik/Årsak: Anlegget er fra byggeår (over 25år)

Det vurderes at deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Forholdet skyldes naturlig aldring av deler av anlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Det er ikke registrert synlige tegn til funksjonssvekkelse på befaringsdagen. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har likevel generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre delene av vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

2. Avvik/Årsak: Mangler endetetting (rør-i-rør)

Det registreres at varerør på kjøkken mangler endetetting. Forholdet skyldes at varerørene ikke er avsluttet med tilfredsstillende endetetting ved gjennomføringer eller i fordelerskapet.

Risiko/Konsekvens

Manglende endetetting kan medføre at et eventuelt lekkasjevann ikke ledes tilbake til fordelerskapet og videre til et synlig sted. Dette kan føre til at lekkasjer blir oppdaget sent og over tid medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende endetetting av varerørene i henhold til produsentens monteringsanvisninger. Løsningen bør sikre at et eventuelt lekkasjevann ledes til fordelerskapet og videre til et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

3. Avvik/Årsak: Manglende drenering/synliggjøring av lekkasje fra sisterne

Det registreres at den innebygde sisternen på wc-rom mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje.

Risiko/Konsekvens

Manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje kan medføre at vann blir stående skjult i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til langvarig fuktpåvirkning, skjult skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler før forholdet oppdages.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

TG 2

12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2019
- Antall liter: 200
- Plassering: Vaskerom
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring som sikrer at lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted.

1. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring av bereder

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

TG 2

13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler)
- Avtrekk: Mekanisk

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende mekanisk avtrekk i rom hvor dette normalt anbefales. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1977
- Anleggstype: Åpent anlegg og Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Trappegang
- Antall sikringer: 16
- Dato for sist el-tilsyn: 21.02.2019
- Resultat av el-tilsyn: Ingen anmerkninger avdekket

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1977
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

Samsvarserklæring eller annen dokumentasjon er ikke fremlagt for utførte elektriske arbeider. Usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav blir skapt av manglende dokumentasjon. Dokumentasjon bør fremskaffes, og dersom dette ikke er mulig bør anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på elektrisk arbeid

Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte elektriske arbeider.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon bør fremskaffes. Dersom dette ikke er mulig, anbefales anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

Total: 16 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Riss og sprekker er registrert i deler av grunnmuren, og grunnmursplast er stedvis ikke tilstrekkelig festet. Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene over tid, og reparasjon samt nærmere undersøkelser bør vurderes ved videre bevegelse eller økende skadeomfang. Det anbefales å kontrollere innfestingen og feste grunnmursplasten på nytt der nødvendig, for å sikre at løsningen fungerer og gir tilfredsstillende fuktsikring.

2 Krypkjeller

Det er registrert høy luftfuktighet i krypkjelleren, og det anbefales å redusere fuktbelastningen. Aktuelle tiltak kan være forbedret ventilasjon, etablering av fuktsperre mot grunnen eller installasjon av avfukter.

3 Terrengforhold

Det er registrert stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren på grunn av manglende eller begrenset terrengfall. Det anbefales at tilstrekkelig fall etableres bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig, og at overflatevann ledes bort fra grunnmuren så raskt som mulig.

4 Yttervegger

Avflasset maling og preg av manglende vedlikehold er registrert. Manglende eller usikker lufting bak kledningen og lav avstand mellom terreng og kledning er registrert. Det anbefales å vedlikeholde og fornye overflatebehandlingen, reparere eller skifte ut skadde kledningsbord, kontrollere kledningens oppbygning og ventilering, og etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning.

5 Vinduer og ytterdører

Omramming er uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, og beslag mangler oppkant. Enkelte vinduer er trege ved åpning og lukking, og vinduene er eldre, mer enn halvparten av forventet levetid er forbi. Det anbefales å forbedre detaljløsningen for avrenning, smøre og justere hengsler og beslag, kontrollere og skifte slitte komponenter, og utføre vedlikehold, reparasjoner og utskifting.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter er vurdert å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og delutskiftninger eller større oppgraderinger må påregnes basert på alder og tilstand.

7 Loft / takkonstruksjon

Det er registrert eldre fuktskjolder på undertaket. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen nærmere, kontrollere taktekking, beslag og ventilering, og gjennomføre nødvendige utbedringer for å begrense videre fuktpåvirkning.

9.1.1 Bad kjeller – Vegger og himlinger

Det er registrert at våtrommet mangler tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft. Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft.

9.1.2 Bad kjeller – Gulv

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm, og at det mangler fall på minimum 1:50 i området rundt sluket. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning, og å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen.

9.1.3 Bad kjeller – Membran og tettesjikt

Det er registrert manglende dokumentasjon på utførelse av våtrom, herunder membran, tettesjikt og utførende foretak. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, eller hvis dette ikke er mulig gjennomføre nærmere undersøkelser, samt planlegge fremtidig vedlikehold og eventuell rehabilitering.

9.2.1 Bad 1.etasje – Vegger og himlinger

Luftespalte under døren til våtrommet er registrert som mangelfull eller manglende. Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

9.2.2 Bad 1.etasje – Gulv

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er under 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

9.2.3 Bad 1.etasje – Membran og tettesjikt

Det er registrert at tettesjiktets alder er ukjent. Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Dersom dokumentasjon på alder ikke kan fremskaffes, må fremtidig oppgradering eller utskifting av tettesjiktet påregnes.

12.1 VVS-installasjoner

Det er registrert at deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra opprinnelig byggeår, varerør på kjøkken mangler endetetting, og den innebygde sisternen på wc-rom mangler løsning for synliggjøring eller drenering. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, oppgradering eller utskifting ved fremtidig rehabilitering, tilfredsstillende endetetting av varerør i henhold til produsentens anvisninger, og etablering av synliggjøring eller drenering for sisternen.

12.2 Varmtvannsbereder

Det er registrert at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring som sikrer at lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted.

13 Ventilasjon

Det er registrert manglende mekanisk avtrekk i rom hvor dette normalt anbefales. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Total: 2 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

8 Balkonger, verandaer og terrasser

Fukt- og råteskader er påvist i deler av konstruksjonen til eldre terrasse, og det anbefales at omfang og årsak undersøkes nærmere, samt at berørte konstruksjonsdeler repareres eller skiftes ut ved behov. Betydelige svekkelser og svai i eldre deler av terrassen er registrert, og det anbefales ytterligere undersøkelser av fundamentering og bærende konstruksjoner, samt vurdering av nødvendige utbedringstiltak.

11 Rom under terreng

Forhøyede fuktverdier er registrert i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng, det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuell skadeutvikling. Punktet kan ofte sees i sammenheng med utvendig fuktsikring.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Marcus Winther er en erfaren takstmann med solid bakgrunn som byggmester og fagskoleingeniør. Med flere års erfaring i bransjen har han opparbeidet seg en omfattende kompetanse innen taksering av boliger, som gjør ham godt rustet til å vurdere eiendommer på en grundig og presis måte. Hans tekniske innsikt og forståelse for byggetekniske detaljer bidrar til nøyaktige vurderinger som er til nytte for både kjøpere og selgere.



Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Navestadveien 20, 1738 Borgenhaugen
92825503 | marcus@bolavi.no

03/09/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

BJØRN FRØLICH BRAATHEN	9578-5999-4-1418138	2026-08-24 09:08:39

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. aug. 2026

Oppdragsnummer
30-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsebråtveien 17C, 1605 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Bjørn Frølich Braathen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 683843
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjærviken Rør

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Terrasse på Sydsiden er bygget med egeninnsats

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Er sugevifte på pipe

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0142/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
BJØRN FRØLICH BRAATHEN	**2026-08-24**

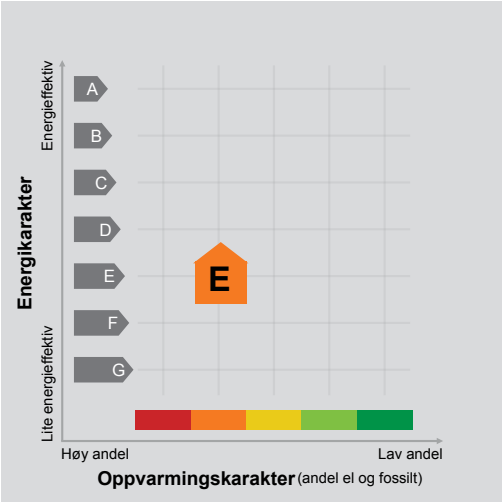
Identifikasjon

BJØRN FRØLICH BRAATHEN

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åsebråtveien 17C
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1378
Bygningsnummer	13399883
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152261
Dato	07.08.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg
- Følg med på energibruken i boligen

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. august 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 1378 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Åsebråtveien 17C, 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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Braathen Bjørn Frølich

Langviksveien 19c

0286 Oslo

Adresse:	Åsebråtveien 17 C (H - 1 - 1)	**Dato:**	26.08.2026
Bygningsnr:	13399883	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	208 / 1 / 1378 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	3	**Avtale nr:**	9811
Tilsyn:	Ikke utført 25.01.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 26. August 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**208**	Bnr.:	**1**	Fnr.:	**1378**	Snr.:	
Adresse:		**Åsebråtveien 17 C**					

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: 25.01.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 17.04.2024	

Med vennlig hilsen

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1/1378/0

Eierrepresentant: Braathen Bjørn Frølich

Regningsmottaker: Braathen Bjørn Frølich

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	ÅSEBRÅVEIEN 17 C	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	708 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	1378	Beregnet areal	707,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Åsebråtveien 17C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1605 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Traramoen	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13399883	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		129

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BRAATHEN BJØRN FRØLICH	Langviksveien 19C	0286 OSLO	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	1 791 600,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 5 733,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 24 700,00

B-musen.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Åsebråtveien 17 C, Fredrikstad				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig	2/6-76	dato 2/6-76 sak 312/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jo Ivar Lo	Åsebråtveien 17 C	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Byggherren		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Bygn. Björn Arnesen V/Fr.stad Yrkesskole.	Rolvsöyvn. Fredriksatd.	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

För det kan gis Ferdigattest må det foreligge Ferdigmelding for vann og kloakk, samt attest fra ildstedskontrollen.
Ellers er det påpekt följende mangler:

- Drenering utv. langs mur mot syd må gjöres ferdig.
- Utvendig kloakgröft må igjennfylles.
- Eletrikker må gjöre seg ferdig.
- Div. småarbeider i kjeller.
- Husnr.skilt må monteres.

Dette arbeid må være fullført innen 1 år fra denne dato.

Fredrikstad den 4/6-76.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ San. kontrollen

☐ Ildstedskontrollen

☐

bygningssjef

Holmstvedt
Bygningskontrolör.

Blankett S-016-12.74 (formularbeskyttet)
2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kontrolert 11-6-1976. Fredrikstad Brannvesen.

Thormod Hansen

Eiendomsstatus, ordre 9424517

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 1	**Fnr:** 1378	**Snr:** 0
Adresse:	Åsebråtveien 17C, 1605 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	707.8 m²		

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

Planopplysninger:

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

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 24.08.2026

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsebråtveien 17C, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1/1378/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-08-24

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsebråtveien 17C, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1/1378/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-24

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



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

Oversiktskart

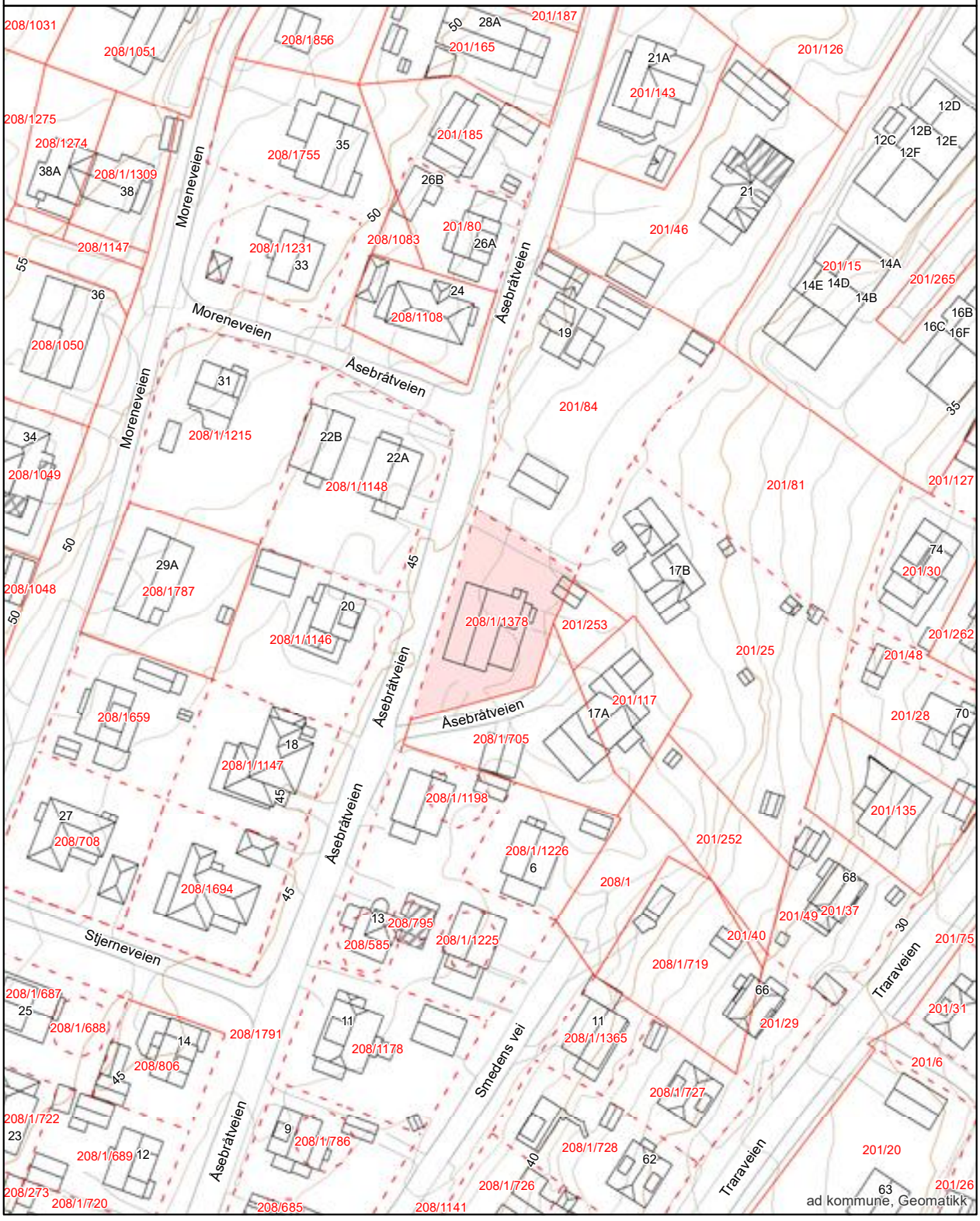
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsebråtveien 17C, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1/1378/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-24

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsebråtveien 17C, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1/1378/0

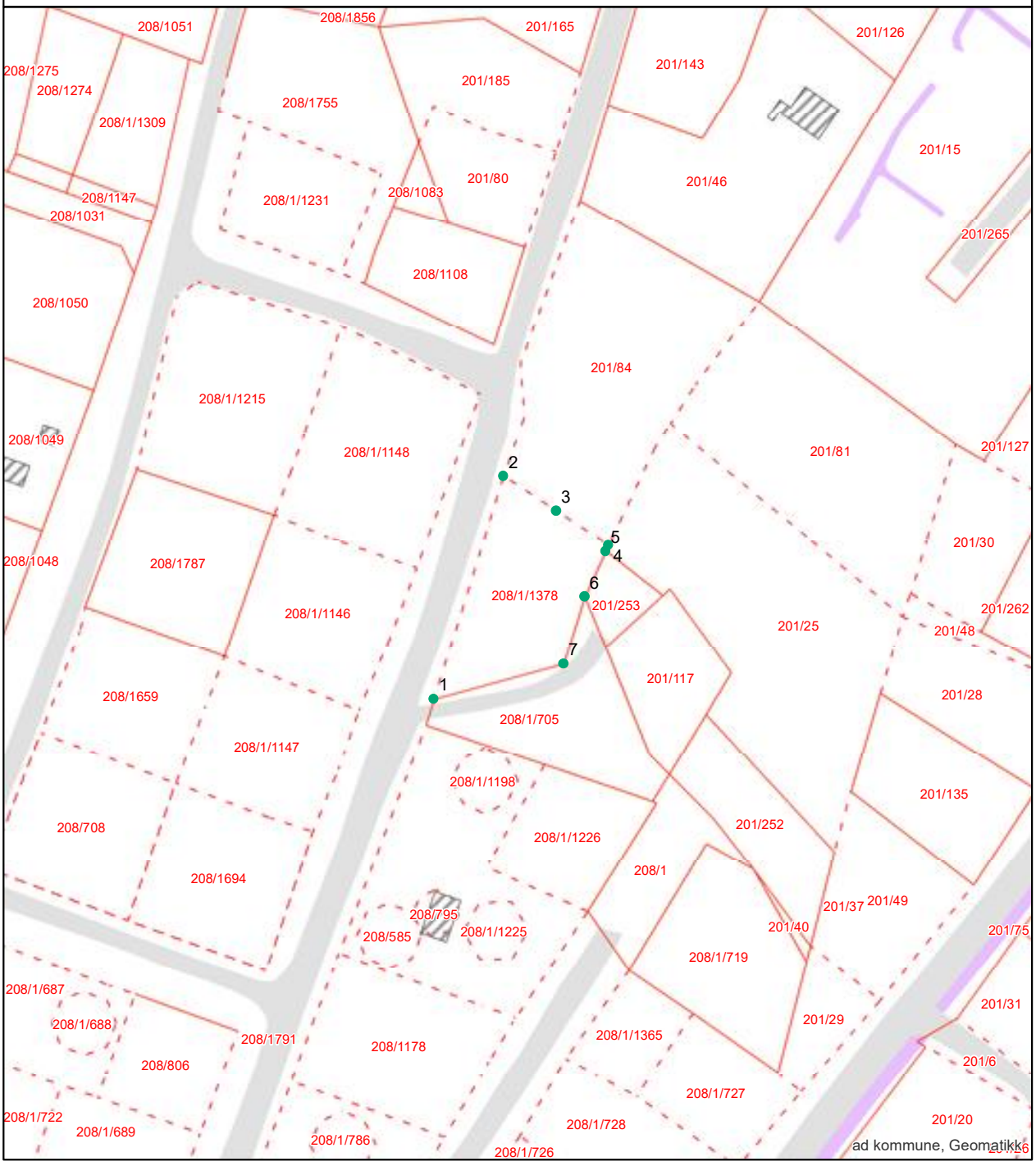
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-24

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 : 24.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566779.85759	611225.414269	Ikke spesifisert	43.17	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6566821.04935	611238.265576	Ikke spesifisert	11.66	Umerket		Annet	200	0
3	6566814.63173	611247.997209	Ikke spesifisert	11.55	Umerket		Annet	200	0
4	6566808.27661	611257.642919	Ikke spesifisert	1.17	Umerket		Terrengmålt	51	0
5	6566807.2182	611257.146338	Ikke spesifisert	9.29	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6566798.78887	611253.260584	Ikke spesifisert	13.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6566786.37615	611249.383075	Ikke spesifisert	24.85	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-208/1/1378

Bruksnavn	ÅSEBRÅVEIEN 17 C	Beregnet areal	707.8
Etablert dato	28.10.1975	Historisk oppgitt areal	708.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	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
ELISABETH SUNDGOT-BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
TOR ROLF SJØWALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		4/96
HARALD SUNDGOT BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
CHRISTINE SUNDGOT-BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
BEATE SCHEELE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/576
MIKAL JACOB APENES		H - Hjemmelshaver	M - Midlertidig	WINDERMERE STELLAR	5/16
TURID WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
TONE MARGARETH WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
ANDERS HAGELUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/960
HANNE CECILIE HØGMO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/1440
ANNE CONSTANSE APENES WASSERFALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		120/480
SIRI GABRIELSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/1440
BJØRN FRØLICH BRAATHEN		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	06.12.2012	06.12.2012		
AF - Annen forretningstype	13.10.2008	13.10.2008		

AF - Annen forretningstype	13.10.2008	13.10.2008	
AF - Annen forretningstype	19.08.2008	13.10.2008	164/08
DL - Kart- og delingsforretning	19.08.2008	13.10.2008	164/08
ON - Omnummerering	07.01.1994		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	31.01.2001	707.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13399883	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13399883: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	129.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	129.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.04.1977	15.04.1977

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	129.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	98.0	0.0	98.0	0.0
K01	0	31.0	0.0	31.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Åsebråtveien	17C		1605 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 24.8.2026

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

Eiendomsrapport for 208 / 1 / 1378 / 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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Jon August Larsen	
Adresse:	
Pb 349	
Postnummer:	Poststed:
1601	Fredrikstad
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
911 723 670	Per LO

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 979644 Tinglyst: 11.09.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Per Lo	22064[redacted]
Jo Lo	171146 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004	Fredrikstad	208	1	705	
3004	Fredrikstad	201	253		

Advokat
Jon A. Larsen
Tlf. 69 36 09 40
Arne Stangetyesgt. 11
1607 Fredrikstad

Ren kopi

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004	Fredrikstad	208	1	1378	
3004	Fredrikstad	208	1	705	
3004	Fredrikstad	201	117		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
7/9-23	Per Lo Jo Lo

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

A.Gnr 208 bnr 1 fnr 1378 skal ha rett til å benytte eksisterende vei på gnr 208 bnr 1 fnr 705 fra 1) Åsebråtveien og frem til første innkjøring til venstre på egen p-plass på gnr 208 bnr 1 fnr 1378,en strekning på ca 25 meter og 2) rett til å benytte eksisterende vei på gnr 208 bnr 1 fnr 705 fra Åsebråtveien og frem til egen p-plass foran nngangsparti for gnr 208 bnr 1 fnr. 1378.

Veiretten er begrenset til en bil til hver plass benevnt over i 1 og 2.

B.Gnr 208 bnr 1 fnr. 705 og gnr 201 bnr 117 skal ha 3) rett til å benytte eksisterende vei og adkomst og bruk av tunet på gnr 201 bnr 253,slik det har vært praktisert frem til idag og det skal ikke være gjerde mellom eiendommene. Ingen av eiendommene har rett til å benytte bnr 253 til parkering av biler, campingvogner eller andre kjøretøy mv. eller oppføring av carport/ eller garasje eller annen bebyggelse mv.

Rettighetene er inntegnet på vedlagte skisse.

C.Rettighetene i A og B gjelder mot å delta forholdsmessig vedrørende reparasjoner og vedlikehold herunder snørydding mv. av veien og tunet slik veiloven oppstiller som normalnorm.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Jo Ivar Lo's lån av garasje på Per Lo's eiendom (gnr 208 bnr 1 fnr.705) opphører 01.10.2023

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Fredrikstad, den 7.09-2023	× Per Lo × Jo Ivar Lo

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


FREDRIKSTAD KOMMUNE
Åsebråtveien
208/1108/0
19
201/48/0
31
208/1/1215
22 B
22 A
208/1/1148
201/84/0
201/81/0
29 A
208/1787/0
20
208/1/1146
208/1/1378
17 C
17 B
201/25/0
201/253/0
201/117/0
208/1659/0
18
208/1/1147
208/1791/0
208/1/705
208/1/1198
15
208/708/0
208/1/1226
6
201/252/0
208/1694/0
16
208/1/0
0/0/0
201/40/0
13
208/585/0
208/795/0
4
208/1/1225
208/1/719
Stjemeveien
Åsebråtveien
11
208/1178/0
14
208/806/0
11
208/1/1365
Smedens vei
208/1/727
64
208/1/728
208/1/786
208/1/689
208/1/726
Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS; Fredrikstad kommune,Kartverket
0
100 Meter
Målestokk 1:625
Dato: 21.08.2023
Fredrikstad, den 7. september 2023

Doknr: 14588 Tinglyst: 25.10.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
25 OKT. 2005
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 14588

ERKLÆRING

1. Undertegnede, som har fullmakt fra samtlige eiere av gnr. 208 bnr. 1 i Fredrikstad, samtykker med dette i at det anlegges vei over vår grunn på den bortfestede tomten gnr. 208 bnr. 1 feste nr. 1378 frem til gnr. 201 bnr. 25. Gnr. 201 bnr. 25 gis samtidig rett til å bruke veien for sin atkomst. Kostnader forbundet med anlegg av veien og fremtidig vedlikehold skal være gnr. 208 bnr. 1 uvedkommende.

2. Samtykke til anlegg av vei som nevnt ovenfor er gitt på følgende betingelser:

   a) Festeavgiften for feste nr. 1378 skal være uforandret.

   b) Det skal ses bort fra veien ved eventuell senere innløsning av feste nr 1378.

   d) Som fester av gnr. 208 bnr. 1 feste nr. 1378 erklærer jeg med dette at jeg aksepterer vilkårene inntatt under punkt 2 a og b som bindende for meg, og etterfølgende eiere av feste nr. 1378.

   e) Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 208 bnr. 1 feste nr. 1378.

Fredrikstad, den 20/10 2005

.....
Per Sannrud

Siri Apenes-Holstad
.....
Siri Apenes-Holstad

.....
Jo Ivar Lo, fnr: 171146[redacted]

RETT KOPI BEKREFTES

ADVOKAT PER SANNRUD
M.N.A

Stm. kr. 140,-

Grunnseddel

for

Åsebråtveien 17 C

Dagbok nr 3657
23 OKT 1975
Fredrikstad byfogdembete

gnr. 8, bnr. 1 Nygård

Vi undertegnede eiere av ..... erkjenner herved å ha bortleiet nedenfor beskrevne tomt til herr Jo Ivar Lo, født 17/11.1946.

og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus, for et tidsrom av 100 — etthundre — år fra 4/7.75

Grunnleien skal kunne reguleres hvert 10. år under hensyn til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Blir partene ikke enige, skal grunnleien fastsettes av 3 skjønnsmenn, hvorav partene oppnevner hver sin og sorenskriveren i Onsøy skjønnets formann. Når leietiden er omme har grunneierne valget mellem enten å innløse den på grunnen stående bebyggelse eller å inngå avtale om ny festekontrakt, begge deler etter takst av skjønnsmenn som ovenfor omtalt.

Grunneieren forbeholder seg å godkjenne bygningstegningene til de bygninger som skal oppføres på tomten.

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus. Festeretten omfatter ikke annen disposisjonsrett til grunnen under tomten enn hva dennes benyttelse krever etter de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter. Retten til utnyttelse av undergrunnen forøvrig tilligger eieren.

Parsellen er gitt følgende grensebeskrivelse:

Mot vest-nordvest 54,60 m, mot øst-nordøst 35,20 m, mot øst-sørøst 13 m, og mot øst-sørøst 24,84 m.
Arealet utgjør 708.oo m2.

Ifølge oppmålingsforretning av 4/7 1975 utgjør tomten 708.oo m², som blir å fratrekke g nr. 8 b.nr. 1 og får tomt nr. Åsebråtveien 17 C

For denne således beskrevne tomt erlegger herr Jo Ivar Lo

og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus ukrevet en årlig leie av kr. 424.80

til hvert års 1. oktober første gang 1. oktober 1975

Leieren må ikke selge eller bortleie noe av tomten til benyttelse eller bebyggelse av eller for andre eller benyttelse uten overenskomst med grunneierne.

Tomten og de på denne oppførte og oppførende hus og i ildebrannstilfelle deres assuranseverdi skal med første prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunnleien. Hvis derfor denne ikke erlegges i rette tid, har grunneierne rett til uten foregående lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, straks å stille tomten og de på denne til enhver tid stående og herved pantstilte hus til auksjon — for i samme utbringende — å søke seg betalt for grunnleien med mulige påløpende omkostninger.

Festeren har selv å besørge tomten innhegnet.

I søksmålstilfelle vedtas Fredrikstad forlikskommisjon og byting som rett forum med varsel som for innenbysboende forkynt på den bortleide tomt.

Alle utgifter ved bortfestet og fornyelser bæres av festeren.

Dette til bekreftelse med våre navners underskrifter i vitterlighetsvidners overvær.

Fredrikstad, den 3. oktober 1975

Jo Ivar Lo (s) K. Thorne (s) Chr.N. Apenes (s)
Ernst Brynhildsen (s)

Vi bekrefter herved: Chr.N. Apenes, Ernst Brynhildsen og K. Thorne
At grunneierne ved Jo Ivar Lo

samt festeren herr .....

har undertegnet dokumetet i vårt nærvær og at hver av dem er over 21 år.

Fr. Thorne (s)
adv.

ØSTBERG — FREDRIKSTAD

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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

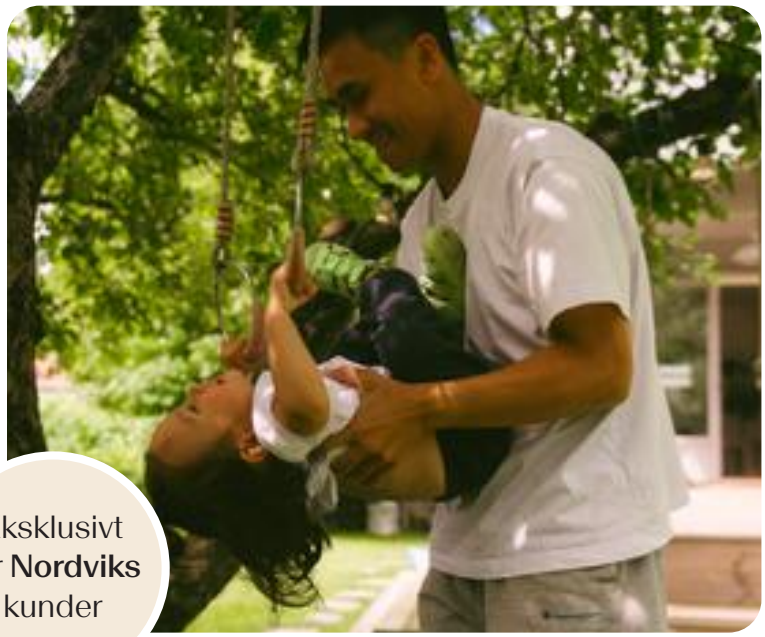




NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0142/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsebråtveien 17C 1605 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 208, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 1378, fnr 1378 / Gnr 201, bnr 253 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891