

Pettersand 57



Velkommen til

Pettersand 57



Salgsoppgaven produsert 7. september 2024

Pettersand

Pettersand - Romslig selveier rekkehus over to plan. Ny vestvendt takterrasse på 38 kvm! Garasjeplass & elbillader.

Prisantydning	4 000 000,-
Omkostninger	101 240,-
Totalpris	4 101 240,-
BRA-i	147 kvm
Totalt BRA	147 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1971

Tomt	210 kvm, festet
Megler	Steffen Eng Johansen
Telefon	997 70 744
E-post	st.johansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no


55
57





Kort fortalt

- Pettersand 57 er et selveid rekkehus over to etasjer, beliggende i et veletablert og rolig boligområde på populære Pettersand. Her er det svært barnevennlig, med stille blindvei og kort avstand til skole, barnehage, offentlig transport og et bredt utvalg av servicetilbud. Fredrikstad sentrum er også lett tilgjengelig, og området har flotte turmuligheter i nærheten. Eiendommen har en ny vestvendt takterrasse på hele 38 kvm, samt en hageflekk bak for de minste. Garasjeplass i rekke følger med. I 2015 ble hele andre etasje oppgradert med nytt kjøkken og stue/spisestue. Huset tilbyr blant annet tre gode soverom på samme plan, to stuer, et lyst og fint kjøkken samt rikelig med lagringsplass.

Arealer og innhold

BRA-i:	147 kvm
Totalt BRA:	147 kvm
TBA:	38 kvm

Beskrivelse

Selveier rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, toalettrom, trappegang, bad, vaskerom, mellomgang/stue, tre soverom, bod og gang.
Total BRA: 96 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue/spisestue og kjøkken.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 38 kvm.

Pettersand 57 - 1. Etasje



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






REMINGTON


REMINGTON

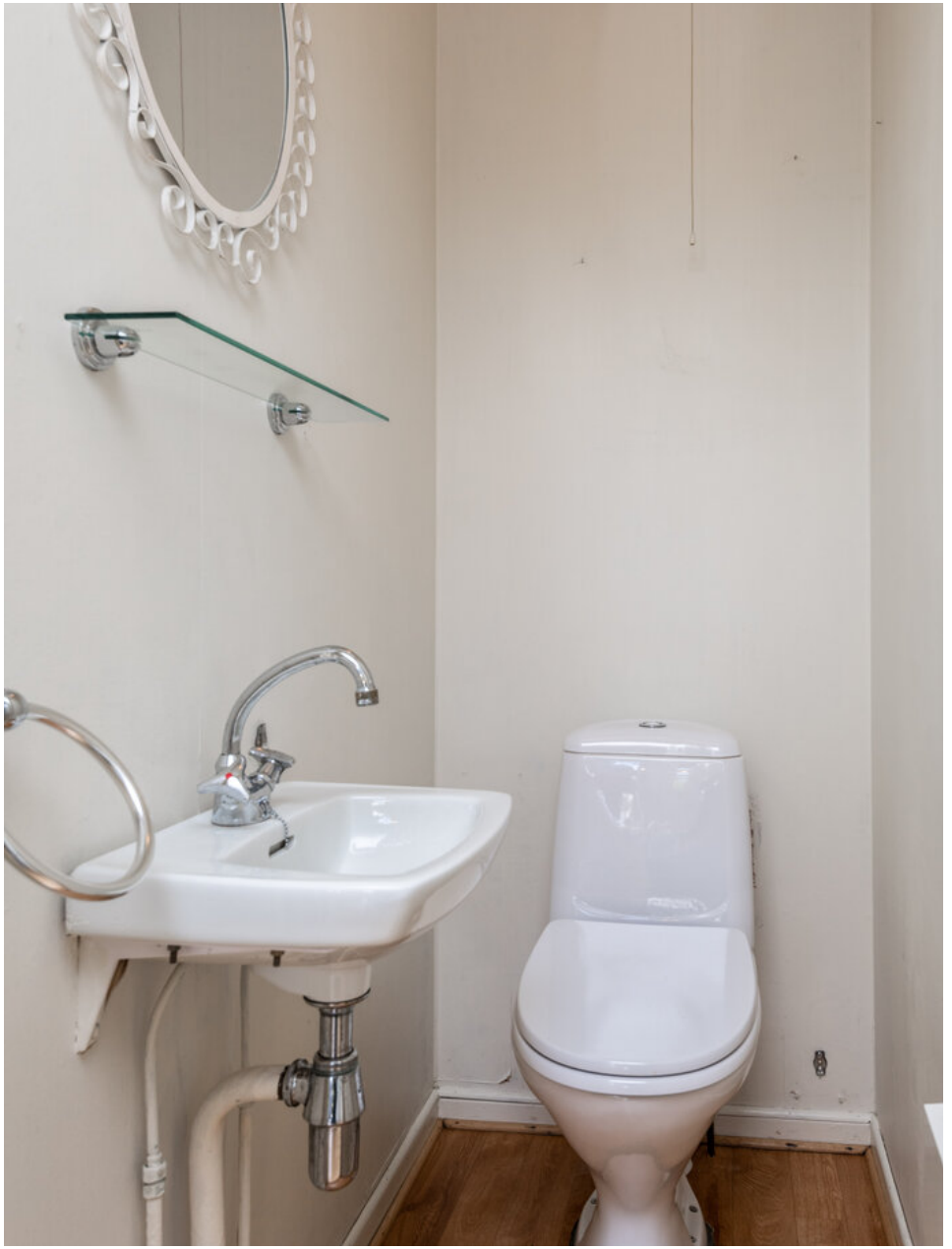



LOVE



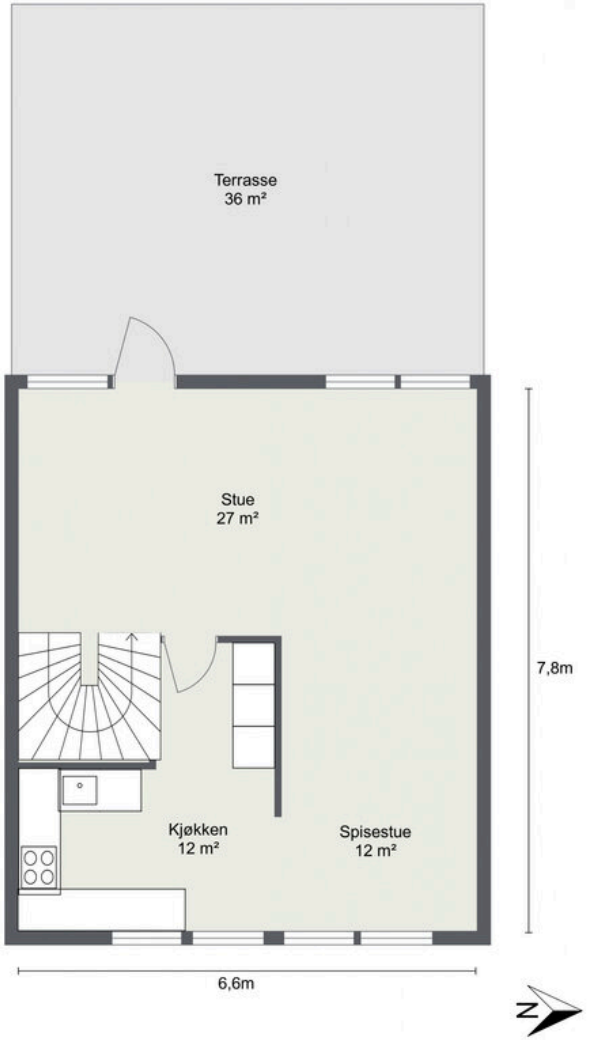

CICIGNON, FREDRIKSTAD
GAMLEBYEN FREDRIKSTAD







Pettersand 57 - 2. Etasje



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












JAMIE OLIVER
BOSCH


JAMIE OLIVER
BOSCH















Informasjon

Pettersand 57

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0100/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Pettersand 57, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr 212, bnr 3 (ideell andel 1/1) , fnr 96, fnr 96 i Fredrikstad kommune

Selger
Tord Kristian Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
100 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
101 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
120 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
4 101 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
4 120 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Om boligen

Byggeår
1971

Etasjer
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 147 kvm
Totalt BRA: 147 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:
Selveier rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, toalettrom, trappegang, bad, vaskerom, mellomgang/stue, tre soverom, bod og gang.
Total BRA: 96 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue/spisestue og kjøkken.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 38 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Dagens bruk av eiendommen stemmer med fremlagte plantegninger av boligen, men balkong er utvidet ca. 2 meter mot vest.

Standard

Pettersand 57 er et selveid rekkehus med en fleksibel og romslig planløsning. Boligen ble utvidet i 1989 med to nye soverom og gang i første etasje. I 2015 ble andre etasje totalrenovert med nytt kjøkken, ny stue/spisestue og ny trapp. Sikringsskapet ble oppgradert til automatsikringer i 2018, og badet ble pusset opp rundt 2010.

Boligens bruksareal er 147 kvm fordelt på to etasjer. I andre etasje finner du en romslig stue/spisestue med store vindusflater, gode møbleringsmuligheter og utgang til en nybygd, solrik terrasse. Kjøkkenet fra 2015 ligger delvis adskilt fra stuen og har innredning fra Sigdal med lyse profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum, glassplate over deler av benken og ventilator. Integrerte hvitevarer som stekeovn, keramisk platetopp og oppvaskmaskin (smal type), samt frittstående kjøleskap, følger med i salget.

Boligen har ett baderom, et separat toalettrom og et eget vaskerom. Badet, som ble pusset opp rundt 2010, ligger i første etasje og er utstyrt med profilerte fronter, servant, toalett, stråleovn og dusjkabinett. Vaskerommet, som ligger vegg i vegg med badet, har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin med avløp, stråleovn og varmtvannsbereder. Toalettrommet ligger i tilknytning til entréen og har servant, speil og toalett.

Boligen har en barnevennlig utforming med tre soverom i samme etasje, alle med plass til seng og oppbevaringsløsninger. Fra de to tilbygde soverommene er det adkomst til en entré med egen utgang. Boligen har også gode lagringsmuligheter med to boder i første etasje.

Teknisk informasjon: Brannsikring med røykvarslere og skumapparat. TV og internett via Telenor. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i vaskerom. Stoppekraner og stakeluker i vaskerom og krypkjeller. Kobber vannrør, plastvannrør på kjøkken, plast avløp. Naturlig ventilasjon. Sikringsskap i bod i første etasje med automatsikringer, 7 kurser, 32 amp overbelastningsvern, og overspenningsvern. Det elektriske anlegget i andre etasje er nytt fra 2015 etter en brann (mangler samsvarserklæring).

Innvendige overflater:
Gulv: Vinylbelegg i toalettrom, boder, bad, vaskerom og gang. Teppe i mellomgang/stue, og parkett i øvrige rom.
Vegger: Smartpanel i entré, malt brystpanel/tapet i mellomgang/stue, malte plater i boder, baderomsplater på bad, og tapet/malt tapet i øvrige rom.
Himling: Malt slett tak i toalettrom, Takess i øvrige rom i første etasje, og malt gips i andre etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Når jeg kjøpte huset var det utett tak under veranda, la nytt tak og blikkenslager arbeid og bygget ny veranda.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Vet bare at anlegget er godkjent før jeg kjøpte huset og oppgradert med auto sikringer.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- El billader montert på yttervegg.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Verandaen er snekret på dugnad med faglært tilstedet som gjorde det meste av arbeid, men blikkenslager og tak ble gjort av firma.

Bygningssakkyndig

Joacim André Karlsen

Byggemåte

Grunnmur av betong. Lecamur i tilbygg mot syd. Ukjent fundamentering, antatt oppført på leiregrunn. Yttervegger av bindingsverk med stående kledning utvendig. Saltak av trekonstruksjon, tekket med pappshingel. Flatt tak tekket med takmembran/Sarnafil på del av 1. etasje. Etasjeskiller av trekonstruksjon.

Tilstandsgrad 3:
6.1 Balkonger, verandaer og lignende: TG3 settes på bakgrunn av tilstanden på terrasse med tilkomst fra 1.etg. Det er påvist store skjevheter og svikt ved fundamentering. Utskifting av terrasse m/trapp må påregnes.

7.2.1 Vaskerom, overflater vegger og himling: TG3 settes på bakgrunn av alder og tilstand på vegger og utstyr. Det må påberegnes oppgradering av vaskerommet i nær fremtid.

7.2.2 Vaskerom, overflater gulv: TG3 settes på bakgrunn av tilstand og alder. Forventet levetid for gulvbelegget har passert og gulvets tettesjikt har begrenset med funksjon og er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk.

7.2.3 Vaskerom, membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes på bakgrunn av tilstand og alder, vaskerommets tettesjikt oppfyller ikke lenger formålet for et komplett våtrom og det må påregnes at vaskerommet må totalrenoveres for tåle dagens bruk. Dette punktet kan ses i sammenheng med pkt. 7.2.1 og 7.2.2.

Tilstandsgrad 2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Stedvis vertikale riss i grunnmuren. Det er ingen synlig dreneringsplast mot øst, antatt drenering med oppfylte masser. Noe skjevheter er målt på gulv i boligen, kan tyde på noe setninger, som ikke er unormalt mht. Boligens alder. Relativt fuktig miljø i krypekjeller. Dette antas svikt i fuktsikring og utbedring må påregnes.

1.2 Krypekjeller: Relativt fuktig miljø i krypekjelleren. Det registreres stedvis vannansamling over plast. Skjolder og noe muggvekst på trekonstruksjon. Som kommer av manglende ventilering. Synlig innsig stedvis, samt mye saltutslag på grunnmuren. Ny fuktsikring av grunnmuren må påberegnes utført i nær fremtid.

1.3 Terrengforhold: Ikke tilstrekkelig helling. Det registreres stedvis mindre fall mot grunnmur fra alle sider. Ved at boligen har tilknyttet krypekjeller, vil manglende helning kombinert med eldre drenering som nevnt i pkt. 1.1 kunne virke negativt på konstruksjonen I form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra grunnmur.

2.1 Yttervegger: Dels tørkesprekker, mindre råteskader og avflasset maling på vær- og fuktutsatte områder. Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det tas hensyn til gjeldende byggemåte ved oppføringstidspunktet. Manglende oppbrett på beslag, detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Videre fremtidig vedlikehold ev. utskriftninger i fremtiden må kunne forventes.

3.1 Vinduer og ytterdører: Som nevnt tidligere er det ingen oppbrett på vindusbeslag, detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Dels tørkesprekker på utvendig glasslister og innvendige trekarmer, pakninger på eldre vinduer er generelt harde med begrenset funksjon. Utskiftning av eldre vinduer og dører må kunne påregnes skiftet i fremtiden, over halvparten av forventet bruksog levetid er forbigått. Alder tilsier at funksjon vil kunne være nedsatt over tid.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Renner, nedløp og beslag med avflasset maling og viser tegn til elde- og slitasje. Det er observert værslitasje og mose på taktekkingen over 2.etg. samt taktekket mot sør. Begrenset og kontrollere taktekket mot vest, da det er lagt terrassebord over.

7.1.1 Bad, overflater vegger og himling: Vindu plassert i våtsone utenfor dusj, kun glassvegg fra dusj som skiller, vindu er dermed utsatt for fuktpåkjenning som kan gi økt vedlikehold på vindu og omramming. Badet har ingen mekanisk vifte, samt for liten spalte under dør for tilførsel av tilluft, det bør installeres mekanisk vifte og etableres tilstrekkelig spalte under dør for å sørge for god luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler.

7.1.3 Bad, membran, tettesjiktet og sluk: Ikke tilfredsstillende sikring rundt rørgjennomføringer i gulv. Noe vanskelig og konstanter belegget tilstrekkelig klemt under klemring i sluk.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det antas at det er utført utskiftninger av utstyr og installasjoner i senere tid, vann- og avløpsrør er forøvrig fra byggeår. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner.

10.2 Varmtvannsbereder: Berederen har forbigått forventet bruks- og levetid, forventet brukstid er ca. 20 år. Utskifting kan planlegges.

10.5 Ventilasjon: På våtrom er det kun naturlig ventilering via oppdrift, det anbefales at det monteres manuell/automatisk avtrekksvifte i yttervegg slik at fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling.

Se tilstandsrapport utført av takstmann Joacim André Karlsen datert 23.08.2024.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Panelovner. Stråleovn på bad og vaskerom. Mulighet for ildsted/vedovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 15 202 kWh for 2023.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 993,-pr. 2024

Grunnleie bolig, fastgebyr vann og avløp, forbruk vann og avløp, eiendomsskatt, renovasjon 140L.

Eiendomsskatt

Kr 4 328,- pr. 01.01.2024

Eiendomsskatten er estimert til kr. 4.328,- og er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 947 984,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 3 602 340,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Watercircles
Polisenr: 100925110

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telenor for TV/bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 210 kvm (Festetomt)
Eiendommen har en flat festetomt som er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning. Asfaltert adkomst og hellelagt inngangsparti. Garasje i rekke øst for boligene. Boligen har utgang til en stor takterrasse på 38 kvm fra stue. Terrassen vender mot vest med gode solforhold ettermiddag og kveld. Det er også utgang fra 1. etasje til vestvendt veranda på ca 2 kvm og trapp ned til terrenget.

Tomten er festet. Bortfester er Fredrikstad kommune.

Festetiden er 80 år regnet fra 23.03.1971. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 1 505,00,- per år.
Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen, neste regulering er 01.04.2031.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2051 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).
Bortfester har ikke forkjøpsrett.
Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Det er rett til innløsning ifølge festekontrakten.
Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.
Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 1 505,- pr. år
Festekontrakt datert: 23.03.1971
Festetid: 80 år

Regulering av festeavgift: Neste regulering 01.04.2031

Innløsningsvilkår festekontrakt: Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten.

Parkering

Garasjeplass i rekke. Elbillader.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Pettersand er et hyggelig område ca. 3 km nordvest for Fredrikstad sentrum. Landskapet bølger seg i en rekke slake skogkledde koller der den første heter Risløkka, neste heter Labråten. Deretter kommer Pettersand og til sist Gluppe som ligger ved bredden av Seutelva. Her er veletablerte boligområder med romslige uteplasser. Bebyggelsen er forholdsvis spredt, og innimellom vokser små skogholt som gir området en grønn karakter. Nærheten til Seutelva og de frodige skogbeltene langs breddene bidrar til å gjøre området attraktivt. Elva leder ut i Vesterelven og sjøen lenger ut, og den er fin å padle kano eller kajakk i, både oppstrøms og nedstrøms. Forøvrig har man rikelig med fine spaserturer i nærområdet, og et stykke unna venter Fredrikstadmarka med sine langstrakte turløyper. Om vinteren er det kort vei herfra til skiklubbens preparerte løyper. Ønsker du et rolig, familievennlig nabolag med svært lite trafikk, men har samtidig lyst til å bo litt sentralt, er Pettersand en god kandidat. Her finner du balansen mellom det fredfylte og det sentrumsnære. Avstandene er korte; en 7 minutters sykkeltur tar deg til matbutikk, skole, barnehage og idrettsanlegg. Vil du inntil sentrum er det god bussforbindelse, kort biltur, og på sykkel bruker du kun 10 minutter dit. Dette er rett og slett et behagelig sted å bo.

Bebyggelse

Rekkehus.

Skoler og barnehager

Trosvik barneskole og Kvernhuset ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 07.12.1971.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Formål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Godkjent 15.06.2023

Reguleringsplan, navn:
41 Område nord for Labråten/Pettersand
Formål: 112 - Konsentrert småhusbebyggelse
400 - Offentlig friområde
Godkjent 27.11.1968

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3004/212/3/96:
23.03.1971 - Dokumentnr: 870 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 57
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1972 - Dokumentnr: 3308 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALTDELT BOLIG.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1023897 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:212 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1,20% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Tilrettelegging: 10 000,-
Nordvik Grunnpakke: 18 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. september 2024

Ansvarlig megler

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

Megler

Steffen Eng Johansen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99770744

Megler 2

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

Vedlegg

Pettersand 57

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier rekkehus
Pettersand 57
1614 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Joacim André Karlsen
Dato: 23/08/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
915 40 354
joacim@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:212, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Tord Kristian Kristiansen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	96
Andelsnr:	-
Tomt:	Festet tomt 211 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Plan 41, Område nord for Labråten/Pettersand
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1971

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.08.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var ikke til stede under besiktelsen.
Oppdragsgiver:	Tord Kristian Kristiansen
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Eiendommen har en flat festetomt som er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Asfaltert adkomst og hellelagt inngangsparti.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur av betong. Lecamur i tilbygg mot syd. Ukjent fundamentering, antatt oppført på leiregrunn. Yttervegger av bindingsverk med stående kledning utvendig. Saltak av trekonstruksjon, tekket med pappshingel. Flatt tak tekket med takmembran/Sarnafil på del av 1. etasje. Etasjeskiller av trekonstruksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Fin rekkehusleilighet over 2 plan. Boligens 2.etasje ble pusset opp i sin helhet etter tidligere brann, med nytt kjøkken og stue/spisestue i 2015. Normal standard i boligens 2.etg. Noe eldre standard og en del slitasje og moderniseringsbehov i 1.etasje. Det må forventes at det kan være bygningsdeler som bærer preg av alder og slitasje med begrenset gjenværende levetid. Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

ANNET:
OPPVARMING:
-Panelovner.
-Stråleovn på bad og vaskerom.
-Mulighet for ildsted/vedovn

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv:
-Vinylbelegg i toalettrom, boder, bad og vaskerom, samt gang. Teppe i mellomgang/stue. Parkett i øvrige rom.

Vegger:
-Smartpanel i entre. Malt brystpanel/malt tapet i mellomgang/stue. Malte plater i boder. Baderomsplater i bad. Tapet/malt tapet i øvrige rom.

Himling:
-Malt slett tak i toalettrom. Takess øvrige rom i 1. etasje. Malt gips i 2. etasje.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg. viser høydeforskjell på opptil 13mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg. viser høydeforskjell på opptil 11mm på strekker under 2 meter og opptil 23mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

GULV:
-Gulver fremstår med normalt slitasje mht. elde- og bruk.
-Noe moderniseringsbehov av gulver i 1.etg.
-Generelt en del knirk i gulver, som ikke er unormalt mht. bygningens alder.

VEGG/HIMLING:
-Vegger og tak med normal slitasje, eventuelle skruehull/merker etter tak- og veggoppheng kan fremkomme
-Større moderniseringsbehov av vegger i 1.etg.
-Noe svelleskader på vegger etter en tidligere lekkasje fra overliggende terrasse.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

2024:
-Utvidet terrasse over hele 1.etg. Det ble også lagt ny undertekking.
2015:
-Etter brann i boligen ble hele 2.etasje pusset opp.

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	96				88	8
2.etasje	51			38	51	
SUM BYGNING	147			38	139	8
SUM BRA	147					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje i rekke		19				19
SUM BYGNING		19				19
SUM BRA	19					

BRA-i:

1. etasje:
Entré, toalettrom, trappegang, bad, vaskerom, mellomgang/stue, tre soverom, bod og gang.

2. etasje:
Stue/spisestue og kjøkken.

BRA-e:

Garasje

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
1.etasje:
-Deler av 1.etasje med en takhøyde mellom 2,24 meter og 2,30 meter. Øvrige del av 1.etasje er det målt ca. 2,40 meter
2.etasje:
-ca. 2,41 meter i hele etasjen.

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

GARASJE / UTHUS:
Frittstående garasje i rekke. (Det gjøres kun en forenklet vurdering av bygningsmassen)

Byggemetode:
Støpt plate på mark. Vegger av bindingsverk med stående kledning. Saltak av trekonstruksjon, tekket med shingel.

Innhold:
-Leddet treport m/elektrisk portåpner.

Merknader:
-Port med vedlikeholdsbehov
-Minimal avstand til terrenget på deler av kledningen.
-Grønske, svertesopp og stedvis litt råte i kledning
-Noe mosegrodd på taktekke.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

23/08/2024

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Joacim André Karlsen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Byggegrunn er ukjent, bygget er trolig oppført på fjell og leire grunn. Grunnmur av plasstøpt betong og lettklinkerblokker som er pusset på utsiden. Drenering er synlig på nord, vest og øst side av bolig. Takvann ledes mot tomtens terreng og avløpssystem.

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

Merknader:
-Stedvis vertikale riss i grunnmuren.
-Det er ingen synlig dreneringsplast mot øst, antatt drenering med oppfylte masser
-Noe skjevheter er målt på gulv i boligen, kan tyder på noe setninger, som ikke er unormalt mht. boligens alder.
-Relativt fuktig miljø i krypekjeller. Dette antas svikt i fuktsikring og utbedring må påregnes.

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypekjeller med tilkomst via Inspeksjonsluke på østside i tilbygg. Oppfylte masser og fjell mot grunn. Naturlig ventilert med ventil i grunnmuren. Det er lagt dampsperre på grunnen.

Merknader:
-Relativt fuktig miljø i krypekjelleren. Det registreres stedvis vannansamling over plast.
-Skjolder og noe muggvekst på trekonstruksjon. Som kommer av manglende ventilering.
-Synlig innsig stedvis, samt mye saltutslag på grunnmuren.
-Ny fuktsikring av grunnmuren må påberegnes utført i nær fremtid.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Relativt flat tomt, opparbeidet med plen og div. beplantning. Asfaltert adkomst.

Merknader:
-Ikke tilstrekkelig helling. Det registreres stedvis mindre fall mot grunnmur fra alle sider
-Ved at boligen har tilknyttet krypekjeller, vil manglende helning kombinert med eldre drenering som nevnt i pkt. 1.1 kunne virke negativt på konstruksjonen I form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra grunnmur

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående malt trepanel fra antatt byggeår med noe nyere kledningsbord. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre er ukjent.

Normal levetid kledning er 40-60 år.
Normal intervall for vedlikehold trekledning er mellom 6-12 år.

Merknader:
-Dels tørkesprekker, mindre råteskader og avflasset maling på vær- og fuktutsatte områder
-Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det tas hensyn til gjeldende byggemåte ved oppføringstidspunktet
-Manglende oppbrett på beslag, detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Videre fremtidig vedlikehold evt. utskiftninger i fremtiden må kunne forventes

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte trekarmer i 2.etg. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datomerket fra 2015.
Varierende alder på vinduer og dører i 1.etg. Koblede vinduer og dør på vaskerom trolig fra byggeår. Det registreres også noen vinduer fra 1989 med 2-lags glass og malte trekarmer. Ukjent alder på ytterdører. Eldre ytterdør på baksiden av boligen, nyere ytterdør på fremsiden med Yale doorman dørhåndtak.

Vinduer og dører ble visuelt kontrollert og funksjonstestet på befaringsdagen.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:
-Som nevnt tidligere er det ingen oppbrett på vindusbeslag, detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Dels tørkesprekker på utvendig glasslister og innvendige trekarmer, pakninger på eldre vinduer er generelt harde med begrenset funksjon
-Utskiftning av eldre vinduer og dører må kunne påregnes skiftet i fremtiden, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder tilsier at funksjon vil kunne være nedsatt over tid

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltak oppført med trekonstruksjon, utvendig tekket med takshingel. Selger opplyser at deler av konstruksjonen skiftet ut i 2015 etter brann. Det er synlig luftespalter i gesimskasser, med ukjent løsning videre over raft. Manglende tilkomst til loft på befaringsdagen.

Flatt tak over del av 1.etasje (entre, toalettrom og bod) utvendig tekket med membranduk.
Flatt tak også mot vest med terrassekonstruksjon over. Tekket med sveisepapp. Selger opplyser at taket er nylig tekket med ny sveisepapp, da det tidlige har oppstått vannlekkasje i underliggende konstruksjon.
Begge flate takkonstruksjonene er lukket for inspeksjon, noe som begrenser kontroll av konstruksjonen.

TGiu settes på bakgrunn av manglende tilkomst

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Tak over boligens 2.etg. er trolig oppbygd med taktro av tre, utvendig tekket med takshingel. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål, helbeslått skorstein av leca. Taktekkingen er kontrollert fra utside via bakken og fra boligen terrasse.

Flatt tak over deler av 1.etg med ukjent oppbygning, utvendig tekket med membranduk.

Flatt tak over terrasse mot vest med ukjent oppbygning, utvendig tekket med sveisepapp.

Normal levetid på takshingel er 20-30 år.
Normal levetid på membranduk, mekanisk festet er 15-35 år.

Merknader:
-Renner, nedløp og beslag med avflasset maling og viser tegn til elde- og slitasje.
-Det er observert værslitasje og mose på taktekkingen over 2.etg. samt taktekket mot sør.
-Begrenset og kontrollere taktekket mot vest, da det er lagt terrassebord over.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Ingen tilkomst til loft på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Stor vestvendt terrasse på ca. 38 kvm oppført over deler av boligen 1etg med tilfarere og terrassebord i tre. Rekkverk konstruert med liggende spiler i tre.
Selger opplyser at terrassen er fornyet i 2024 med ny undertekking.

Boligen har også en mindre terrasse mot vest med tilkomst fra dør i 1.etasje og utvendig trapp ned til terrenget. 2 kvm. Terrassen oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk konstruert med liggende malt kledningsbord.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
Terrasse med tilkomst fra boligens 2.etg.:
-Minimalt med anbefalt spalte mellom yttervegg og terrassegulv, som kan gjøre konstruksjon og yttervegg mer fuktutsatt
-Det er manglede oppkant mot dør, ved eventuelt snøsmelt eller nedbør vil vann kunne trenge inn i konstruksjonen.
-Rekkverk på terrasse er målt til ca. 86 cm høyt, som er manglende.
-Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde.
-Det er også for stor avstand mellom vertikale spiler.
-Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.

Terrasse med tilkomst fra boligens 1.etg.:
-Setninger/svikt ved fundament, samt store skjevheter og høy slitasje.
-Rekkverk på terrasse er målt til ca. 81 cm høyt, som er manglende.
-Det er også for stor avstand mellom vertikale spiler.

TG3 settes på bakgrunn av tilstanden på terrasse med tilkomst fra 1.etg. Det er påvist store skjevheter og svikt ved fundamentering. Utskifting av terrasse m/trapp må påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med ukjent alder

Våtromsplater på vegger og malte plater i himlingen.
Badet er utstyrt med servantinnredning og speil med belysning, dusjkabinett og gulvstående toalett.
Baderommet er naturlig ventilert med ventil i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Overflater og utstyr med normalt slitasje.

-Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10-20 år.
-Normalt intervall for maling av plater i våtrom er 8-16 år.

Merknader:
-Vindu plassert i våtsone utenfor dusj, kun glassvegg fra dusj som skiller, vindu er dermed utsatt for fuktpåkjenning som kan gi økt vedlikehold på vindu og omramming
-Badet har ingen mekanisk, samt for liten spalte under dør for tilførsel av tilluft, det bør installeres mekanisk vifte og etableres tilstrekkelig spalte under dør for å sørge for god luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Belegg på gulvet med opprett mot vegger og under dører. Sluk plassert under dusjkabinett

Fall på gulvet ble visuelt kontrollert med krysslaser på befaringsdagen.
-Det måles godt med fall mot sluk fra alle vegger.
-Tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen

Overflate gulv fremstår med normalt slitasje.

Forventet levealder for vinylbelegg er 15-25 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

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

Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (soverom) og kontrollert for fukt, uten funn av forhøyede verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Normalt forventet levetid på et bad er 20 - 40 år. Dette henger også sammen med vedlikehold og riktig bruk av badet, samt utførelse.

Merknader:
-Ikke tilfredsstillende sikring rundt rørgjennomføringer i gulv.
-Noe vanskelig og konstanter belegget tilstrekkelig klemt under klemring i sluk.

7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom trolig fra byggeår.

Tapetserte vegger og malte takplater i himlingen.
Vaskerom er utstyrt med utslagsvask, opplegg og plass for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Vaskerommet er naturlig ventilert med ventil i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Overflater og utstyr med høy slitasje og modent for oppussing.

Merknader:
-Vaskerommet har ingen mekanisk avtrekk, samt for liten spalte under dør for tilførsel av tilluft, det bør installeres mekanisk vifte og etableres tilstrekkelig spalte under dør for å sørge for god luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Mye avflasset og sprekker i tapet på vegger

TG3 settes på bakgrunn av alder og tilstand på vegger og utstyr. Det må påberegnes oppgradering av vaskerommet i nær fremtid.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulvet med opprett mot vegger og under dører. Sluk plassert mellom vaskemaskin og utslagsvask.

Fall på gulvet ble visuelt kontrollert med krysslaser på befaringsdagen.

Overflate gulv fremstår med høy slitasje.
Forventet levealder for vinylbelegg er 15-25 år.

Merknader:
-Belegg har sprukket flere steder og er i dårlig stand
-Belegg har også stedvis løsnet fra vegger, samt tegn til fukt i undergulvet, da det er flere luftlommer under belegg

TG3 settes på bakgrunn av tilstand og alder. Forventet levetid for gulvbelegget har passert og gulvets tettesjikt har begrenset med funksjon og er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Belegg på gulv og tapet på vegger.

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

Det ble ikke gjennomført hullborring da tilstøtende rom er baderom. For øvrig ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater. Noe indikasjon på fukt i gulv under belegg rundt sluket og overgang gulv/vegg.

Normalt forventet levetid på et våtrom er 20 - 40 år. Dette henger også sammen med vedlikehold og riktig bruk av våtrom, samt utførelse.

Merknader:
-Plastsluk med ukjent utførelse av belegg i sluk.
-Som nevnt tidligere er det flere utettheter i belegg
-Indikasjon på fukt under belegg og overgang vegg/gulv
-Vaskerommet har forbigått forventet levetid.

TG3 settes på bakgrunn av tilstand og alder, vaskerommets tettesjikt oppfyller ikke lenger formålet for et komplett våtrom og det må påregnes at vaskerommet må totalrenoveres for tåle dagens bruk. Dette punktet kan ses i sammenheng med pkt. 7.2.1 og 7.2.2. Prisvurdering er for oppussing av hele vaskerommet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

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

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

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

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

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

Lyst Sigdal kjøkken fra 2015 med profilerte fronter.

Malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulvet.

Kjøkkenet har over- og underskap, høyskaper, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og platetopp. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn, frittstående kjøleskap og ventilator i overskap med avtrekk ut.

-Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje
-Normalt vanntrykk med god avrenning fra vask
-Det er komfyrvakt over steketopp

Merknader:
-Det er ikke montert lekkasjestopper under vask. Ved ny installasjon av maskiner og beredere i kjøkkenbenk, skal det ifølge gjeldende forskrift installeres lekkasjestopper
-Mangler håndtak på oppvaskmaskinfront.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av kobber og plast, sluker og avløp i plast og soil, ukjent forhold på utvendig VVS anlegg.

-Stoppekran og stakeluke lokalisert på vaskerom i 1.etg
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Avløpslufting over tak

Merknader:
-Det antas at det er utført utskiftninger av utstyr og installasjoner i senere tid, vann- og avløpsrør er forøvrig fra byggeår
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

200 liters varmtvannsbereder, plassert i vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk som ivaretar lekkasjesikring

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

Merknader:
-Berederen har forbigått forventet bruks- og levetid, forventet brukstid er ca. 20 år. Utskifting kan planlegges

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via veggventiler i yttervegg og luftespalter i vinduer. Ventil i himling m/kanal over tak i toalettrom. Ventilator på kjøkken med avtrekk mot det fri.

Ytterligere ventilering gjøres ved åpning av vinduer.

Merknader:
-På våtrom er det kun naturlig ventilering via oppdrift, det anbefales at det monteres manuell/automatisk avtrekksvifte i yttervegg slik at fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut
-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 1971
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod 1.etasje. Anlegget er i hovedsak skjult og åpent.

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

Det er sendt forespørsel til lokalt el-tilsyn angående sist utført el-tilsyn, ikke mottatt tilbakemelding pr nå. Rapport kan oppdateres når dette foreligger.

Merknader: -Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført på anlegget

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Rekkverk på terrasse er 86 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende.
-Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm
Til info:
-Utforming av rekkverk på oppføringsåret den gang gjeldende TEK, stilte det andre krav i forhold til sikring og utforming. Høyde og utforming er vurdert mot hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det opplyses allikevel om risiko ved for lav rekkverkshøyde og utforming, da rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, klatre opp og falle ned.
-Dagens bruk av eiendommen stemmer med fremlagte plantegninger av boligen, men balkong er utvidet ca. 2 meter mot vest.

TEGNINGER:
-Det foreligger tegninger av av tilbygg, datert 04.09.1988 og bolig datert 02.04.1970

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 07.12.1971.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

BRANN OG SIKKERHET:
-Sist tilsyn, dato: 12.10.2020
-Sist feiing/ sjekk, dato: 12.10.2020
-Det er ikke registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Stedvis vertikale riss i grunnmuren. -Det er ingen synlig dreneringsplast mot øst, antatt drenering med oppfylte masser -Noe skjevheter er målt på gulv i boligen, kan tyder på noe setninger, som ikke er unormalt mht. boligens alder. -Relativt fuktig miljø i krypekjeller. Dette antas svikt i fuktsikring og utbedring må påregnes.
1.2	Krypekjeller
	-Relativt fuktig miljø i krypekjelleren. Det registreres stedvis vannansamling over plast. -Skjolder og noe muggvekst på trekonstruksjon. Som kommer av manglende ventilering. -Synlig innsig stedvis, samt mye saltutslag på grunnmuren. -Ny fuktsikring av grunnmuren må påberegnes utført i nær fremtid.
1.3	Terrengforhold
	-Ikke tilstrekkelig helling. Det registreres stedvis mindre fall mot grunnmur fra alle sider -Ved at boligen har tilknyttet krypekjeller, vil manglende helning kombinert med eldre drenering som nevnt i pkt. 1.1 kunne virke negativt på konstruksjonen I form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra grunnmur
2.1	Yttervegger
	-Dels tørkesprekker, mindre råteskader og avflasset maling på vær- og fuktutsatte områder -Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det tas hensyn til gjeldende byggemåte ved oppføringstidspunktet -Manglende oppbrett på beslag, detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Videre fremtidig vedlikehold evt. utskiftninger i fremtiden må kunne forventes
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som nevnt tidligere er det ingen oppbrett på vindusbeslag, detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Dels tørkesprekker på utvendig glasslister og innvendige trekarmer, pakninger på eldre vinduer er generelt harde med begrenset funksjon -Utskiftning av eldre vinduer og dører må kunne påregnes skiftet i fremtiden, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder tilsier at funksjon vil kunne være nedsatt over tid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Renner, nedløp og beslag med avflasset maling og viser tegn til elde- og slitasje. -Det er observert værslitasje og mose på taktekkingen over 2.etg. samt taktekket mot sør. -Begrenset og kontrollere taktekket mot vest, da det er lagt terrassebord over.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Vindu plassert i våtsone utenfor dusj, kun glassvegg fra dusj som skiller, vindu er dermed utsatt for fuktpåkjenning som kan gi økt vedlikehold på vindu og omramming -Badet har ingen mekanisk, samt for liten spalte under dør for tilførsel av tilluft, det bør installeres mekanisk vifte og etableres tilstrekkelig spalte under dør for å sørge for god luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Ikke tilfredsstillende sikring rundt rørgjennomføringer i gulv. -Noe vanskelig og konstanter belegget tilstrekkelig klemt under klemring i sluk.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det antas at det er utført utskiftninger av utstyr og installasjoner i senere tid, vann- og avløpsrør er forøvrig fra byggeår -Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
10.2	Varmtvannsbereder
	-Berederen har forbigått forventet bruks- og levetid, forventet brukstid er ca. 20 år. Utskifting kan planlegges
10.5	Ventilasjon
	-På våtrom er det kun naturlig ventilering via oppdrift, det anbefales at det monteres manuell/automatisk avtrekksvifte i yttervegg slik at fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut -Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling.

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse med tilkomst fra boligens 2.etg.: -Minimalt med anbefalt spalte mellom yttervegg og terrassegulv, som kan gjøre konstruksjon og yttervegg mer fuktutsatt -Det er manglede oppkant mot dør, ved eventuelt snøsmelt eller nedbør vil vann kunne trenge inn i konstruksjonen. -Rekkverk på terrasse er målt til ca. 86 cm høyt, som er manglende. -Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. -Det er også for stor avstand mellom vertikale spiler. -Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm. Terrasse med tilkomst fra boligens 1.etg.: -Setninger/svikt ved fundament, samt store skjevheter og høy slitasje. -Rekkverk på terrasse er målt til ca. 81 cm høyt, som er manglende. -Det er også for stor avstand mellom vertikale spiler. TG3 settes på bakgrunn av tilstanden på terrasse med tilkomst fra 1.etg. Det er påvist store skjevheter og svikt ved fundamentering. Utskifting av terrasse m/trapp må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Vaskerommet har ingen mekanisk avtrekk, samt for liten spalte under dør for tilførsel av tilluft, det bør installeres mekanisk vifte og etableres tilstrekkelig spalte under dør for å sørge for god luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -Mye avflasset og sprekker i tapet på vegger TG3 settes på bakgrunn av alder og tilstand på vegger og utstyr. Det må påberegnes oppgradering av vaskerommet i nær fremtid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Belegg har sprukket flere steder og er i dårlig stand -Belegg har også stedvis løsnet fra vegger, samt tegn til fukt i undergulvet, da det er flere luftlommer under belegg TG3 settes på bakgrunn av tilstand og alder. Forventet levetid for gulvbelegget har passert og gulvets tettesjikt har begrenset med funksjon og er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk med ukjent utførelse av belegg i sluk. -Som nevnt tidligere er det flere utettheter i belegg -Indikasjon på fukt under belegg og overgang vegg/gulv -Vaskerommet har forbigått forventet levetid. TG3 settes på bakgrunn av tilstand og alder, vaskerommets tettesjikt oppfyller ikke lenger formålet for et komplett våtrom og det må påregnes at vaskerommet må totalrenoveres for tåle dagens bruk. Dette punktet kan ses i sammenheng med pkt. 7.2.1 og 7.2.2. Prisvurdering er for oppussing av hele vaskerommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0100/24

Selger 1 navn
Tord Kristian Kristiansen

Gateadresse
Pettersand 57

Poststed
FREDRIKSTAD

Postnr
1614

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 5

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Wnterbergh/watercirkles
Polise/avtalenr.:

Document reference: 30-0100/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Når jeg kjøpte huset var det utett tak under veranda, la nytt tak og blikkenslager arbeid og bygget ny veranda

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

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

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

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

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Vet bare at anlegget er godkjent før jeg kjøpte huset og oppgradert med auto sikringer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: El billader montert på yttervegg

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Verandaen er snekret på dugnad med faglært tilstedet som gjorde det meste av arbeid, men blikkenslager og tak ble gjort av firma

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 30-0100/24

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 30-0100/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

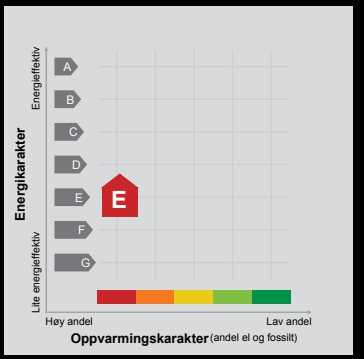
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0100/24

ENERGIATTEST

Adresse	Pettersand 57
Postnummer	1614
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	96
Bygningsnummer	193981666
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-21242
Dato	06.09.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Gode energivaner

Tips 1:
Tips 2:
Tips 3:
Tips 4:

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Tiltaksliste

Boligdata som er grunnlag for energimerket

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

www.energimerking.no

Om energimerkeordningen

24 24 08 95 *svarer@enova.no*

www.energimerking.no/NS3031

www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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.

Hvinner 18/5-71.

Sgl. 23/3-71
Tomt nr. 96

FREDRIKSTAD KOMMUNE

GRUNNBREV

212/3-96

Undertegnede Fredrikstad kommune erkjenner herved å ha bortleid for et tidsrom av 80 år nedenbeskrevne tomt ~~del~~ parsell av gnr. 12, bnr. 3

til Lars Hansen født 7/3 1942

og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 6/5 1970

til 210,5 kvm., og er gitt nr. 57 til Pettersand

Den årlige grunnleie utgjør ~~% av nåværende tomteverdi~~ kr. 0,27

pr. kvm., ~~altså % av kr.~~ eller kr. 56,84

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpart hvert års 1/4 og 1/10 – første gang den 1/10 1971 , idet leieforholdet ansees påbegynt den 1/4 1971

Grunnleien kan av hver av partene kreves regulert hvert 20. år på grunnlag av den ved reguleringen vanlige tomteverdi og rentesats. I mangel av enighet skjer reguleringen ved endelig skjønn av tre menn, hvorav hver av partene velger en og byfogden i Fredrikstad den tredje.

Ved leietidens utløp den 1/4 2051 skal leieren eller den som er inntrådt i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

Leieren holder alt gjerde mot grunneierens tilstøtende eiendom.

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Leieren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Byggetegninger – også til gjerder – blir å forelegge formannskapet til godkjennelse.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen 1 år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Leieren må ikke bortleie eller selge tomten eller noen del av den til andres bebyggelse eller benyttelse.

Kommunen skal ha rett til nårsomhelst å ta tomten helt eller delvis tilbake, hvis den trenges til kommunens eget bruk eller til gjennomføring av reguleringsplan, mot å erstatte bygningenes verdi etter skjønn, etter samme regler som gjelder om ekspropriasjonsskjønn etter bygningsloven.

De på tomten oppførte eller oppførendes bygninger med tomt, med mur- og naglefaste innretninger og i ildebrannstilfelle deres assuransesum, skal med 1. prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunnleien.

Hvis denne ikke i rette tid erlegges, har grunneieren rett til å beregne renter av grunnleien fra forfallsdag til betalingsdag etter 6 % p. a., og enn videre rett til uten forutgående søksmål og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, å begjære tvangsauksjon, liksom den kan søke grunnleien inndrevet hos debitor personlig. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelseslovens § 111 frafalles.

Misligholdes grunnleien før tomten ennå er bebygd, kan kommunen heve kontrakten.

I tilfelle av søksmål vedtar leieren for seg og etterfølgende leiere Fredrikstad forliksråd og byrett som rett forum, etter varsel som for innenbysboende lovbestemt, forkynt på den pantsatte eiendom enten for leieren eller for leieboer eller annen tilsynshavende.

De omkostninger som måtte foranlediges ved at grunneieren møter eller lar møte ved auksjoner som forlanges av de øvrige panthavere, utredes av leieren.

Kommunen er forpliktet til å vike 1. prioritet med grunnavgiften til fordel for offentlig lån.

Leieren betaler de med nærværende grunnbrevs utstedelse og tinglysing forbundne omkostninger.

Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank påhviler huset, skal:

a. festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. grunnavgiften ikke kunne forlanges forhøyet uten bankens samtykke,

d. Husbanken eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid,

e. kommunen bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

Fredrikstad kommune, den 17. mars 1971.

ordfører

Tiltres av leieren:

Lars Hansen

Vi bekrefter at Lars Hansen

har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Kurt Hansen

Johan L. Solstad

FREDRIKSTAD KOMMUNE

VEDR.: DERES BESTILLING AV UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE

Ordre nummer: 8033413

Eiendomsbenevnelse:

- **Matrikkel: 3107/ 212/3/96/0**
- **Adresse: Pettersand 57, 1614 FREDRIKSTAD**
- **Fester: Tord K Kristiansen**
- **Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.**
- **Festekontrakten er tinglyst den 23.03.1971**

Spørsmål	Informasjon Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	**Kr: 1 505,00**
Neste regulering	**Når: 01.04.2031**
Hvordan reguleres festeavgiften?	**Konsumprisindeks**
Festeavgiften betales?	**Forskuddsvis**
Utløp av festekontrakten	**01.04.2051**
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja:_____
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja:_____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.

Forvaltningsstab
Besøksadresse: Bryggeriveien 2-4, 1607 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541
Tlf. saksbeh.: 69 36 13 05 Bankkonto: 5122 05 77000

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 212	**Bnr:** 3	**Fnr:** 96	Snr: 0
Adresse:	Pettersand 57		
Areal:	ca. 210.7 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

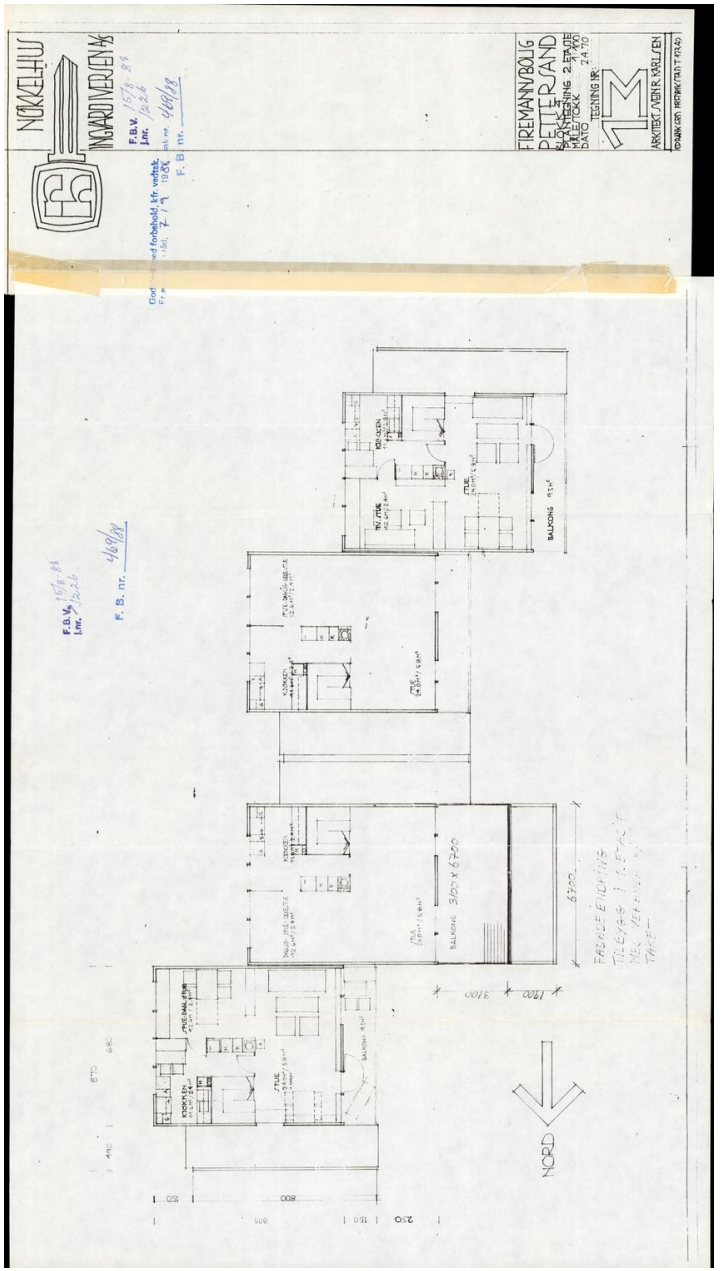
Planopplysninger:

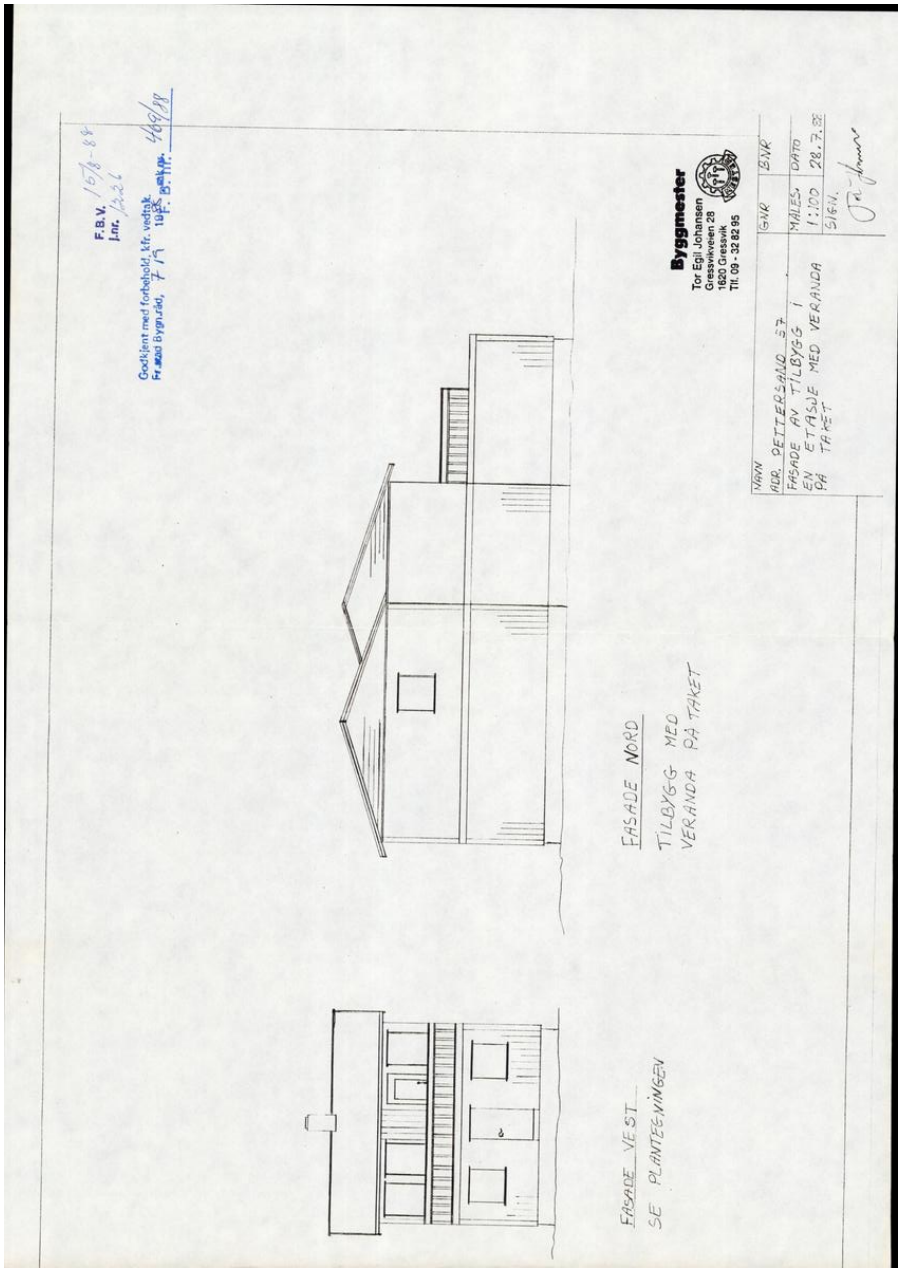
Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
41 Område nord for Labråten/Pettersand	112 - Konsentrert småhusbebyggelse 400 - Offentlig friområde	november 27, 1968
Reguleringsbestemmelser: Regbest41_130.pdf		

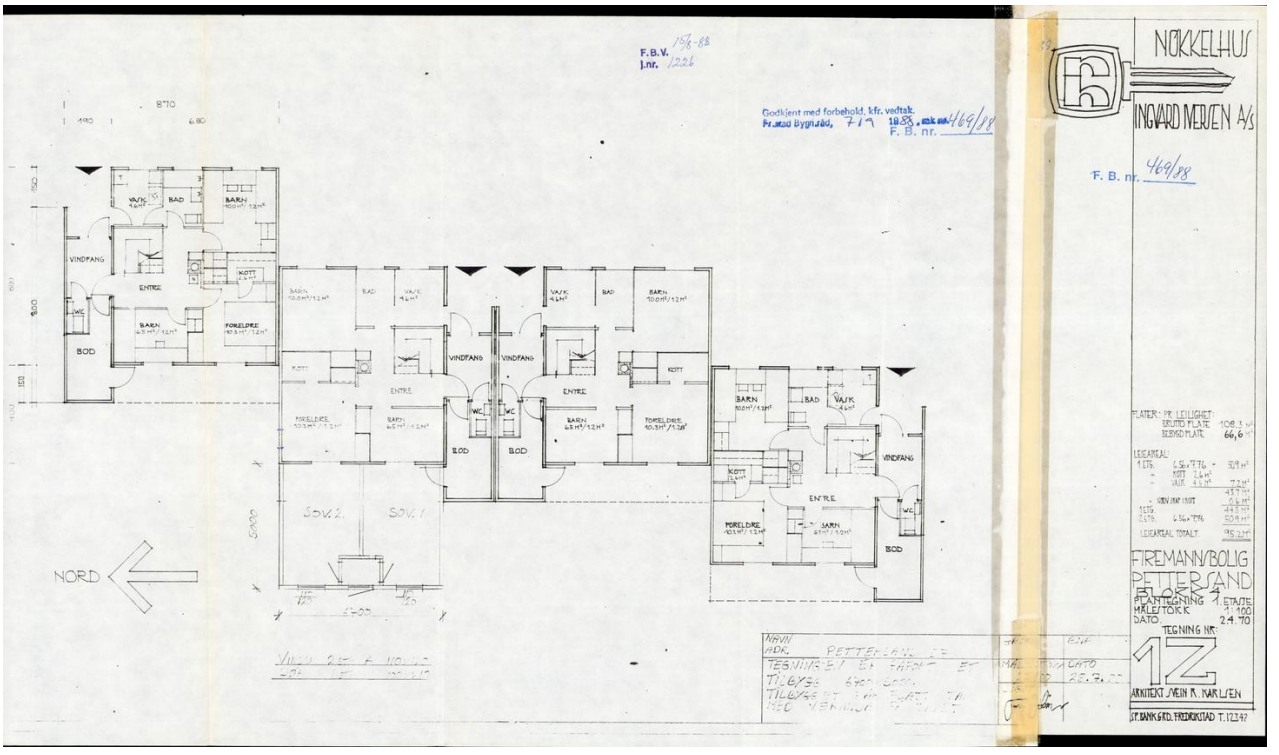
*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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


NORD
FASADE EILOVNS
TILBYGG I 1.ETASJE
MED VERANDA PÅ
TAKET


Byggmester
Tor Egil Johansen
Gressvikveien 28
1620 Gressvik
Tlf. 09 - 32 82 95
FASADE NORD
TILBYGG MED
VERANDA PÅ TAKET
FASADE VEST
SE PLANTEGNINGEN


F.B.V.
I.nr. 1226
Godkjent med forbehold, kfr. vedtak
Fr.stad Bygnråd, 7/9 1988, mdk av 469/88
F. B. nr.
NOKKELHUS
INGVARD NERJEN A/S
F. B. nr. 469/88
FLATER: PR. LEILIGHET
BRUTTO PLATE 108,1 M²
BEBYGD PLATE 66,6 M²
LEKAREAL:
1 ETG. 4,56 x 7,76 = 32,9 M²
- KOTT 2,6 M²
- VASK 4,4 M²
27,9 M²
- GANG INNGANG 0,6 M²
1 ETG. 43,3 M²
2 ETG. 4,56 x 7,76 32,9 M²
LEKAREAL TOTALT 76,2 M²
FIREMANNSBOLIG
PETTERSAND
BLOKK 1
PLANTEGNING 1 ETASJE
MÅLESTOKK 1:100
DATO 24.10.70
TEGNING NR.
1Z
ARKITEKT SVEIN R. NARUEN
ST. BANKGT. FREDRIKSTAD T. 12347
NORD
SOV. 2.
SOV. 1
VINDFANG
ENTRE
BAD
VASK
BARN
FORELDRE
KOTT
WC
BOD
GANG
STUE
8770
6800

FREDRIKSTAD KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

J. nr. ____ 19 B. nr. ____ 19

IA/gl

Fredrikstad, den 7. desember 1971.

BRUKSTILLATELSE.

Blokk nr. 4 i Pettersand.
v/byggm. Ingv. Iversen.

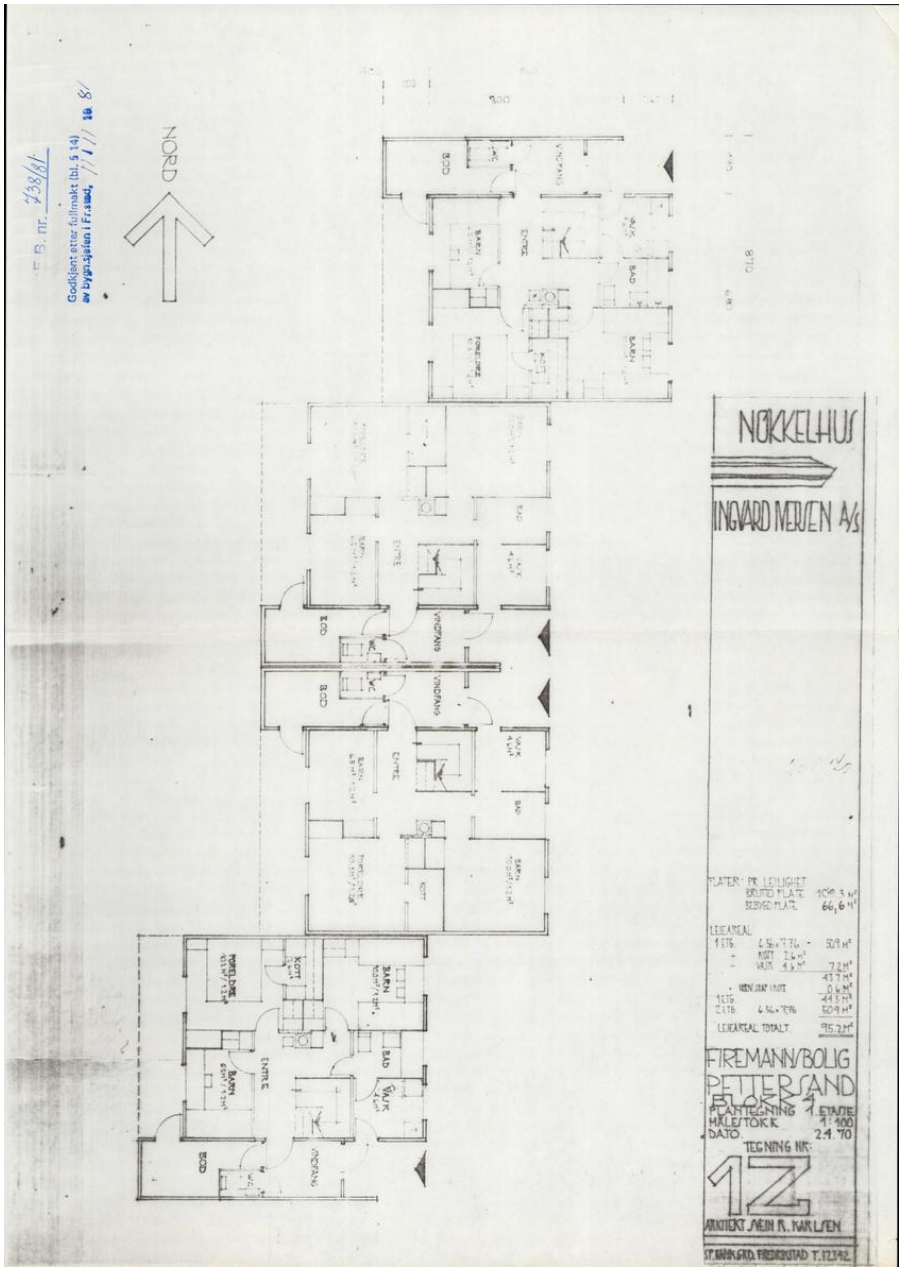
Etter foretatt befaring, tillates leilighetene tatt i bruk.

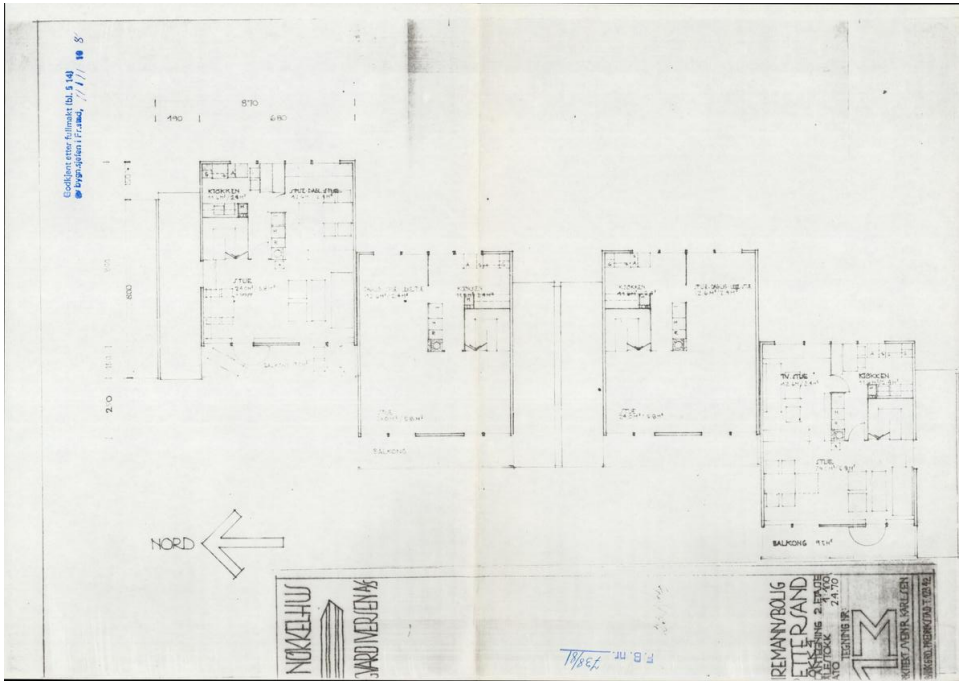
For ferdigattest kan utstedes, må gjenstående arbeider være utført. Det må dessuten foreligge ferdigmelding for vann og kloakk, attest for ildstedkontroll fra brannvesenet samt oppsatt husnummerskilt.

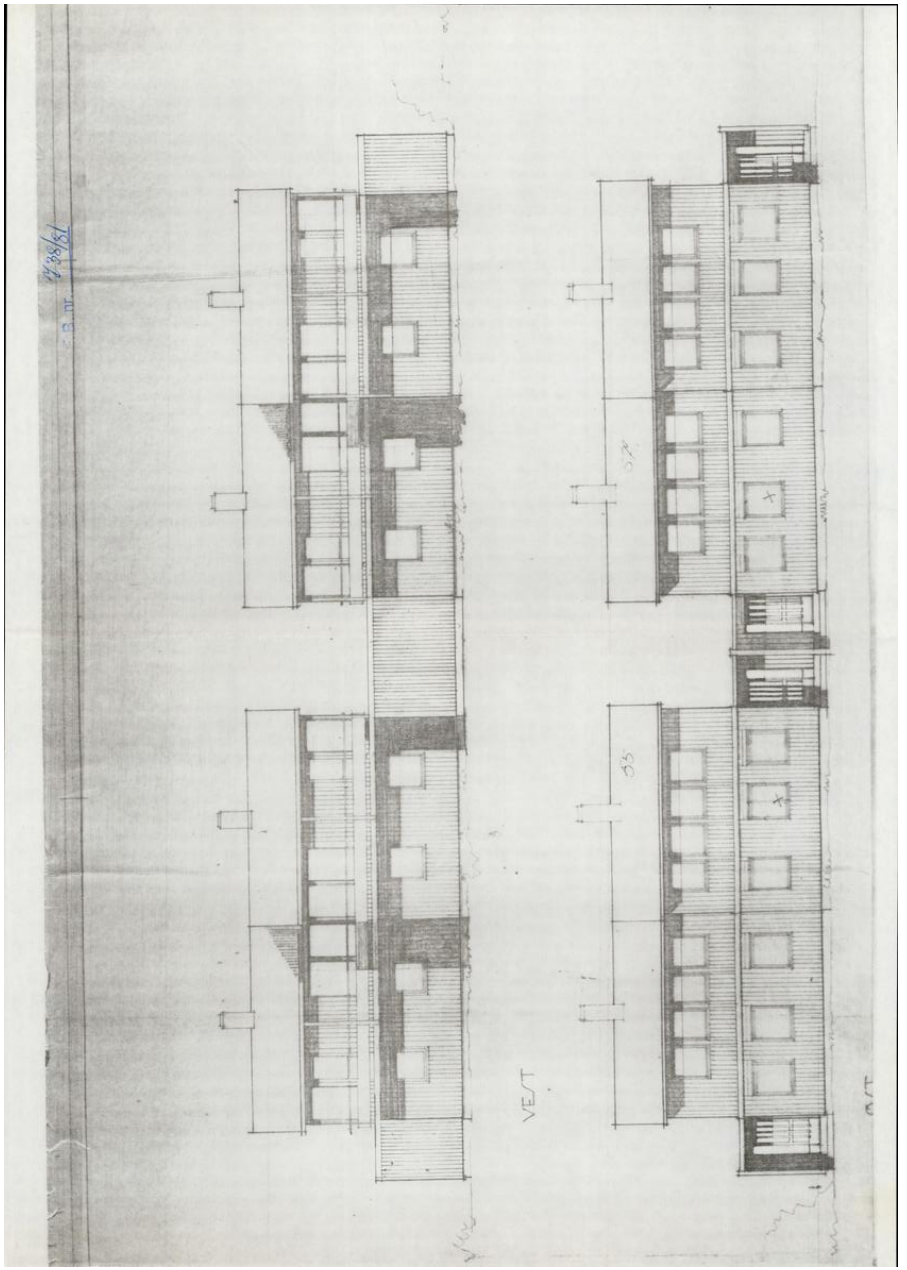
Fredrikstad bygningsvesen.

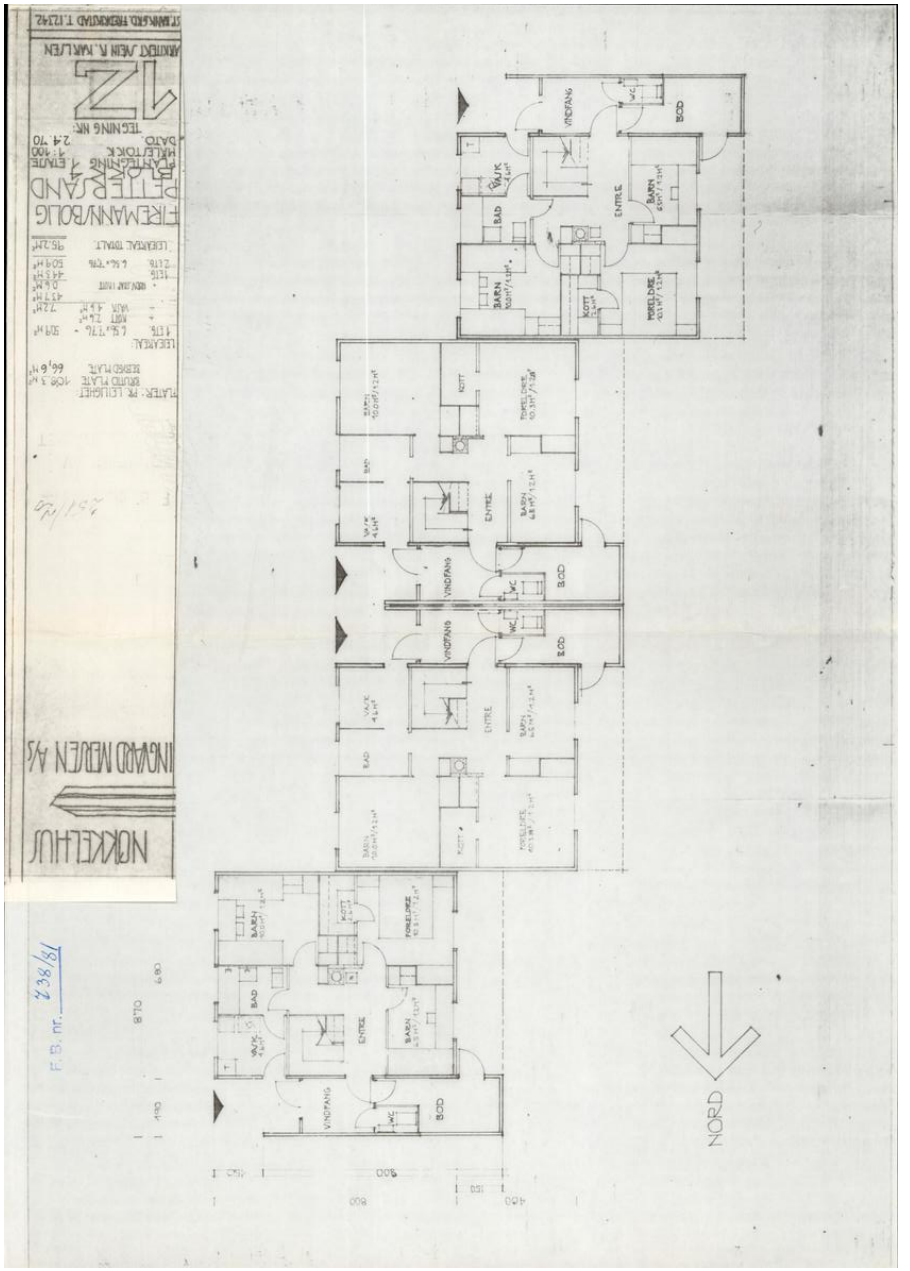
K. Borgas.

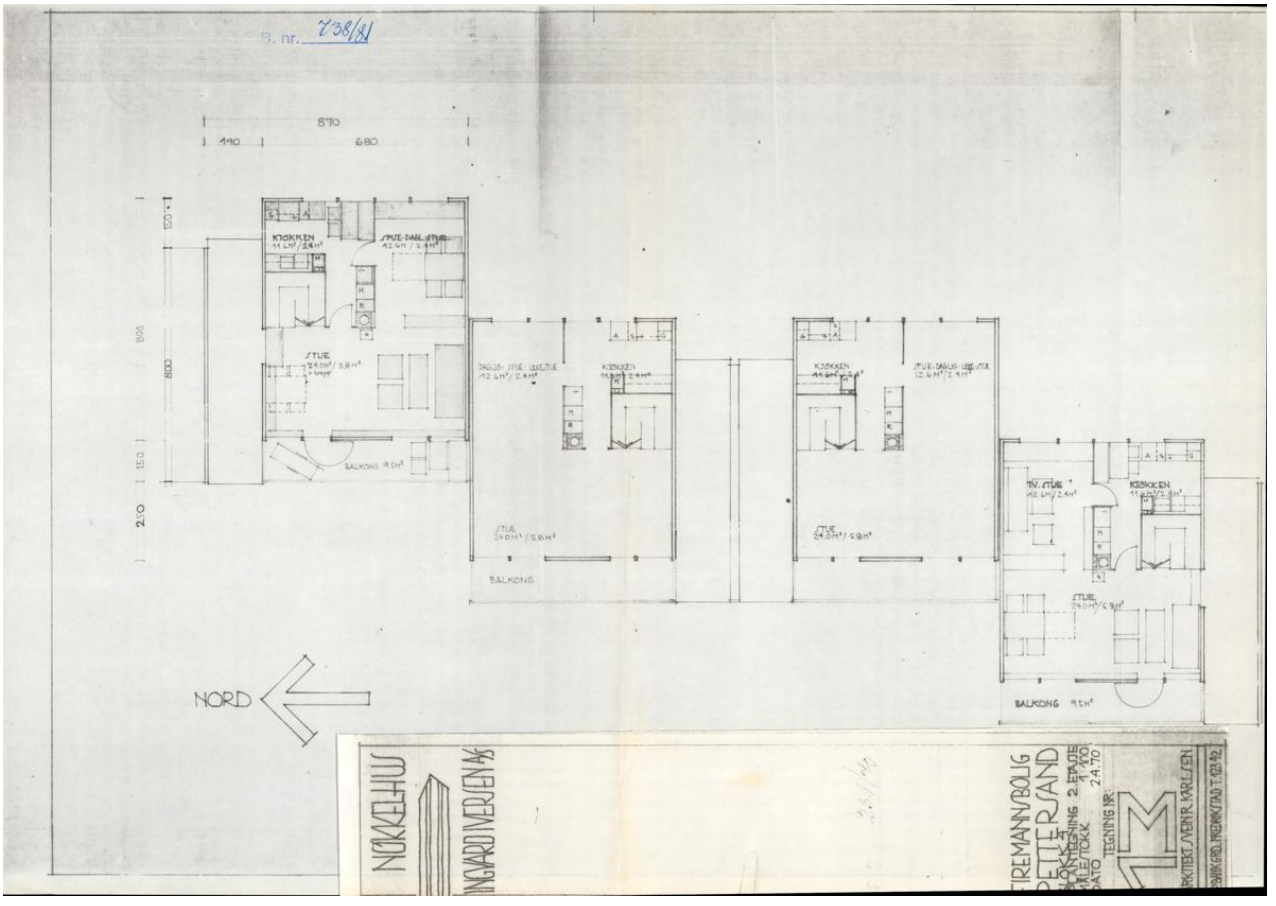
.....
bygningskontrollør.


NORD
NOKKELHUS
INGVARD NERSEN A/S
FIREMANNSBOLIG
PETTERSAND
PLANTEGNING 1. ETASJE
1:100
DATO 24.4.70
TEGNING NR:
17
ARKITEKT SVEIN R. KARLSEN
ST. RØRGATA FREDRIKSTAD T. 12342


NORD
NOKKELHUS
FIREMANNSBOLIG
PETTERSAND
17


VEST
ØST


NØKKELHUS
INGVARD MEDEN A/S
FREMANNSBOLIG
PETTER SAND
NORD


B. nr. 738/81
8'10
1'10
6'80
KJØKKEN
STUE-DAGL.STUE
STUE
BALKONG 9.0H²
DAGLS. STUE-LILLESTUE
KJØKKEN
STUE
BALKONG
KJØKKEN
STUE-DAGLS-LILLESTUE
STUE
BALKONG
TV. STUE
KJØKKEN
STUE
BALKONG 9.1H²
NORD
NØKKELHUS
INGARJVEIEN A/S
FIREMANNSBOLIG
PETTERSAND
2 ETASJE
1:100
24.7.01
TEGNING NR:
ARKITEKT SVEIN R. KARLSEN

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Kristiansen Tord K

Pettersand 57

1614 Fredrikstad

Adresse:	Pettersand 57 (H - 1 - 1)	**Dato:**	15.08.2024
Bygningsnr:	193981666	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	212 / 3 / 96 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Stian Andre Stensrud
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	13193
Tilsyn:	Utført 12.10.2020		
Hyppighet:	Hvert 6. 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
15. August 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**212**	Bnr.:	**3**	Fnr.:	**96**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Pettersand 57**					

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 pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*x*	Nei:		Sist tilsyn, dato: 12.10.2020	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	*x*	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*x*	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 12.10.2020	

Med vennlig hilsen

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

Postboks 1405
1605 Fredrikstad

www.fredrikstad.kommune.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 13. august 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 212 **Bruksnr.:** 3 **Festenr.:** 96 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Pettersand 57, 1614 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

Kommunen har nylig fornyet vann- og avløpsledninegr i området.
Da må huseierne også oppgardere sine private stikkledninger. Det kan komme pålegg om dette.

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

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 212/3/96/0

Eierrepresentant: Kristiansen Tord K

Regningsmottaker: Kristiansen Tord K

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	PETTERSAND 57	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	212	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	3	Oppgitt areal	211 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	96	Beregnet areal	210,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Pettersand 57	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1614 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Gluppe - Pettersand	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193981666	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		138

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KRISTIANSEN TORD K	Pettersand 57	1614 FREDRIKSTAD	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
80	GRUNNLEIE BOLIG	1 505,00 k4	kr 1,00	01.09.2024	1/1	0	kr 1 505,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 14,22	01.09.2024	1/1	0	kr 3 200,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.09.2024	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 28,23	01.09.2024	1/1	0	kr 6 352,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.09.2024	1/1	0	kr 2 415,00
60	ESkatt Bolig	1 352 700,00 0/00	kr 3,20	01.09.2024	1/1	0	kr 4 328,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.09.2024	1/1	0	kr 3 683,00

kr 22 993,00

Grunnkart med ortofoto

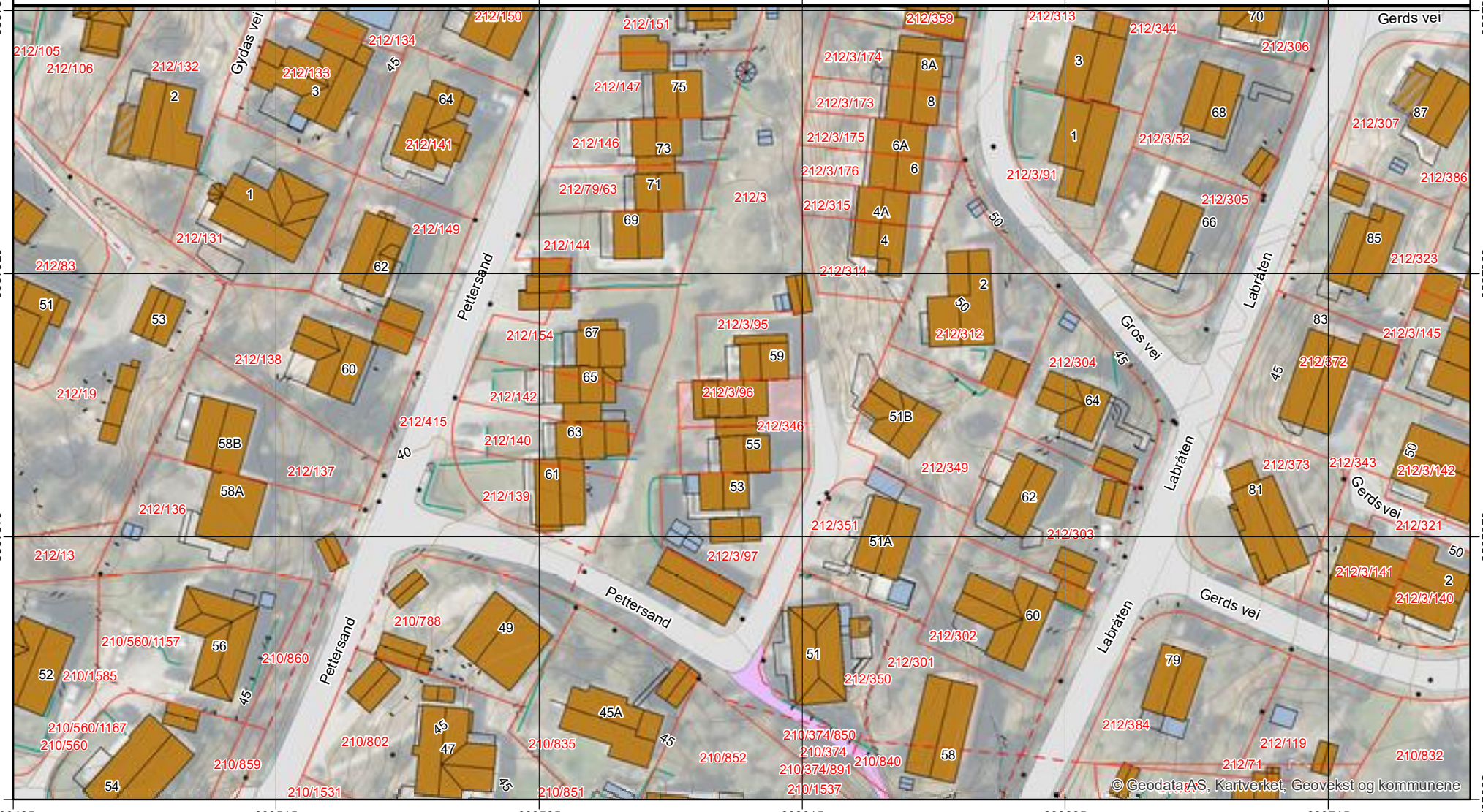
Adresse: Pettersand 57, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/3/96/0

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-11

N



Reguleringsplan

Adresse: Pettersand 57, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/3/96/0

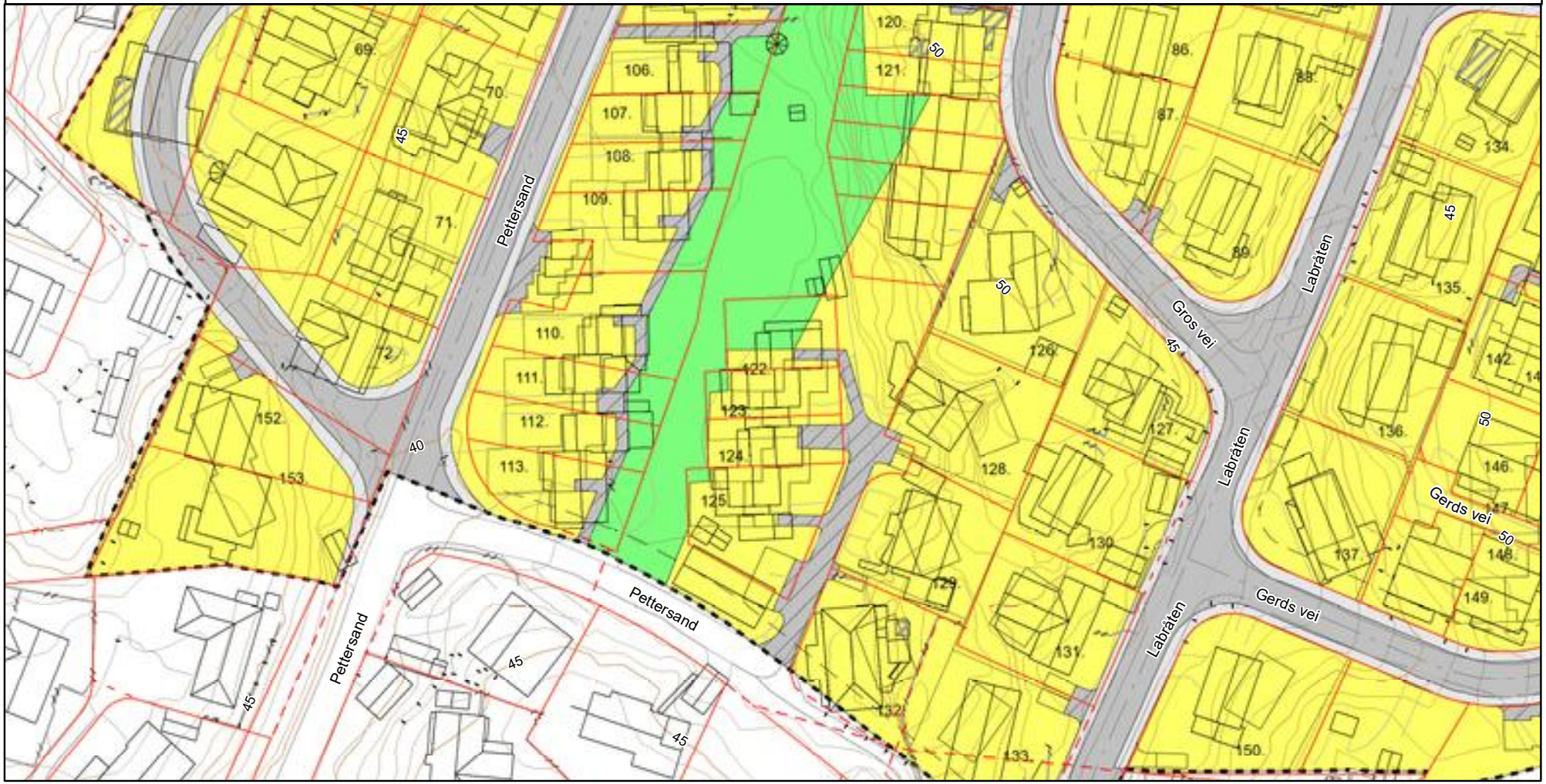
Planident:	41
Ikrafttredelsesdato:	27.11.1968
Plannavn:	Område nord for Labråten/Pettersand
Datakilde:	Geovekst, FKB
Referansesystem:	Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-11

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Pettersand 57, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/3/96/0
Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-11

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Pettersand 57, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/3/96/0
Planident:
Plannavn:
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-08-11

N

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Grunnkart

Adresse: Pettersand 57, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/3/96/0

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-08-11



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	ti 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	ti 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- KS Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GB Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FS Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H320_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H320_3 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H350 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510_1 Hensynssone landbruk
- H530_1 Hensynssone friluftsliv
- H540_1 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810_1 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

Nåværende Tunnel | På bakken | Bru — Framtidig Tunnel | På bakken | Bru

- Fjernveg
- Hovedveg
- Samleveg
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelveg
- Turveg/turdrag
- Kollektivtrasé
- Jernbane
- Farled
- Småbåtled
- Kollektivknutepunkt

JURIDISK LINJE

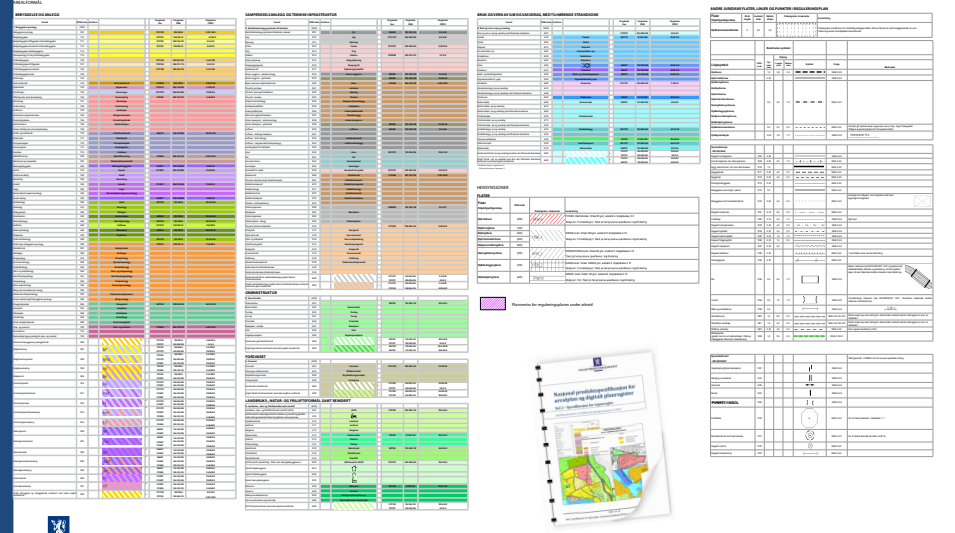
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

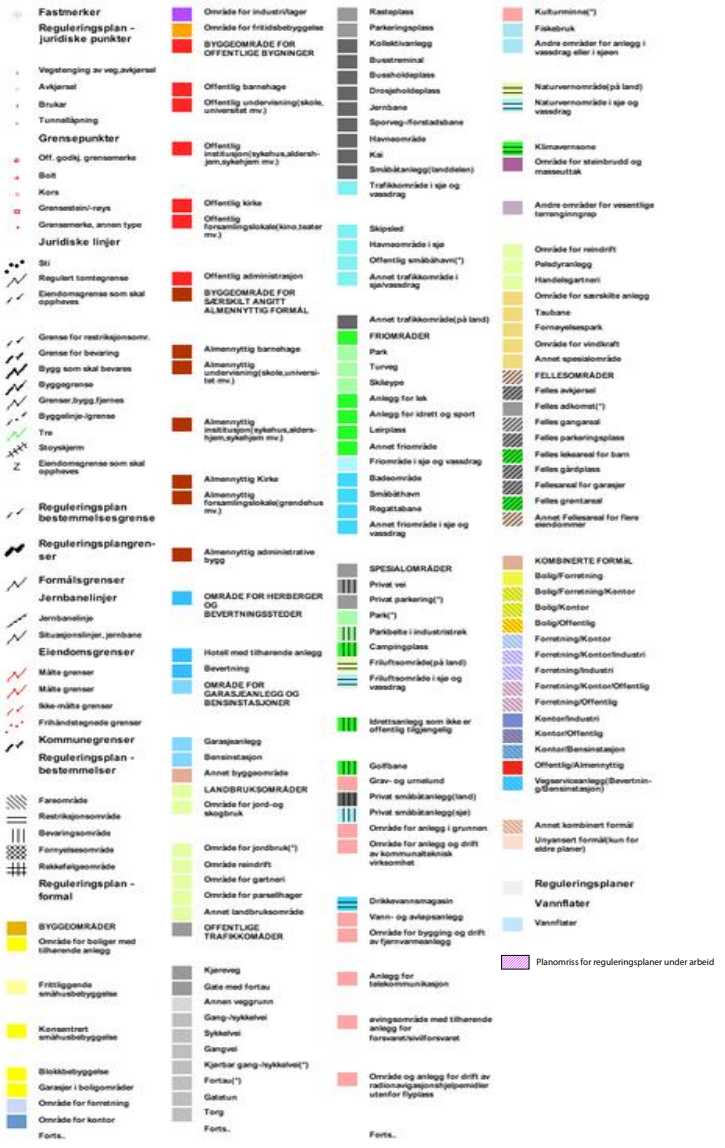
Mars 2010



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Plan nr.: 41

Stadfestet 27. november 1968.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Fredrikstad kommunestyre i møte den 12. september 1968 om regulering av et område nord for Labråten/Pettersand til boligformål - Fredrikstad kommune.

Videre har departementet stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen med noen endringer foretatt av departementet.

Reguleringsbestemmelsene lyder:

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus. Eneboliger og vertikaltdelte tomannsboliger skal være på en etasje og kjedehus skal være på to etasjer.

§ 3.

Husene skal legges i regulerte byggelinjer. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomta og fastsetter uthusenes plassering.

§ 4.

Eneboliger må ikke ha grunnflate over 150 m^2. Vertikaltdelte tomannsboliger må ikke ha grunnflate på over 200 m^2. For hus uten kjeller tillates tilbygg med ytre rom med grunnflate på til sammen 20 m^2.

§ 5.

For kjedehus må den bebyggede grunnflate ikke overstige 200 m^2. Hertil kommer garasje for hver leilighet som ikke må overstige grunnflate på 30 m^2.

§ 6.

Størrelsen på frittliggende uthus (garasjer) må ikke overstige grunnflate på 30 m^2. Garasjene skal ha sadeltak.

§ 7.

Takoppbygg tillates ikke.

§ 8.

Bygningenes takvinkel som ikke bør være under $22^1/_2$° og husenes farge skal godkjennes av bygningsrådet. Byningsrådet skal godkjenne gjerdenes høyde, utførelse og farge.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

§ 10.

Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for dette, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovens og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-212/3/96

Bruksnavn	PETTERSAND 57	Beregnet areal	210.7
Etablert dato	23.03.1971	Historisk oppgitt areal	211.0
Oppdatert dato	01.01.2024	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
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
TORD KRISTIAN KRISTIANSEN		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		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	12.01.1998	210.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193981666	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 193981666: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	138.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	138.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	02.01.2023	02.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	138.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	91.0	0.0	91.0	0.0
H02	0	47.0	0.0	47.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Pettersand	57		1614 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

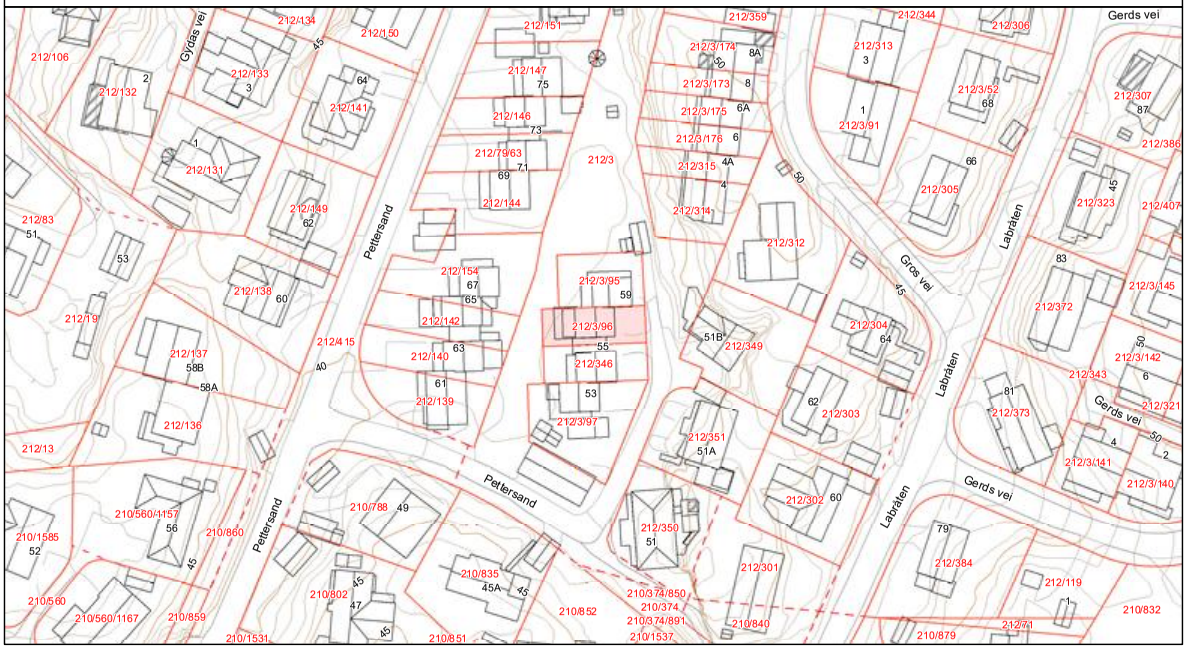
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Pettersand 57, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/3/96/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-11

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

N



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

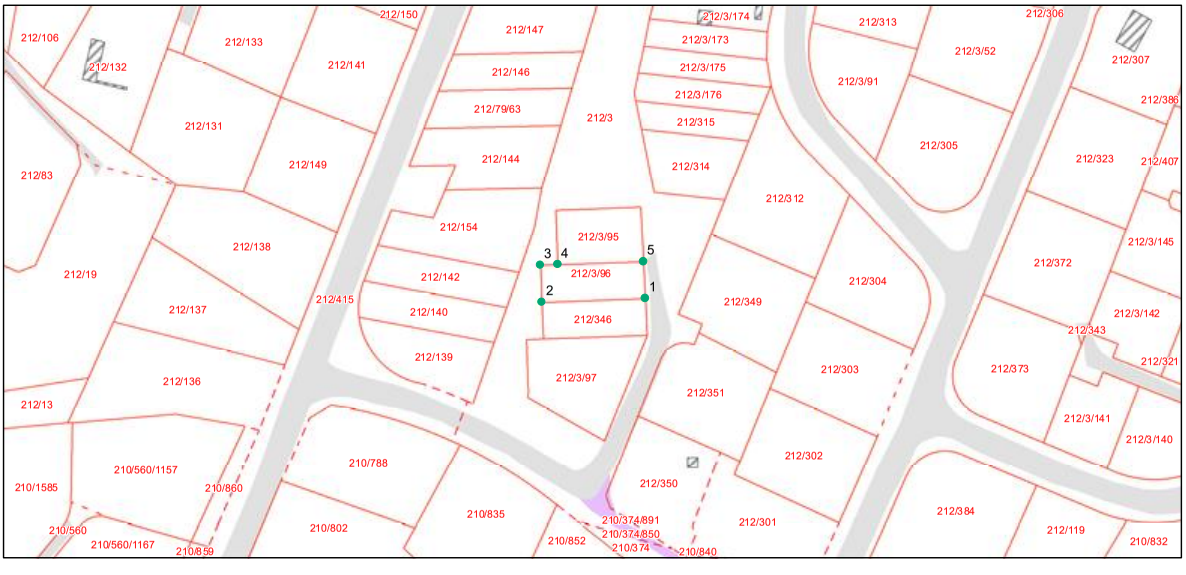
Adresse: Pettersand 57, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 212/3/96/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-11

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

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.8.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567901.05429	609616.184592	Ikke spesifisert	24.31	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6567900.15695	609591.899468	Ikke spesifisert	8.7	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6567908.84863	609591.576609	Ikke spesifisert	4	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567908.99897	609595.577226	Ikke spesifisert	20.19	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
5	6567909.71618	609615.754032	Ikke spesifisert	8.69	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

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 212 / 3 / 96 / 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

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

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

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

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

Pettersand 57

Nabolaget Skrellen/Gluppe - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 245 elever, 14 klasser	23 min 1.7 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	25 min 1.9 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	6 min 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	7 min 3.6 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 473 elever, 28 klasser	7 min 3.8 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	25 min 1.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min 3.5 km

Offentlig transport

Pettersand Pettersandåsen Linje 7	3 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 5.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

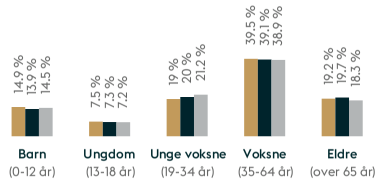
Barnehager

Lyngmo Solkollen barnehage (0-... 51 barn	7 min 0.5 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 ... 82 barn	20 min 1.5 km
Christianslund barnehage (1-5 ... 30 barn	24 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Pancoveien	22 min
Meny Ørebekk	22 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrellen/Gluppe	2 142	879
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Travløkka balløkke	11 min
Liaveien balløkke	19 min
Trimeriet Fredrikstad	23 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	6 min

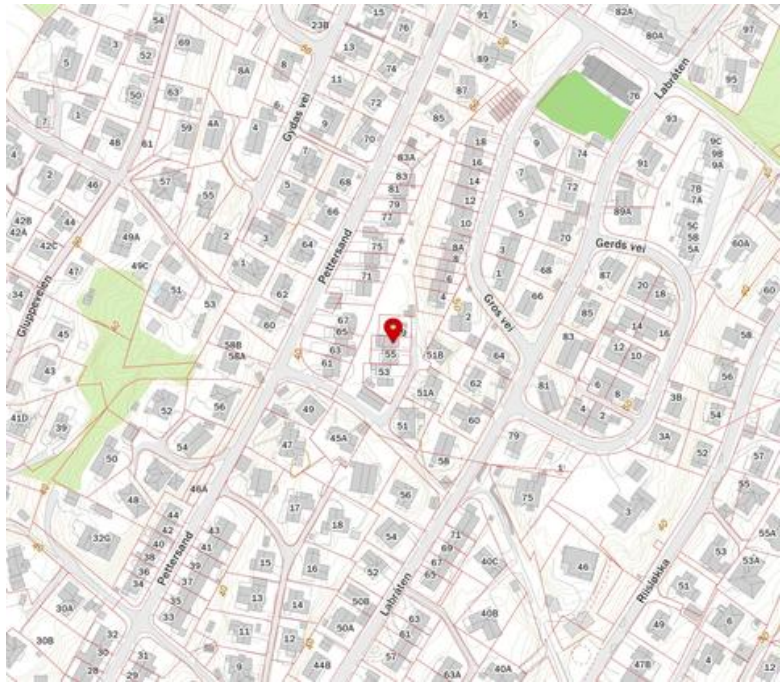
«Polig og barnevennlig område.»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22-24, 1607 Fredrikstad

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

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

Klageorgan

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

Pris

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

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

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

Forsikringsforetak

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0100/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Pettersand 57 1614 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 212, bnr 3 (ideell andel 1/1) , fnr 96, fnr 96 i Fredrikstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no