

Sportsveien 22



Velkommen til

Sportsveien 22



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Bydalen

Vakker, klassisk enebolig fra 1924, med stor frodig hage (fradelt tomt).
Lyse rom og rikelig med oppgraderinger.

Prisantydning	7 500 000,-
Omkostninger	188 850,-
Totalpris	7 688 850,-
BRA-i	116 kvm
Totalt BRA	176 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1924

Megler	Tonje Aasvangen
Telefon	908 38 822
E-post	t.aasvangen@nordvikbolig.no
Megler 2	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sportsveien 22 ligger i området Bydalen i østre del av Fredrikstad sentrum, ca 600 m unna bykjernen, i et nabolag med en litt gammel, fornem karakter. Høye løvtrær og alleer gir en myk atmosfære til det stille, barnevennlige området. Det er kort vei til dagligvare, skoler og barnehage. Her kan man spasere rundt Bingedammen og spille tennis i nabolaget. Omgitt av en vakker hage med nydelig steinsetting og sjeldent fine smijernsarbeider ligger den sjarmerende gulmalte, klassiske boligen fra 1924. Den ble ombygd i 1970, fikk takoppløft på 80-tallet, oppusset kjeller og nye vinduer på 90-tallet. Nytt tak i 2008, terrasse i 2005, bad på 2000-tallet og kjøkken i 2012. Man har bevart det klassiske i denne nydelige boligen. Spesielt det flotte taket i 2.et og de flotte skifergulvene imponerer.

Arealer og innhold

BRA-i:	116 kvm
BRA-e:	60 kvm
Totalt BRA:	176 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

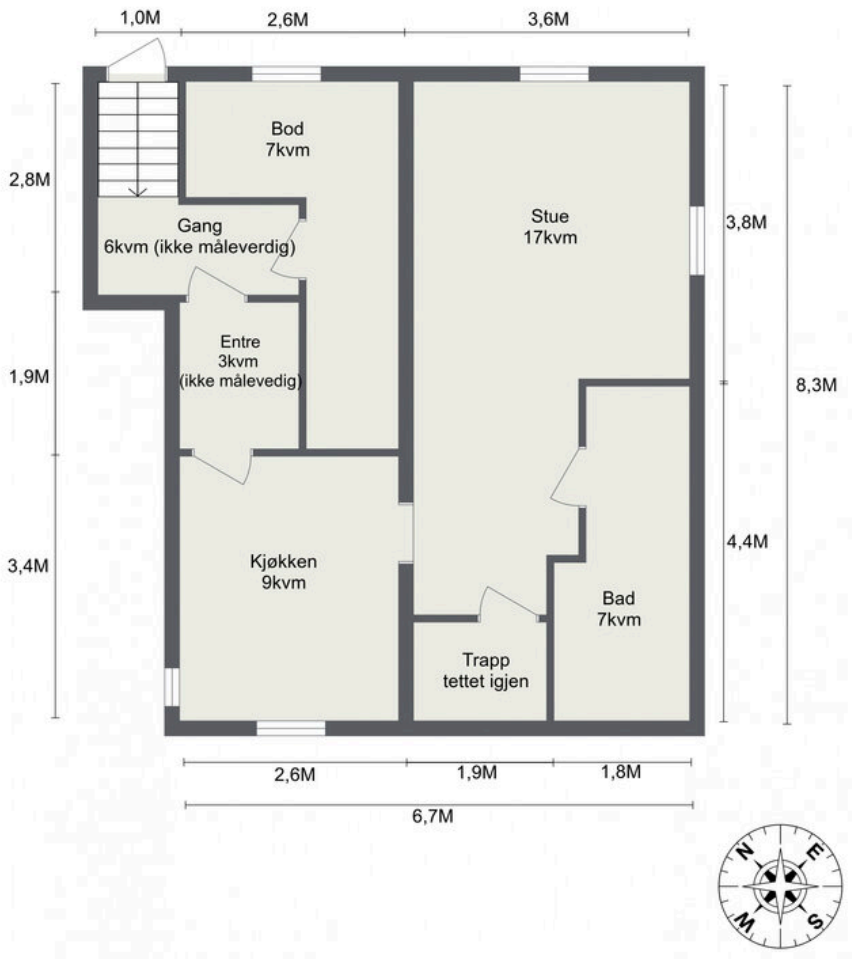
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entre, hall, wc-rom, kjøkken og stuer.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 11 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, 3 soverom, vaskerom, bad og bod.
Total BRA: 50 kvm.

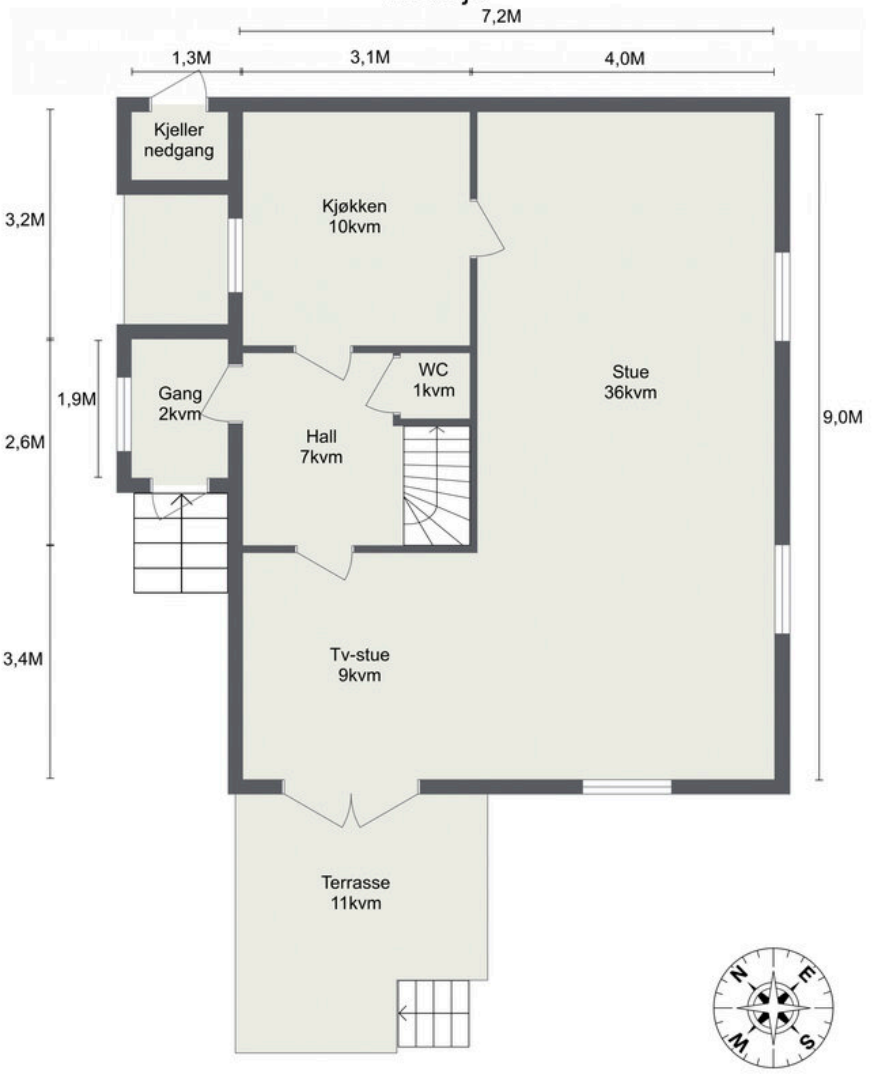
Underetasje:
BRA-e: 40 kvm. Bod, kjøkken, bad og stue.
Total BRA: 40 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Garasje.
Total BRA: 20 kvm.

Sportsveien 22, Fredrikstad
Kjeller



Sportsveien 22, Fredrikstad
1.etasje



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



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



Forklaring av bilde/rommet


22
22





















































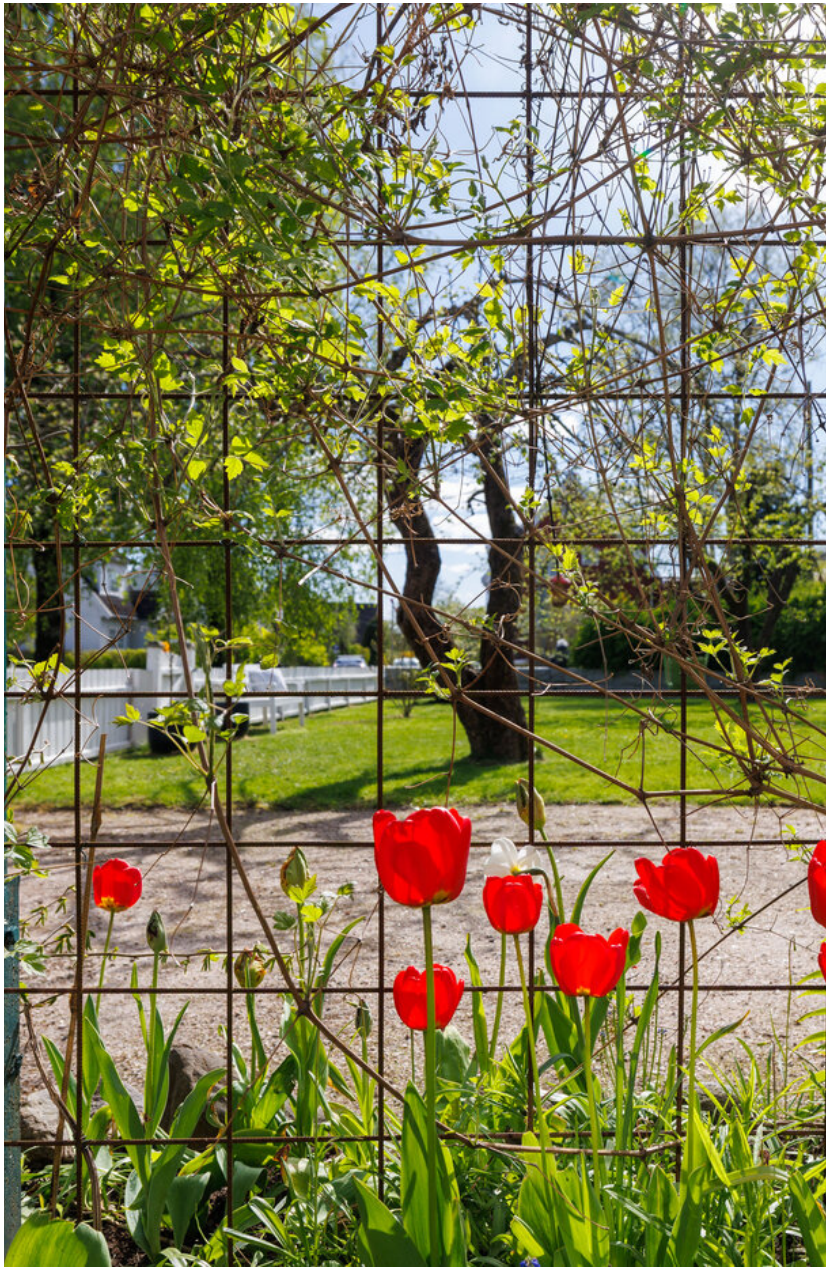








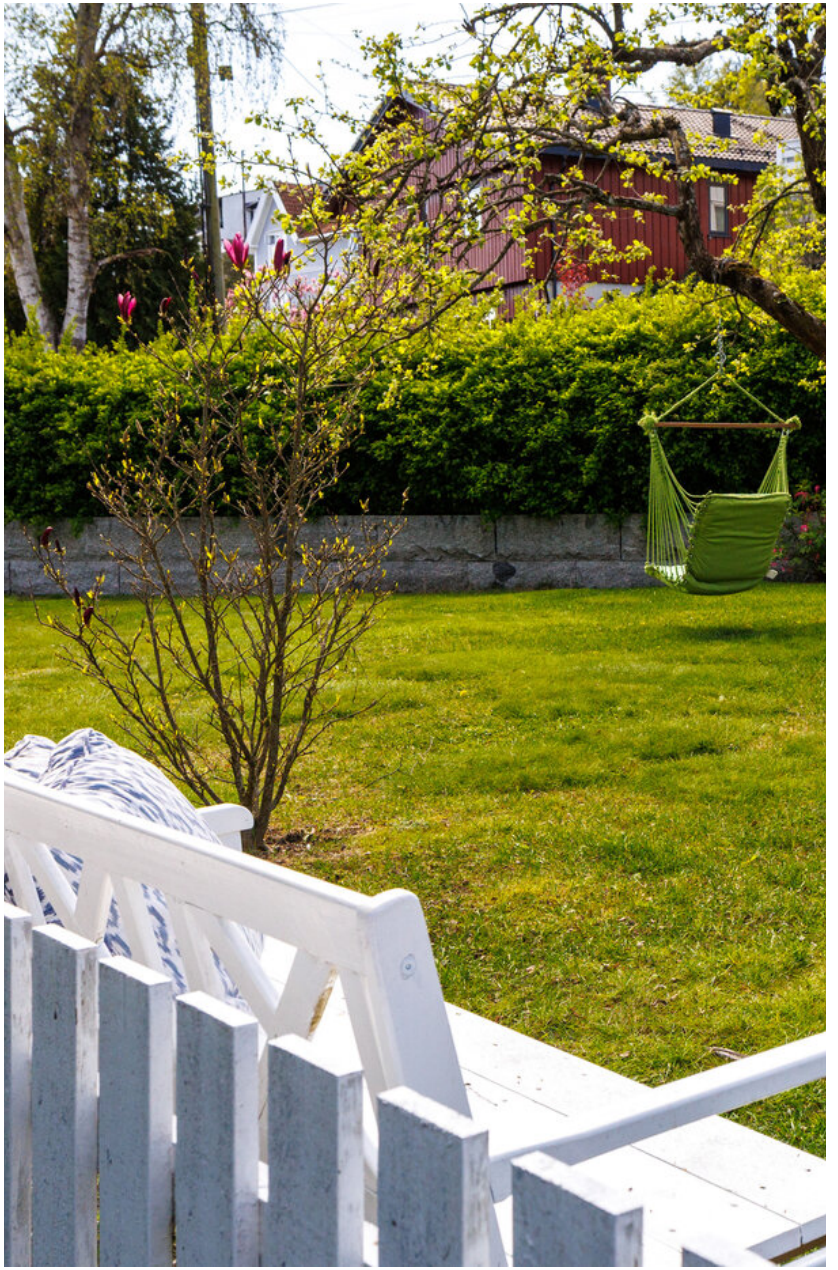




































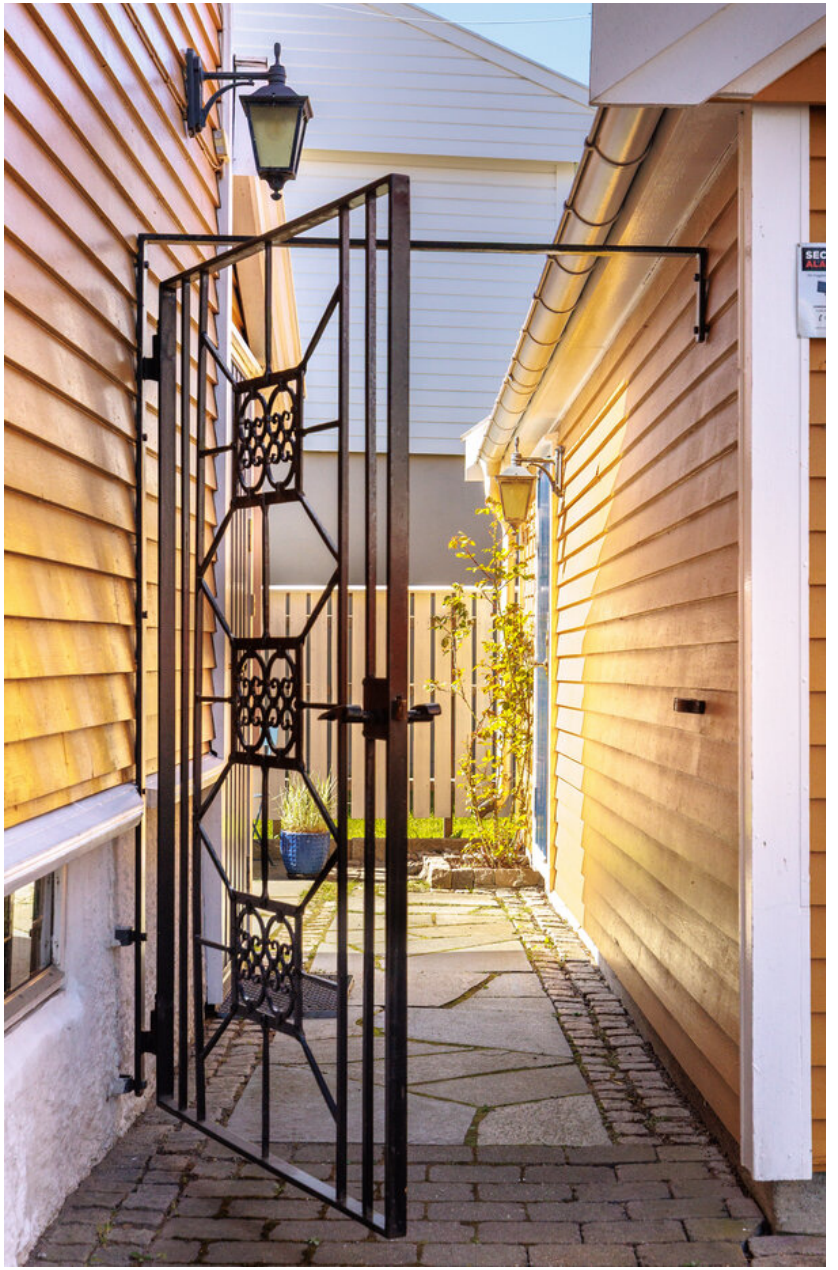















Baroniet Rosendal




Ferdinand Finne
Baroniet Rosendal
Utstilling i vinkjelleren på slottet






Barnoot Rosendal















Informasjon

Sportsveien 22

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0077/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Sportsveien 22, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208, bnr 1450 (ideell andel 1/1) / Gnr 208, bnr 301 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Sissel Reinhardt

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 708 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1924

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 60 kvm
Totalt BRA: 176 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entre, hall, wc-rom, kjøkken og stuer.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 11 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, 3 soverom, vaskerom, bad og bod.

Total BRA: 50 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 40 kvm. Bod, kjøkken, bad og stue.
Total BRA: 40 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Garasje.
Total BRA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjelleren er i senere tid omgjort/innredet. Internforbindelse mellom kjeller og 1. etasje er tettet igjen og kjelleren fremstår i dag som en selvstendig boenhet. Kjelleren tilfredsstiller ikke de krav som kreves av en selvstendig boenhet, ved for lav takhøyde og ikke-godkjente rømningsvinduer.

Ikke målbare arealer:
Flere rom i kjeller/underetasje har takhøyde lavere enn 1,9 meter og derfor ikke måleverdig og medtatt i arealtabellen. For at areal skal være godkjent må høyde være minimum 2,0 meter.

Standard

Entreen byr på et gulv belagt med skifer. Også vinduskarmen har skifer. Her er de flotte blyglassvinduene som fanget blikket ditt da du rundet hjørnet og gikk opp trappen. Du går inn i hallen og ser grønnmalt veggpanel og franske dører som leder inn til de ulike rommene. Skifergulvet fortsetter i trapptrinnene som svinger seg opp til andre etasje. Her oser det av kvalitet.

Trappen tar deg opp til en gang. Blikket trekkes mot taket som er kledd i et glatt brasiliansk furupanel - med spennende vinkler pga. sakråtaket. Dette møter hvite vegger i en deilig samklang. Inne i rommene kles gulvene i parkett som fører en broderlig dialog med taket. Spesielt det største soverommet med den innebygde speilgarderoben. Du finner enda et soverom her oppe og et soverom benyttet som kontor. Badet ble innredet tidlig 2000-tall. Her finner vi hvite fliser på vegger og gulv, hvit innredning og et dusjkabinett, og nok en gang utgjør taket det lille ekstra.

Denne eneboligen har gjennomgått periodiske oppgraderinger gjennom årene, men den har ikke falt for fristelsen til å modernisere for mye. Her møter vi en luftig atmosfære, krydret med fine klassiske detaljer. Første etasje har en varierende takhøyde, men på sitt høyeste får du det lille ekstra som kjennetegner fine, gamle hus. Legg merke til parketten i taket, som går igjen i alle rom i 1. etasje.
De svært romslige stuene ligger i vinkel. Nøttebrun parkett flyter over gulvene, veggene er tapetserte og vinduene har skikkelige sprosser. \Ved spisestuen får vi et gledelig gjensyn med blyglassvinduene fra vindfanget. Stuen er oppvarmet av både varmepumpe og en flott klebersteinsovn. Denne står ved siden av en original oppmurt peis med buer. Om sommeren når det blomstrer i hagen og fargene spiller inn gjennom balkongdørene får du en følelse av noe gammelt og storartet her.
Kjøkkenet fikk nytt flislagt gulv og ny innredning i 2012 fra danske Aubo. I soklene er det fire praktiske skuffer. Benkeplate i 3 cm sort skifer mot hvite minimalistiske fronter. Dette gjentas i gulvet som er flislagt i sjakkrutemønster. Rommet har en stor grad av friskhet.
Til og med kjellertrappen er pent oppmurt. Kjelleren ble innredet på 90-tallet. Vegger og tak er kledd i panel og gulvene er flislagt. Her finner vi kjøkken bad og en stor kjellerstue med flott oppmurt peis. Et utmerket oppholdsrom, spesielt for ungdommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Interiørmuring AS, Fredrikstad ca 2005 Nye gulvfliser.

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

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ble lagt sommeren 2008, av snekkerfirma Knut Rasmussen Byggservice, Rolvsøy Nytt ildsted i stue: kleberstensovn plassert på samme sted som en jernovn stod tidligere, murt opp av Interiørmuring AS Nytt gulv i kjøkken og nytt kjøkken i 2012, utført av Knut Rasmussen Byggservice AS Fliser i kjøkken på gulv og over benker i 2012, utført av Interiørmuring AS Veranda bygget på 1990-tallet, utført av byggmester Jan Landsjø, Rolvsøy

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i gården utført av Ringstad, Sarpsborg , trolig sent 1990-tallet. Blikkenslager, (tror det var Skjeberg Blikkenslagerverksted AS), utført tetting langs husets grunnmur, ca år 2014- 2016.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hvaler Elektriske, 30. juni 2017. Montert kabelvern rør over kabel i garasjen. Bytte av lamper i soverom til klasse 2 isolert. Fjernet stikk på vaskerom og satt over dekklokk. Satt på ASD deksel over OV.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 19.10.2017.

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

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Underetasje /kjeller gravd ut , gjennom flere år på 1988 - 1990-tallet-tallet, innredet oppholdsromnnredet.

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

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

sentralfyr/ ventilasjon?
Nei.

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Installert radonsanerings-anlegg på bad i underetasje utført av Radon Øst AS, Knud Knudsen, Torp i 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra inspeksjon (ønsket av tidl. eier) pga munkelus i underetasje utført av Anticimex; rapporten konkluderer med svært få munkelus, , ingen kjellerlukt, tørr kjeller.

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

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: Boligen ble bygd før 1998 og det var ikke krav til ferdigattest.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

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

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur av mur, som utvendig er pusset/slammet og malt. Alder og utførelse gjeldende drenering er ukjent, takvann ledet mot tomtens terreng og avløpssystem. Med tanke på boligens alder, er yttervegger trolig oppført med tungt bindingsverk/tømmer. Utvendig kledd med malt trepanel fra 1980- tallet. Mengde isolasjon og tilstand på eventuell vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer og tresprosser. Vinduer er av sidehengslet med midtgående tresprosse med låse-hemper. Varierende alder på vinduer og balkongdør, fra slutten av 1990-tallet. Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre med oppløft. Oppløft ble påbygget på 1980-tallet. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med inspeksjonmulighet via loftsluke fra garderoberom i 2.etasje, mindre kneloftsrom på soverom. Boligen har terrasse på ca. 11kvm mot sør-vest, oppført i trekonstruksjon som er fundamentert på pilarer med tilfarere anlagt mot husvegg. Terrassebord på overside med rekkverk i stående malt format.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det ble fremlagt nyere tegninger for kjeller på befaringsdagen.
-Det foreligger ingen godkjente tegninger for 1 og 2 etasje som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse fra kommunen ved oppføring/omgjøring. Selger opplyser om at 2. etasje ble ombygd med oppløft på ca. 1980-tallet.
-Kjelleren er i senere tid omgjort/innredet. Internforbindelse mellom kjeller og 1 etasje er tettet igjen og kjelleren fremstår i dag som en selvstendig boenhet. Kjelleren tilfredsstiller ikke de krav som kreves av en selvstendig boenhet, ved for lav takhøyde og ikke-godkjente rømningsvinduer.
-Vinduer i kjeller er ikke godkjent som et rømningsvindu, avstand fra gulv til underkant vindu skal maks være 1,0 meter, samt at det må minimum ha fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter. Effektiv lysåpning måles til 1,45 meter.
-Rekkverkshøyde måles til under 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for
nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen.
-Innvendig trapp mellom etasjer mangler tilstrekkelig med haåndrekker på begge sider.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner.

-Forhold og alder på drenering er ikke kjent. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne
påregnes.

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

Yttervegger:
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten anbefalt luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut.
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.
-Det registreres elde- og slitasje på værutsatte områder, videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger på kunne påregnes.

Vinduer og ytterdører:
-Balkongdør subber i terskel ved åpne-lukke, behov for justering slik at bruks- og levetid opprettholdes.
-Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid.
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.
-Enkelte vannbrett har manglende helning, som vil kunne gjøre vindu og konstruksjon sårbar for fuktinntregning.
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendig tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering/lufting.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon.
-Det registreres noe rennemerker i undertak ved inspeksjon av kneloft.
-Undertak på oppløft antas å være fra 1980-tallet, ellers er undertak fra byggeår. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
-Ukjent utførelse gjeldende ventilering/lufting av loft. Det observeres veggventiler i gavlvegg som kan gi en indikasjon på ventilering av loft.
-Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer.
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer. Som tidligere nevnt i pkt 4.2 er det observert fuktskjolder i deler av undertak, årsak er forøvrig ikke kjent. Loft bør inspiseres ved jevnlige
mellomrom, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting.

Balkonger, verandaer og lignende:
-Rekkverkshøyde måles til under 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.
-Terrassegulv er over 20 år og har en bruks- og levetid på ca. 30 år, ved riktig og regelmessig vedlikehold.

Bad kjeller - Overflate vegger og himling:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling.
-Riss/sprekker i mykfug på flislagt vegg.
-Trepanel på vegger og himling i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling.
-Sokkelflis på deler av vegger, ellers gulvlister i trevirke. Gulvlister er ikke egnet materiale på våtrom, ved lekkasje på gulv vil gjøre tilstøtende bygningsdeler utsatt.

Bad 2.etasje - Overflate vegger og himling:
-Det registreres bom under enkelte veggfliser, berørte områder er ikke utsatt for store påkjenninger og anses kun som kosmetisk.
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming.
-Manglende tettesjikt rundt vann- og avløpsrør til servant. Åpent hulrom i vegg, videre vurdert i pkt 7.2.3 (membran)-

Bad 2.etasje - Overflate gulv:
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel.

Vaskerom 2.etasje - Overflate vegger og himling:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling.
-Tegn til fuktpåkjenninger på høyskap, svellete partier i bunn mot gulv.
-Overflater og utstyr er utdatert og fremstår med høy alder, oppgraderinger og utskiftninger må kunne forventes.

Kjeller - Veggenes og himlingens overflater:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling.

-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid.

Kjeller - Gulvets overflate:
-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside.
-Stedvis riss/sprekker i betonggulv og fliser. Merkbare ujevnheter der flisfug har sprukket opp.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger.

Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon:
-Det er noe tegn til munkelus/skrukketroll på gulvet, som tiltrekkes ved fuktigere miljø. Dette løses ofte ved å ha god ventilasjon og ved å sørge for at rommet er tørt og varmt.
-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det ikke målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
-Hvor avløpslufting er avsluttet er ukjent.
-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-Varierende alder på anlegget, 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. Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

Varmtvannsbereder:
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Eldre bereder er moden for utskiftning.

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

Ventilasjon:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrom. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling.
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom

Bygningsdeler som har fått TG3:

Bad kjeller - Overflate gulv:
-Gulv nedenfor dusj har ingen sluk, høyeste punktet er sluk og laveste punkt er målt til under servant hvor bruksog lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil kunne samle seg.
-Enkelte vegger har fotlister i trevirke, ukjent utførelse med evt. tettesjikt/membran bak.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger.
-Det registreres også løse fliser på gulv ved servant.
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg.
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Punktet og estimert pris kan sees i sammenheng med pkt 7.1.3 (membran).
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Bad kjeller - Membran, tettesjiktet og sluk:
-Plastsluk under kabinett, ingen tegn til mansjett eller membran benyttet i sluk eller klemt under klemring.
-Rommet er ikke utformet som et komplett våtrom, og det må kunne forventes rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og tåle videre fremtidig bruk.
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte punkter, samt pkt. 7.1.2 må sees i sammenheng.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Bad 2.etasje - Membran, tettesjiktet og sluk:
-Eldre sluk, det er vanskelig å konstatere hvordan membraner løst i sluket. Ingen tegn til mansjett eller smøremembran. Det er belegg-lignende materiale i bunn av sluk.
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Som tidligere nevnt i pkt 7.2.1 er det åpent i deler av veggkonstruksjon ved servant. Lekkasje fra vanntilkoblinger vil kunne gå utover tilstøtende rom/bygningsdeler
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte punkter. Badet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Vaskerom 2.etasje - Overflate gulv:
-Manglende fall fra vegger mot sluk, laveste punkt på gulv målt mot vegg til bod ved høyskap. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk.
-Belegg er montert direkte på tregulv med merkbare ujevnheter. Ved at belegg er montert ikke-sugende underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere.
-Stedvis knirk i gulv og løst belegg, gulvbelegg er modent for utskiftning.
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Vaskerom 2.etasje - Membran, tettesjiktet og sluk:
-Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett, belegg er limt utenpå vegger og er stedvis løs enkelte steder. Utførelsen vil være utsatt for vanninntrenging mellom belegg og vegg.
-TG-3 er satt på bakgrunn av tilstand og utførelse. Vaskerommet er modent for

rehabilitering, punktet og estimert pris kan sees på i sammenheng med pkt 7.3.2 (gulv)
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

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

Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Oppvarming

-Kjeller: Panelovn i kjellergang.
-1.etasje: Varmekabler, luft til luft varmepumpe, klebersteinsovn og peis.
-2.etasje: Varmekabler på bad og i gang, samt panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 20 000 kwh.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 189,-pr. 2025

Eiendomsskatt

Kr 6 445,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 976 988,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 907 953,- pr. 2023

Forsikring

Frende

Polisenr: 1265127

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett fra Viken Fiber, Altibox - kr. 979,-/mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 829 kvm (Eiertomt)
Bak hengebjørker langs veien, står et trivelig stakittgjerde og bak det hviler Sportsveien 22 i gulmalt kledning, saltak og hvite karmer - i en frodig hage. Den klassiske boligen ble reist i 1924, og da den ble ombygd i 1970, ble uttrykket godt bevart. Innkjørselen er pent steinsatt opp mot garasjen - som følger boligens stil. Mellom garasje og bolig passerer du en nydelig smijernsdør, og du går videre på flater dekket av store skiferheller. Trappen opp til hovedinngangen har varmekabler. Steinsettingen rundt huset er i det hele tatt veldig pen. I bakgården står gjerdet tett og høyt og innrammer plassen til et trivelig, skjermet uterom. Den oppmurte trappen svinger opp til inngangsdøren og fremviser mer av det nydelige smijernsarbeidet i gelenderet. Vindfanget er prydet med dekorative blyglassvinduer.
Boligen har gjennomgått både endringer og oppgraderinger i årenes løp. Kledningen og takoppløftene stammer fra 80-tallet, mens taket ble lagt om i 2008. Vinduenes ble satt inn slutten av 90-tallet. På denne tiden ble også kjelleren innredet. Den hellelagte plassen forløper over i hagen i det den passerer Fredrikstads kanskje største magnoliatre! Mot sørvest finner vi terrassen som ble oppført i 2005. Den er ikke enorm men stor nok til et godt møblement. Nedenfor er en steinsatt markplatting med levegg - altså nok steder å hvile seg i kveldssolen. Hagen for øvrig er vakker med blomsterbed, blodlønn og gamle frukttrær - akkurat så fin man forventer at en hundre år gammel hage skal være.
På kveldstid blir flere bed og trær stemningsylt opplyst. En del av den nederste tomten er omgitt med granittmur i forskjellige hlyder, og en stor smijernsport med granittstolper tar deg inn på tomten.

Eiendommen består av to matrikler på hhv. 281,8 m2 (Sportsveien 22) og 548 m2 (Hassingveien 1). Eiendommen har usikre grenser. Slik det ser ut i grunnkartet i dag er noe av bebyggelsen oppført over grensen til naboeiendommen. Hassingveien 1 har tidligere vært bebygd (revet i 2013), og det ligger vann/avløp/elektrisitet til tomten. Begge tomtene er inkludert i salget. Se matrikkelkart vedlagt salgsoppgaven.

Radonmåling

Det er installert radonsanerings-anlegg på bad i underetasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sportsveien 22 ligger i området Bydalen i østre del av Fredrikstad sentrum, ca. 500 meter utenfor bykjernen. Mot vest reiser Kringsjåfjellet seg, og mot øst reiser landskapet seg i gjennom mot Lahellemoen. Bydalen selv er flatt og strekker seg inn mot Bingedammen, som er et fint turområde. Nabolaget har mye eldre, renovert bebyggelse fra 1930-1960-tallet med frodige hager. Gatene er rette og ordnede. 200 meter bortenfor finner du gamle Fredrikstad bryggeri fra 1877 som huser noe næring og enkelte kunstneratelíéer. Det hviler det noe litt gammelt og fornemt over strøket. Alléene og de bugnende løvtrærne tetter igjen og skaper en myk og vennlig atmosfære, faktisk kan det sies å være en kort bjørkeallé utenfor Sportsveien 22 og noen hus videre. Dette er et barnevennlig område, med småparker, lekeplasser, rolige gater og lite trafikk. Det er kort vei til matbutikk, skoler, barnehage og jernbanestasjon. 250 meter unna finner du Fredrikstad

tennisklubb med fire rødgrusede baner og gressarealer rundt.
Her finnes gode og varierte turmuligheter i flere retninger. Det er fint å følge stien langs Bingedammen og gå gjennom skogen opp til Falchåsen. Sentrum er også en kort spasertur unna. Der kan man ikke unngå den herlige elvepromenaden med sitt yrende båtliv om sommeren og mangfoldige spisesteder. Byen har kanskje norges flotteste fotballstadion med enorm entusiasme rundt klubben, og i tillegg finnes selvfølgelig alskens butikker og kulturtilbud. For å besøke den berømte Gamlebyen, rusler du bort til gratisfergen på Cicignon og krysser elven - som er en svært viktig del av byens identitet.

Skoler og barnehager

Cicignon barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. Omfattes av kommuneplanen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da den ene tomten er ubebygget.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/208/1450:
05.06.1974 - Dokumentnr: 902379 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:208 Bnr:112
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1067873 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:1450

01.01.2024 - Dokumentnr: 788664 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:1450

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 slik den var på visning.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 112 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2025

Ansvarlig megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sportsveien 22

Sportsveien 22

Nabolaget Bydalen/Lahellemoen - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	18 min 1.3 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol... 386 elever, 21 klasser	5 min 2.5 km
Childrens International School... 231 elever, 12 klasser	6 min 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	27 min 2 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	8 min 0.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	12 min 0.8 km

Offentlig transport

Ryenveien 5 Linje 8	6 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 58 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

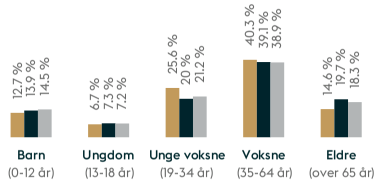
Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 ... 32 barn	6 min 0.5 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.8 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 ... 27 barn	19 min 1.3 km

Dagligvare

Joker Lislebyveien	9 min
Rema 1000 Hassingveien	10 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

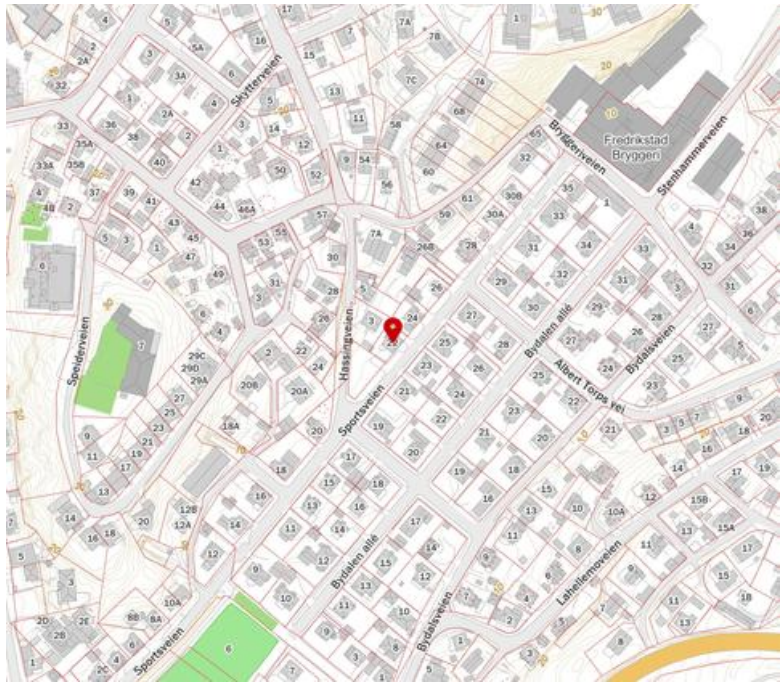
Sport

Glemmen videregående	11 min
Cicignon u.skole - aktivitetsh...	13 min
Centrum Helsestudio	7 min
Family Sports Club Fredrikstad	12 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier enebolig
Sportsveien 22
1604 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 19/05/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 1450
Hjemmelshaver:	Sissel Reinhardt
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	282 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1924, ombygd 1970

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.03.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Sissel Reinhardt
Tilstede under befaringen:	Sissel Reinhardt
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat, det er steinbelagte gang- og parkeringsarealer, gressarealer og diverse beplantninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur av mur, som utvendig er pusset/slammet og malt. Alder og utførelse gjeldende drenering er ukjent, takvann ledet mot tomtens terreng og avløpssystem.

Med tanke på boligens alder, er yttervegger trolig oppført med tungt bindingsverk/tømmer. Utvendig kledd med malt trepanel fra 1980-tallet. Mengde isolasjon og tilstand på eventuell vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer og tresprosser. Vinduer er av sidehengslet med midtgående tresprosse med låse-hemper. Varierende alder på vinduer og balkongdør, fra slutten av 1990-tallet.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre med oppløft. Oppløft ble påbygget på 1980-tallet. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med inspeksjonmulighet via loftsluke fra garderoberom i 2.etasje, mindre kneloftsrom på soverom.

Boligen har terrasse på ca. 11kvm mot sør-vest, oppført i trekonstruksjon som er fundamentert på pilarer med tilfarere anlagt mot husvegg. Terrassebord på overside med rekkverk i stående malt format.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre enebolig som har gjennomgått periodiske oppgraderinger gjennom årene, blant annet ble deler av 2 etasje påbygd/ombygd på 1980-tallet og kjelleren innredet på 1990-tallet. Boligen fremstår godt vedlikeholdt utvendig og innehar normal standard innvendig. Boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid, med behov for videre vedlikehold og oppgraderinger. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-Kjeller: Panelovner
-1.etasje: Varmekabler, luft til luft varmepumpe og peis/ildsted
-2.etasje: Varmekabler på bad og panelovner

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
KJELLER
Vegger: Trepanel
Tak: Trepanel
Gulv: Fliser og betong

1.ETG
Vegger: Tapet og trepanel
Tak: Panel
Gulv: Fliser og parkett

2.ETG
Vegger: Tapet
Tak: Trepanel
Gulv: Fliser og parkett

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i kjeller viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30-40mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etasje viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etasje viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

GULV:
-Det registreres bom under enkelte fliser i kjeller, samt sprukkete fuger. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Dels knirk i parkettgulv i 1 og 2 etasje
-Merkbare skjevheter på gulv i 2 etasje

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje på overflater, oppgraderingsbehov på enkelte rom i 2 etasje

ANNET:
-Separat wc-rom under trapp i 1.etasje. Gulvmontert toalett og servant

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Nytt tak ble lagt sommeren 2008, av snekkerfirma Knut Rasmussen Byggservice
-Nytt ildsted i stue: kleberstensovn plassert på samme sted som en jernovn stod tidligere, murt opp av Interiørmuring AS
-Nytt gulv i kjøkken og nytt kjøkken i 2012, utført av Knut Rasmussen Byggservice AS Fliser i kjøkken på gulv og over benker i 2012, utført av Interiørmuring AS
-Veranda bygget på 1990-tallet, utført av byggmester Jan Landsjø
-Drenering i gården utført av Ringstad, Sarpsborg, trolig sent 1990-tallet
-Blikkenslager, (tror det var Skjeberg Blikkenslagerverksted AS), utført tetting langs husets grunnmur, ca år 2014- 2016
-Hvaler Elektriske, 30. juni 2017. Montert kabelvern rør over kabel i garasjen. Bytte av lamper i soverom til klasse 2 isolert. Fjernet stikk på vaskerom og satt over dekklokk. Satt på ASD deksel over OV
-Innredet kjeller ca. 1990-tallet
-Installert radonsanerings-anlegg på bad i underetasje utført av Radon Øst AS, Knud Knudsen i 2016

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller		40			33	7
1.etasje	66			11	66	
2.etasje	50				50	
SUM BYGNING	116	40		11	149	7
SUM BRA	156					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		20				20
SUM BYGNING		20				20
SUM BRA	20					

BRA-i:

Kjeller:
-Ingen

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

2.etasje:
-Gang, 3 soverom (1 stk soverom benyttet som kontor på befaringsdagen), vaskerom, bad og bod

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:
Kjeller:
-Bod, kjøkken, bad og stue

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i kjelleren er varierende, fra 1,9 - 2,09 meter. Deler av kjelleren har lavere høyde enn 1,9 meter og dermed ikke medtatt i tabellen
-Takhøyden i 1.etasje er 2,40 - 2,57 meter
-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråhimling og oppløft på 2 sider. Det måles 1,0 - 2,29 meter og 2,17 - 2,29 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud og matrikkelopplysninger
-Flere rom i kjeller/underetasje har takhøyde lavere enn 1,9 meter og derfor ikke måleverdig og medtatt i arealtabellen. For at areal skal være godkjent må høyde være minimum 2,0 meter

GARASJE / UTHUS:
Frittliggende enkelgarasje på ca. 20kvm (Det er kun foretatt en beskrivelse)

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av mur. Yttervegger med bindingsverk av tre som er uisolert, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med enkelt krummet takstein

Innhold:
-Automatisk leddet garasjeport
-Innlagt strøm med lysarmatur i tak og stikkontakter
-Biloppstillingsplass til 1 bil og bod dør på siden

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

19/05/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

©mstr.no

www.bmtf.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader 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.

Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur av mur, som utvendig er pusset/slammet og malt. Alder og utførelse gjeldende drenering er ukjent, takvann ledet 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

Merknader:
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Forhold og alder på drenering er ikke kjent. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne påregnes

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativ flat, det er steinbelagte gang- og parkeringsarealer, gressarealer og diverse beplantninger.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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.

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

Med tanke på boligens alder, er yttervegger trolig oppført med tungt bindingsverk/tømmer. Utvendig kledd med malt trepanel fra 1980-tallet. Mengde isolasjon og tilstand på eventuell vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Det gjøres oppmerksom på at slike konstruksjoner med denne alder avviker fra dagens krav til isolasjonsmengde og tetthet rundt vinduer og dører, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Varmetap vil kunne oppstå og er ikke unormalt i slike veggkonstruksjoner

-Det opplyses om at boligen ble påbygget på 1980-tallet, med oppløft i 2 etasje og ny entré i 1.etasje
-Selger opplyser om at ytterkledning ble sist malt i 2017/2018

Merknader:
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten anbefalt luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det registreres elde- og slitasje på værutsatte områder, videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger på kunne påregnes

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer og tresprosser. Vinduer er av sidehengslet med midtgående tresprosse med låse-hemper. Varierende alder på vinduer og balkongdør, fra slutten av 1990-tallet.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert 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:
-Balkongdør subber i terskel ved åpne-lukke, behov for justering slik at bruks- og levetid opprettholdes
-Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Enkelte vannbrett har manglende helning, som vil kunne gjøre vindu og konstruksjon sårbar for fuktinntregning
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre med oppløft, utvendig tekket med enkelkrummet takstein. Deler av 2 etasje ble ombygd og påbygd på 1980-tallet med oppløft på begge sider.

-Begrenset tilkomst for vurdering av hele konstruksjonen, det er kontrollert fra loftlukens lysåpning i 2.etasje og fra bakkenivå
-Vurderingen begrenser seg til alder, byggemåte og forhold

Merknader:
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendig tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering/lufting

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Varierende

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

-Undertak er kontrollert fra innside via loftlukens lysåpning, kneloft og yttertak fra utside via stige. Det anses ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke fra takets side grunnet helningsgrad på taket
-Taktekkingen fremstår i god stand og godt vedlikehold
-Det opplyses om at oppløft ble bygget på 1980-tallet, ved inspeksjon fra loft er det tegn til nyere undertak

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Det registreres noe rennemerker i undertak ved inspeksjon av kneloft
-Undertak på oppløft antas å være fra 1980-tallet, ellers er undertak fra byggeår. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft/kryploft med inspeksjonmulighet via loftsluke fra garderoberom i 2.etasje, mindre kneloftsrom på soverom.

-Loft over tak er kun kontrollert fra lukene lysåpning da det er svært trangt å ta seg opp
-Det tolkes ut ifra forhold at loftet er blåseisolert i senere tid, mengde og tilstand er for øvrig ukjent for undertegnede

Merknader:
-Ukjent utførelse gjeldende ventilering/lufting av loft. Det observeres veggventiler i gavlvegg som kan gi en indikasjon på ventilering av loft
-Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer. Som tidligere nevnt i pkt 4.2 er det observert fuktskjolder i deler av undertak, årsak er forøvrig ikke kjent. Loft bør inspiseres ved jevnlige mellomrom, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har terrasse på 11kvm mot sør-vest, oppført i trekonstruksjon som er fundamentert på pilarer med tilfarere anlagt mot husvegg. Terrassebord på overside med rekkverk i stående malt format.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, med normal slitasje iht alder, bruk og værslitasje. Videre fremtidig vedlikehold må kunne påregnes
-Det opplyses fra selger at terrassen ble oppført i 2005

Merknader:
-Rekkverkshøyde måles til under 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng
-Terrassegulv er over 20 år og har en bruks- og levetid på ca. 30 år, ved riktig og regelmessig vedlikehold

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Alder på badet er ukjent

Fliser og trepanel på vegger, trepanel i tak. Badet har servantinnredning med skaper og speil, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett, opphevet område med dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Riss/sprekker i mykfug på flislagt vegg
-Trepanel på vegger og himling i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling
-Sokkelflis på deler av vegger, ellers gulvlister i trevirke. Gulvlister er ikke egnet materiale på våtrom, ved lekkasje på gulv vil gjøre tilstøtende bygningsdeler utsatt

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-På opphevet område måles det fall mot sluk

Merknader:
-Gulv nedenfor dusj har ingen sluk, høyeste punktet er sluk og laveste punkt er målt til under servant hvor bruks- og lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil kunne samle seg
-Enkelte vegger har fotlister i trevirke, ukjent utførelse med evt. tettesjikt/membran bak
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det registreres også løse fliser på gulv ved servant
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Punktet og estimert pris kan sees i sammenheng med pkt 7.1.3 (membran)

TG 3 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran kan ikke konstateres. Våtrommet er ikke dokumentert.

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

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

Merknader:
-Plastsluk under kabinett, ingen tegn til mansjett eller membran benyttet i sluk eller klemt under klemring
-Rommet er ikke utformet som et komplett våtrom, og det må kunne forventes rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og tåle videre fremtidig bruk
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte punkter, samt pkt. 7.1.2 må sees i sammenheng

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.2 Bad 2.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er over 20 år gammelt, fra tidlig 2000-tallet.

Fliser på vegger og trepanel i tak. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

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

Merknader:
-Det registreres bom under enkelte veggfliser, berørte områder er ikke utsatt for store påkjenninger og anses kun som kosmetisk
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming
-Manglende tettesjikt rundt vann- og avløpsrør til servant. Åpent hulrom i vegg, videre vurdert i pkt 7.2.3 (membran)

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles lokalt fall fra vegger og dør mot sluk

Merknader:
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ukjent type membran. Våtrommet er ikke dokumentert.

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

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

Merknader:
-Eldre sluk, det er vanskelig å konstatere hvordan membraner løst i sluket. Ingen tegn til mansjett eller smøremembran. Det er belegg-lignende materiale i bunn av sluk
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Som tidligere nevnt i pkt 7.2.1 er det åpent i deler av veggkonstruksjon ved servant. Lekkasje fra vanntilkoblinger vil kunne gå utover tilstøtende rom/bygningsdeler
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte punkter. Badet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk

7.3 Vaskerom 2.etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerom fra rundt 1980-tallet.

Strietapet på vegger og malt trepanel i tak. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk i yttervegg.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Tegn til fuktpåkjenninger på høyskap, svellete partier i bunn mot gulv
-Overflater og utstyr er utdatert og fremstår med høy alder, oppgraderinger og utskiftninger må kunne forventes

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk på gulv.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:
-Manglende fall fra vegger mot sluk, laveste punkt på gulv målt mot vegg til bod ved høyskap. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk
-Belegg er montert direkte på tregulv med merkbare ujevnheter. Ved at belegg er montert ikke-sugende underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere
-Stedvis knirk i gulv og løst belegg, gulvbelegg er modent for utskiftning
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1980-tallet

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran av belegg på gulv, vegger er utført med malt trepanel.

-Det ble kontrollert i åpen veggkonstruksjon fra bod, uten funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett, belegg er limt utenpå vegger og er stedvis løs enkelte steder. Utførelsen vil være utsatt for vanninntrenging mellom belegg og vegg
-TG-3 er satt på bakgrunn av tilstand og utførelse. Vaskerommet er modent for rehabilitering, punktet og estimert pris kan sees på i sammenheng med pkt 7.3.2 (gulv)

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken kjeller

TG 1 8.1 Kjøkken kjeller

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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

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

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

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

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

Hvit hybelkjøkken, type og alder er ukjent

Malt trepanel på vegger, malt trepanel i tak med synlig bjelker og flislagt gulv. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i stål med kum og stekeplater. Frittstående lite kjøleskap og mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt
-Det er påvist normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator trekker ok ved test med papirark

Merknader:

8.2 Kjøkken 1.etasje

TG 1 8.2 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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

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

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

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

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

Hvit kjøkken fra AUBO, montert i 2012.

Malt trepanel på vegger, takplater i tak og flislagt gulv med gulvvarme. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Integrert oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap og komfyr. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

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

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

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

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

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at tremateriale har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

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

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

Merknader:
-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside
-Stedvis riss/sprekker i betonggulv og fliser. Merkbare ujevnheter der flisfug har sprukket opp
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg mot vest.

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

Merknader:
-Det er noe tegn til munkelus/skrukketroll på gulvet, som tiltrekkes ved fuktigere miljø. Dette løses ofte ved å ha god ventilasjon og ved å sørge for at rommet er tørt og varmt
-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det ikke målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert i bod i kjelleren

Merknader:
-Hvor avløpslufting er avsluttet er ukjent
-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-Varierende alder på anlegget, 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. Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Berederen er lekkasjesikret.

2 stk varmtvannsbereder fra Høiax plassert i kjelleren. 200 liter av eldre dato og 50 liter fra 2010. Beredere er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

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

Merknader:
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Eldre bereder er moden for utskiftning

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Mitsubishi, plassert i stue i 1.etg.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrom. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 24.04.2017
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjøkkenskap. Anlegget er i hovedsak utenpåliggende, det er totalt 17 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget. Utført av Martinsen og Sønn AS i 2018 og Hvaler Elektriske i 2017.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Siste gjennomførte kontroll 24.04.2017. Det ble påvist avvik som ble meldt utbedret i ettertid av Hvaler Elektriske

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

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det ble fremlagt nyere tegninger for kjeller på befaringsdagen
-Det foreligger ingen godkjente tegninger for 1 og 2 etasje som kan verifisere at dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse fra kommunen ved oppføring/omgjøring. Selger opplyser om at 2 etasje ble ombygd med oppløft på ca. 1980-tallet
-Kjelleren er i senere tid omgjort/innredet. Internforbindelse mellom kjeller og 1 etasje er tettet igjen og kjelleren fremstår i dag som en selvstendig boenhet. Kjelleren tilfredsstiller ikke de krav som kreves av en selvstendig boenhet, ved for lav takhøyde og ikke-godkjente rømningsvinduer
-Vinduer i kjeller er ikke godkjent som et rømningsvindu, avstand fra gulv til underkant vindu skal maks være 1,0 meter, samt at det må minimum ha fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter. Effektiv lysåpning måles til 1,45 meter
-Rekkverkshøyde måles til under 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen
-Innvendig trapp mellom etasjer mangler tilstrekkelig med ha?ndrekker pa? begge sider

FERDIGATTEST:
-Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing på ildsteder utført 25.03.2024. Pipen ble filmet og funnet i orden ved siste tilsyn

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Forhold og alder på drenering er ikke kjent. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne påregnes
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag -Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten anbefalt luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Det registreres elde- og slitasje på værutsatte områder, videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger på kunne påregnes
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Balkongdør subber i terskel ved åpne-lukke, behov for justering slik at bruks- og levetid opprettholdes -Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Enkelte vannbrett har manglende helning, som vil kunne gjøre vindu og konstruksjon sårbar for fuktinntregning -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendig tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering/lufting
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon -Det registreres noe rennemerker i undertak ved inspeksjon av kneloft -Undertak på oppløft antas å være fra 1980-tallet, ellers er undertak fra byggeår. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Ukjent utførelse gjeldende ventilering/lufting av loft. Det observeres veggventiler i gavlvegg som kan gi en indikasjon på ventilering av loft -Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer. Som tidligere nevnt i pkt 4.2 er det observert fuktskjolder i deler av undertak, årsak er forøvrig ikke kjent. Loft bør inspiseres ved jevnlige mellomrom, spesielt ved større nedbørsmengder og snøsmelting
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyde måles til under 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng -Terrassegulv er over 20 år og har en bruks- og levetid på ca. 30 år, ved riktig og regelmessig vedlikehold

©mstr.no

www.bmtf.no

7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Riss/sprekker i mykfug på flislagt vegg -Trepanel på vegger og himling i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling -Sokkelflis på deler av vegger, ellers gulvlister i trevirke. Gulvlister er ikke egnet materiale på våtrom, ved lekkasje på gulv vil gjøre tilstøtende bygningsdeler utsatt
7.2.1	Bad 2.etasje Overflate vegger og himling
	-Det registreres bom under enkelte veggfliser, berørte områder er ikke utsatt for store påkjenninger og anses kun som kosmetisk -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming -Manglende tettesjikt rundt vann- og avløpsrør til servant. Åpent hulrom i vegg, videre vurdert i pkt 7.2.3 (membran)
7.2.2	Bad 2.etasje Overflate gulv
	-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
7.3.1	Vaskerom 2.etasje Overflate vegger og himling
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Tegn til fuktpåkjenninger på høyskap, svellete partier i bunn mot gulv -Overflater og utstyr er utdatert og fremstår med høy alder, oppgraderinger og utskiftninger må kunne forventes
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside -Stedvis riss/sprekker i betonggulv og fliser. Merkbare ujevnheter der flisfug har sprukket opp -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Det er noe tegn til munkelus/skrukketroll på gulvet, som tiltrekkes ved fuktigere miljø. Dette løses ofte ved å ha god ventilasjon og ved å sørge for at rommet er tørt og varmt -Ved måling av påført veggkonstruksjon til yttervegg, ble det ikke målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Hvor avløpslufting er avsluttet er ukjent -Veggehengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig -Varierende alder på anlegget, 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. Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner
10.2	Varmtvannsbereder
	-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Eldre bereder er moden for utskiftning
10.4	Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig -Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrom. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	-Gulv nedenfor dusj har ingen sluk, høyeste punktet er sluk og laveste punkt er målt til under servant hvor bruks- og lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil kunne samle seg -Enkelte vegger har fotlister i trevirke, ukjent utførelse med evt. tettesjikt/membran bak -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Det registreres også løse fliser på gulv ved servant -Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Punktet og estimert pris kan sees i sammenheng med pkt 7.1.3 (membran)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk under kabinett, ingen tegn til mansjett eller membran benyttet i sluk eller klemt under klemring -Rommet er ikke utformet som et komplett våtrom, og det må kunne forventes rehabilitering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og tåle videre fremtidig bruk -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte punkter, samt pkt. 7.1.2 må sees i sammenheng
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Bad 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre sluk, det er vanskelig å konstatere hvordan membraner løst i sluket. Ingen tegn til mansjett eller smøremembran. Det er belegg-lignende materiale i bunn av sluk -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Som tidligere nevnt i pkt 7.2.1 er det åpent i deler av veggkonstruksjon ved servant. Lekkasje fra vanntilkoblinger vil kunne gå utover tilstøtende rom/bygningsdeler -TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte punkter. Badet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.3.2	Vaskerom 2.etasje Overflate gulv
	-Manglende fall fra vegger mot sluk, laveste punkt på gulv målt mot vegg til bod ved høyskap. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk -Belegg er montert direkte på tregulv med merkbare ujevnheter. Ved at belegg er montert ikke-sugende underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere -Stedvis knirk i gulv og løst belegg, gulvbelegg er modent for utskiftning -TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.3.3	Vaskerom 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett, belegg er limt utenpå vegger og er stedvis løs enkelte steder. Utførelsen vil være utsatt for vanninntrenging mellom belegg og vegg -TG-3 er satt på bakgrunn av tilstand og utførelse. Vaskerommet er modent for rehabilitering, punktet og estimert pris kan sees på i sammenheng med pkt 7.3.2 (gulv)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Reinhardt, Sissel	9578-5998-4-928166	2025-03-05 14:53:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mar. 2025

Oppdragsnummer
30-0077/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sportsveien 22, 1604 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Sissel Reinhardt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1265127
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Interiørmuring AS, Fredrikstad ca 2005 Nye gulvfliser

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Interiørmuring AS

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ble lagt sommeren 2008, av snekkerfirma Knut Rasmussen Byggservice, Rolvsøy Nytt ildsted i stue: kleberstensovn plassert på samme sted som en jernovn stod tidligere, murt opp av Interiørmuring AS Nytt gulv i kjøkken og nytt kjøkken i 2012, utført av Knut Rasmussen Byggservice AS Fliser i kjøkken på gulv og over benker i 2012, utført av Interiørmuring AS Veranda bygget på 1990-tallet, utført av byggmester Jan Landsjø, Rolvsøy

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i gården utført av Ringstad, Sarpsborg , trolig sent 1990-tallet Blikkenslager, (tror det var Skjeberg Blikkenslagerverksted AS), utført tetting langs husets grunnmur, ca år 2014- 2016

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hvaler Elektriske, 30. juni 2017. Montert kabelvern rør over kabel i garasjen. Bytte av lamper i soverom til klasse 2 isolert. Fjernet stikk på vaskerom og satt over dekklokk. Satt på ASD deksel over OV.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 19.10.2017

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Underetasje /kjeller gravd ut , gjennom flere år på 1988 - 1990-tallet-tallet, innredet oppholdsromnnredet

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Installert radonsanerings-anlegg på bad i underetasje utført av Radon Øst AS, Knud Knudsen, Torp i 2016

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra inspeksjon (ønsket av tidl. eier) pga munkelus i underetasje utført av Anticimex; rapporten konkluderer med svært få munkelus, , ingen kjellerlukt, tørr kjeller.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Beskriv: Boligen ble bygd før 1998 og det var ikke krav til ferdigattest.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0077/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Reinhardt, Sissel	2025-03-05

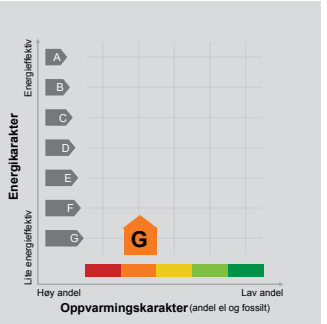
Identifikasjon

bankID Reinhardt, Sissel

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sportsveien 22
Postnummer	1604
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1450
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193904637
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97365
Dato	25.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 1450	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Sportsveien 22		
Areal:	281.8 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sportsveien 22, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1450/0/0

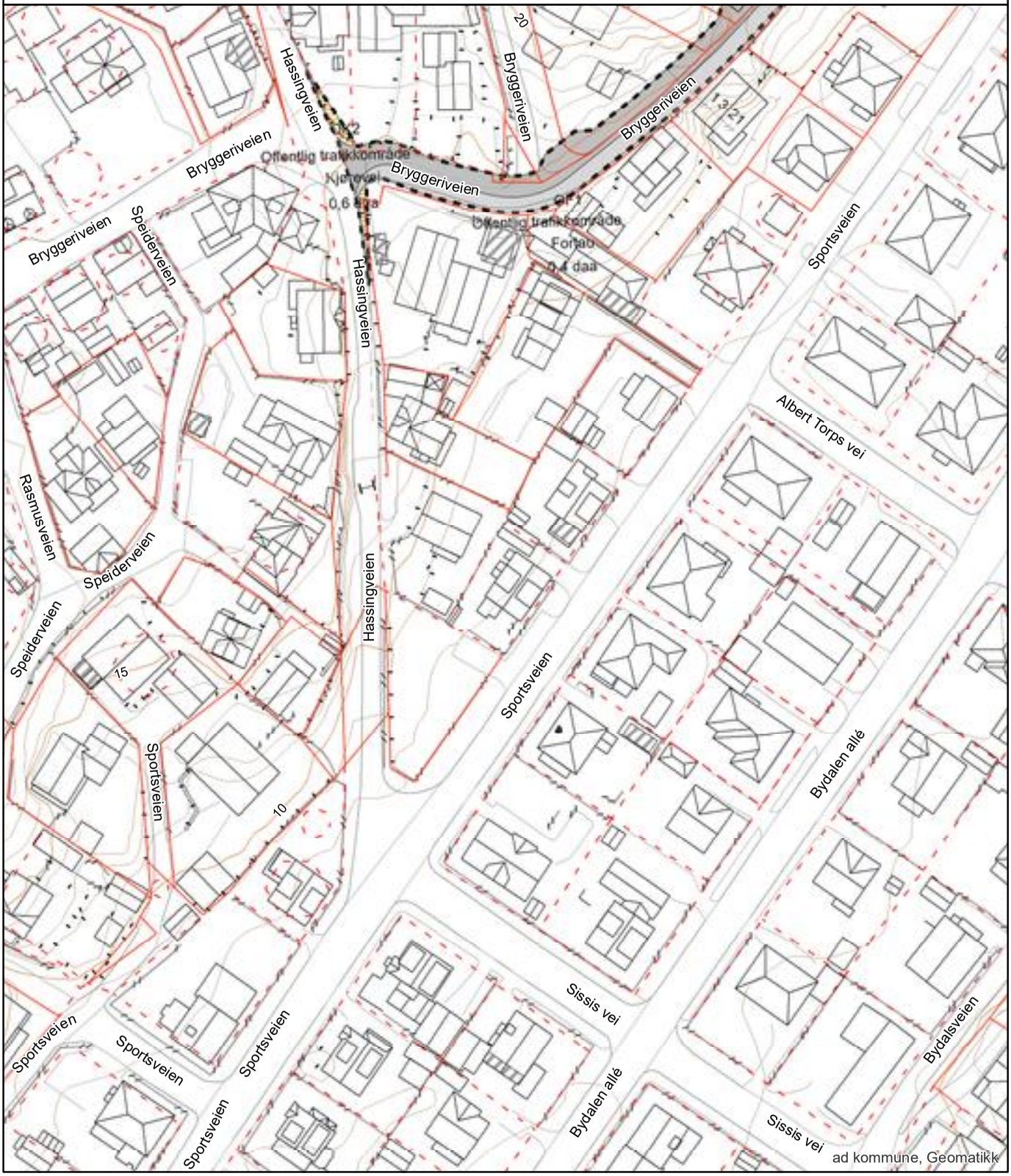
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-24

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sportsveien 22, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1450/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-24

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sportsveien 22, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1450/0/0

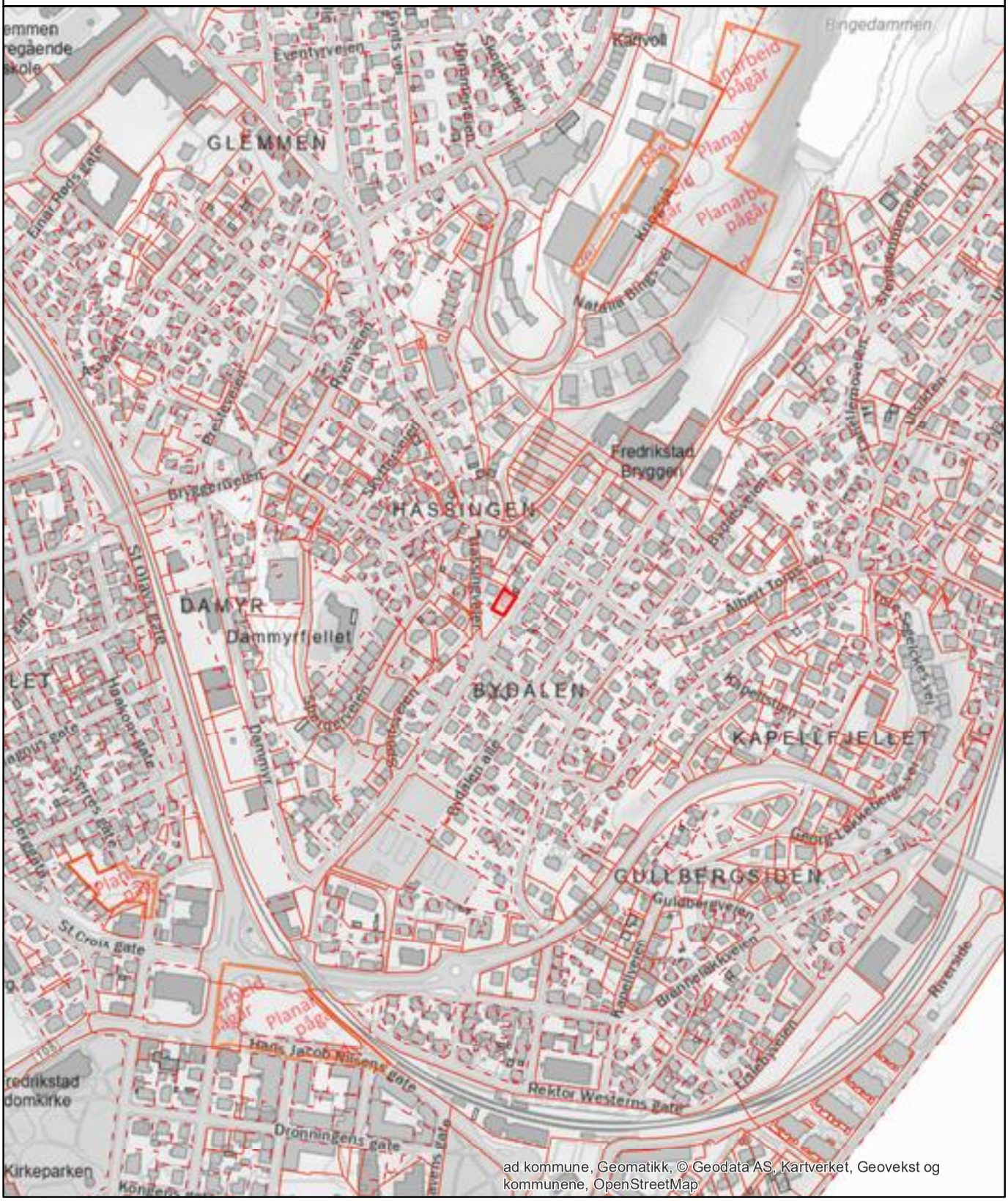
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-24

N

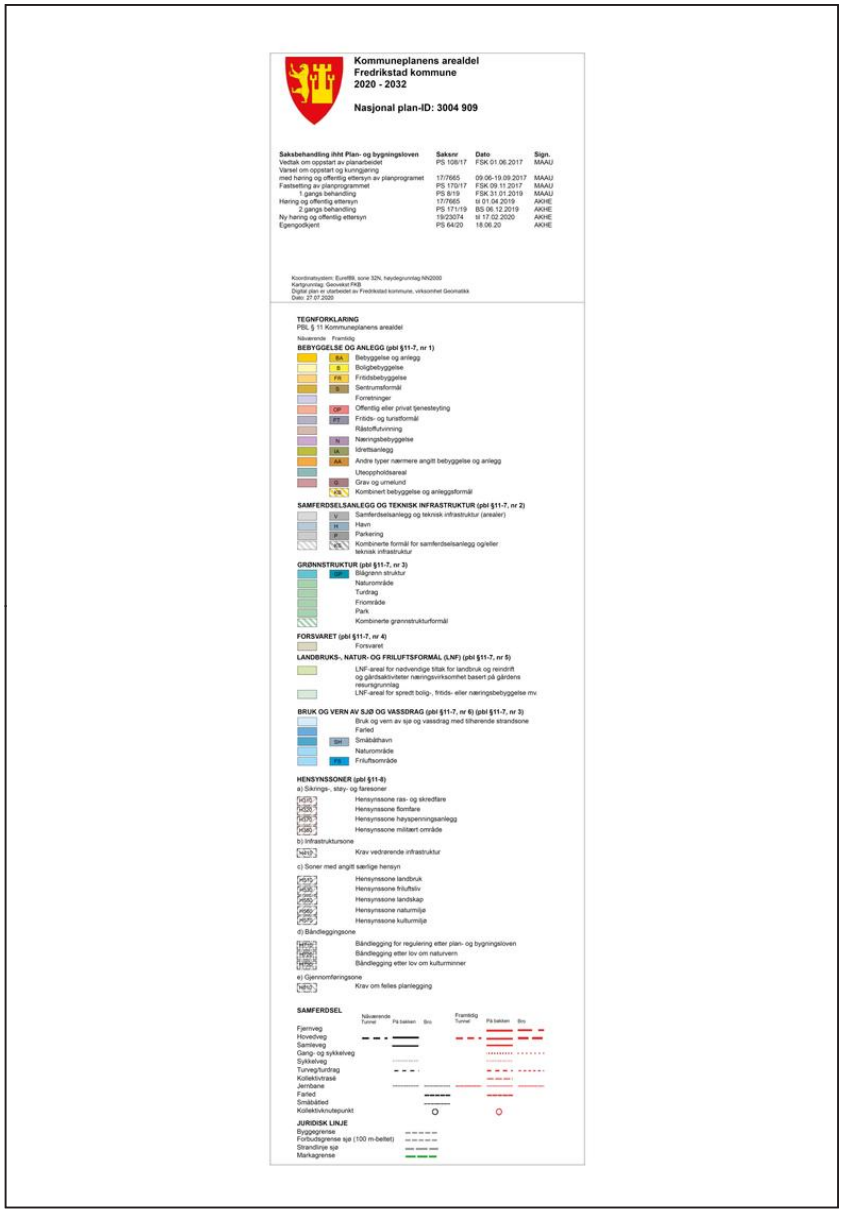
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Planident:
Plannavn:

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



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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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

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

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

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

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

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

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

b) Infrastruktursone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

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

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

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

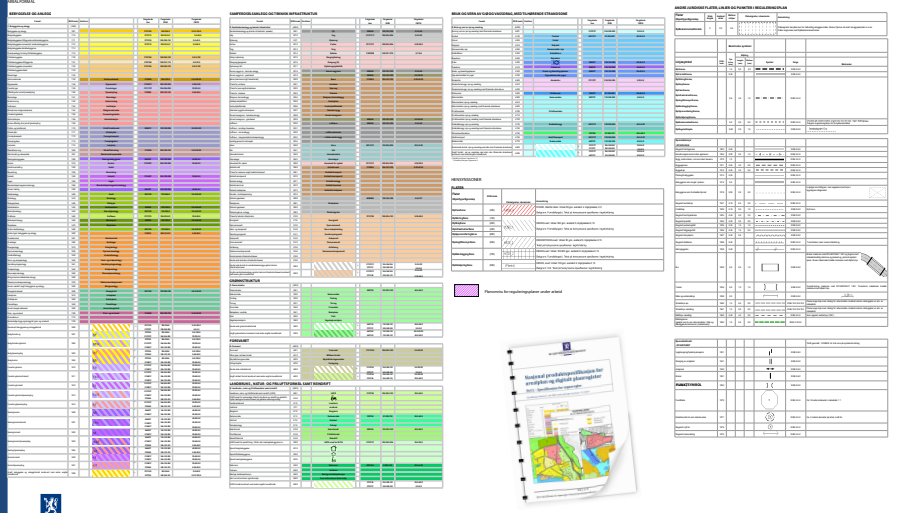
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

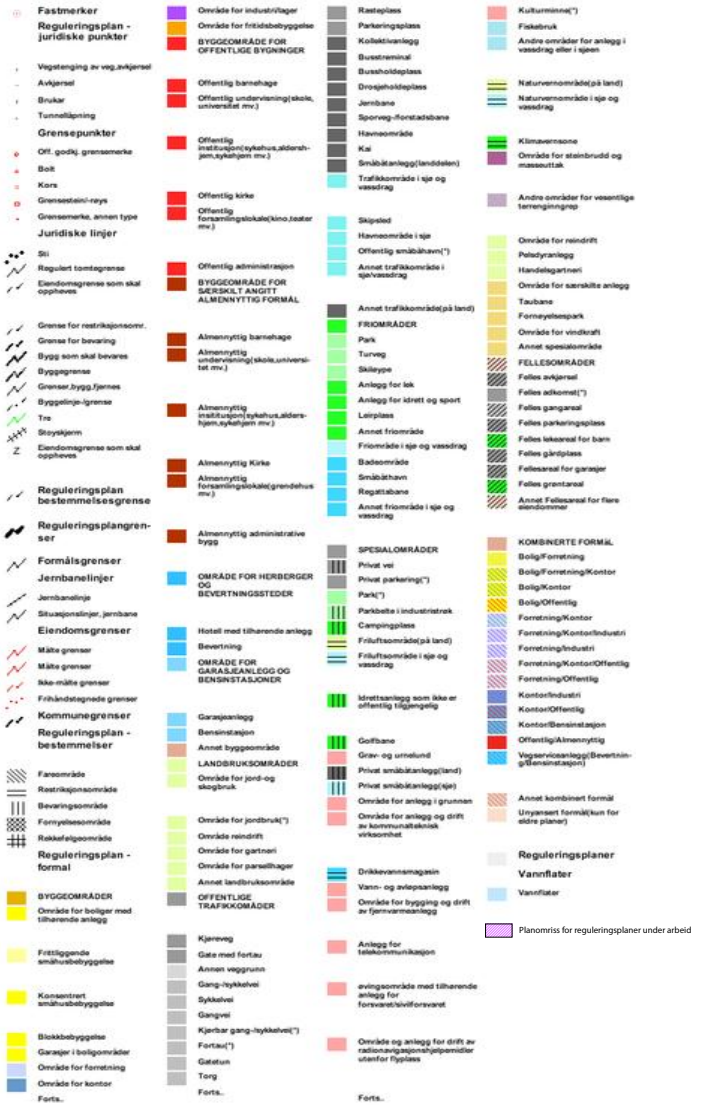


Planområde for reguleringsplanen under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1450/0/0

Eierrepresentant: Reinhardt Sissel

Regningsmottaker: Reinhardt Sissel

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BRYGGERILØKKEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1450	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	281,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Sportsveien 22	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1604 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Bydalen	Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193904637	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		150

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
REINHARDT SISSEL	SPORTSVEIEN 22	1604 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	2 014 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 6 445,00
350	AKONTO AVLØP	100,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 4 023,00
250	AKONTO VANN	100,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 2 100,00

kr 20 634,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
40143260	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	13.10.2024	2024	101	4629

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sportsveien 22, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1450/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-24

N

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



Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sportsveien 22, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1450/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-24

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/1450/0

Bruksnavn	BRYGGERILØKKEN	Beregnet areal	281.8
Etablert dato	29.04.1991	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	27.03.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SISSEL REINHARDT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	23.02.2010	23.02.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	29.04.1991			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		281.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193904629	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193904637	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193904629: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193904637: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	19.12.2022	19.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	64.0	0.0	64.0	0.0
H02	0	28.0	0.0	28.0	0.0
K01	0	58.0	0.0	58.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sportsveien	22		1604 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

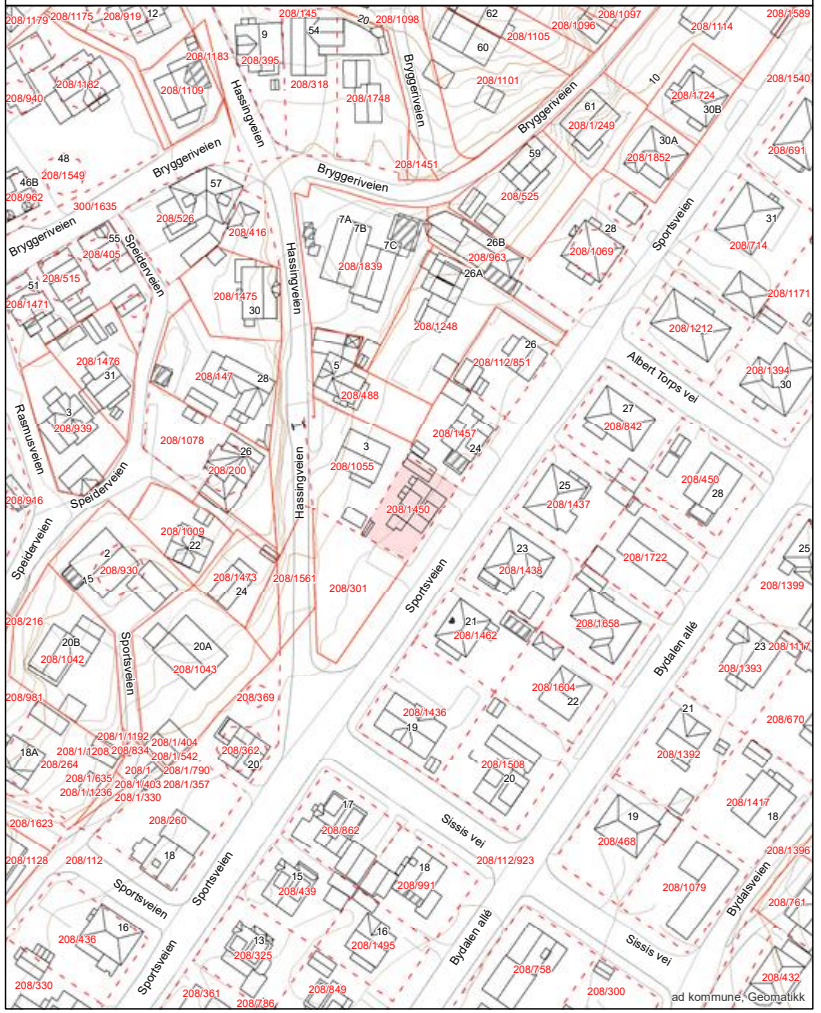
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sportsveien 22, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1450/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-24

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sportsveien 22, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1450/0/0

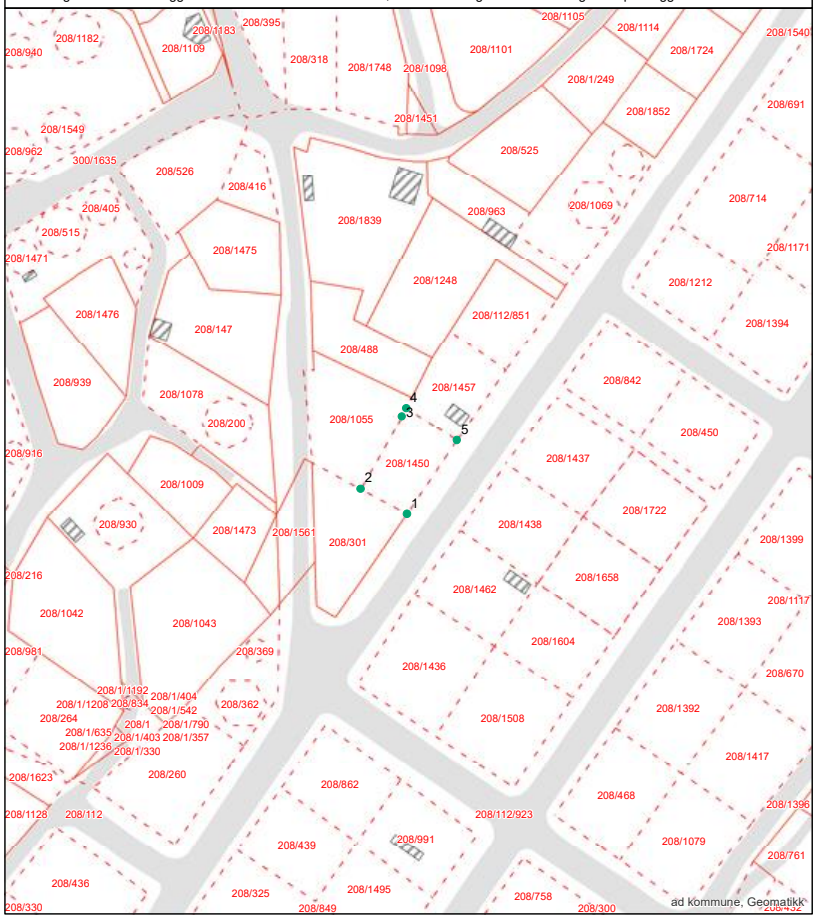
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-24

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.2.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565433.38083	611354.057741	Ikke spesifisert	12.4	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6565439.28174	611343.158511	Ikke spesifisert	19.63	Ukjent		Beregnet	200	0
3	6565456.30911	611352.91206	Ikke spesifisert	2.18	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6565458.26306	611353.8798	Ikke spesifisert	14.11	Ukjent		Beregnet	200	0
5	6565450.77063	611365.825847	Ikke spesifisert	21.01	Ukjent		Beregnet	200	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/301/0

Bruksnavn	HJØRNE	Beregnet areal	548.0
Etablert dato	11.12.1923	Historisk oppgitt areal	548.6
Oppdatert dato	05.03.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	2
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SISSEL REINHARDT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	15.05.2019	15.05.2019		
AF - Annen forretningstype	17.12.2012	17.12.2012		
AF - Annen forretningstype	22.11.2012	22.11.2012		
AF - Annen forretningstype	31.05.2010	31.05.2010		
AF - Annen forretningstype	23.02.2010	23.02.2010		
FE - Feilretting	30.07.2009	30.07.2009		
KF - Kartforretning	13.12.1995			
SF - Sammenslåing	21.10.1995			
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	11.12.1923			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		447.4	
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		100.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	[■]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[■]

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Fredrikstad	3107	-	208	/	301	/	0	/	0

Oversiktskart



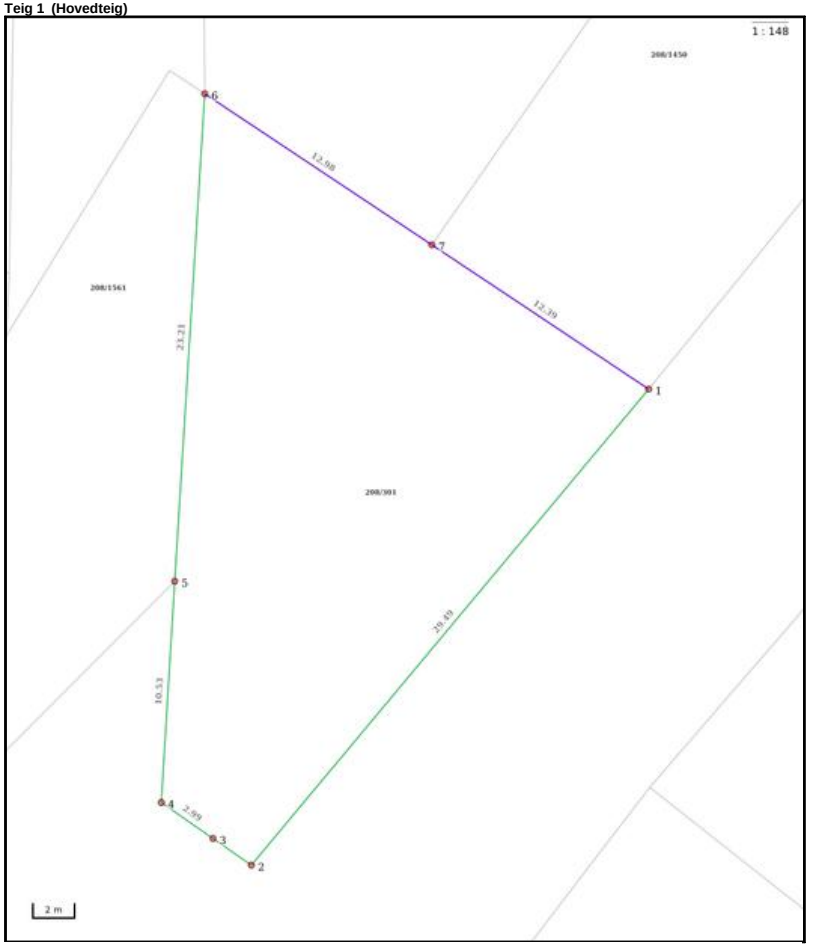
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

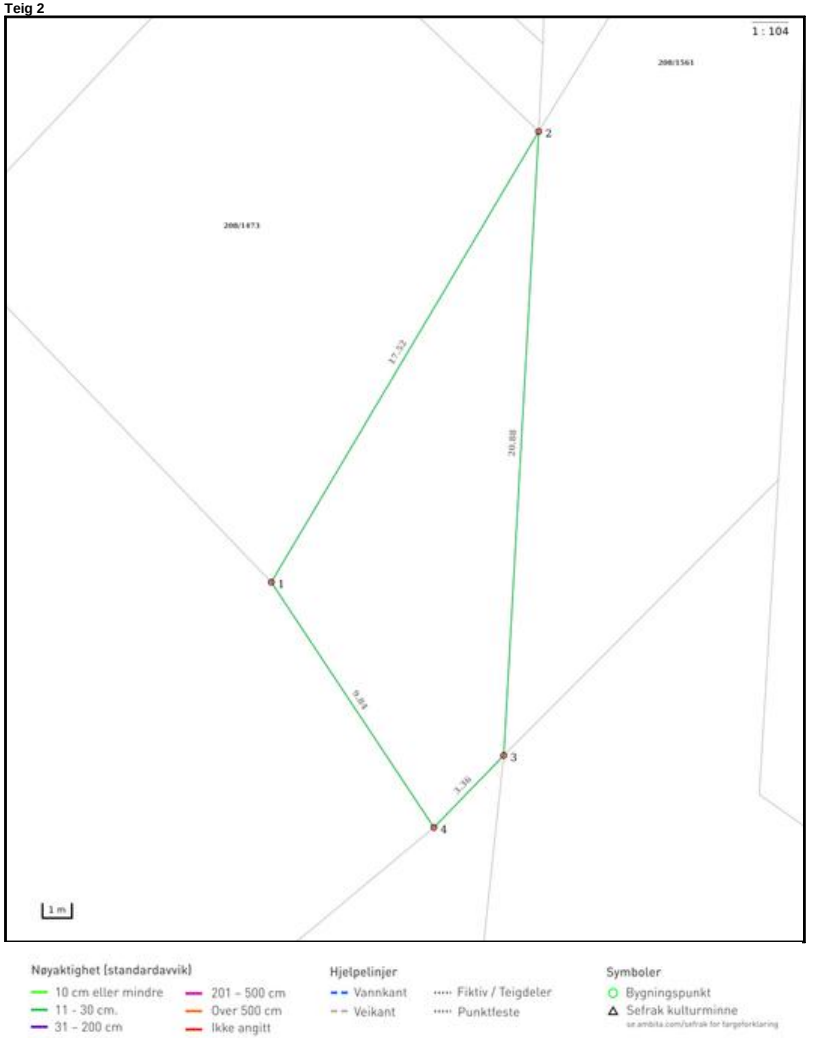
Areal: 447,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 433,38	611 354,06	29,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 565 409,15	611 337,25	2,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 565 410,25	611 335,31	2,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 565 411,73	611 332,71	10,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 565 422,26	611 332,40	23,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 565 445,46	611 331,74	12,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 565 439,28	611 343,16	12,39m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Areal og koordinater

Areal: 100,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 417,33	611 315,80	17,52m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
2	6 565 433,14	611 323,36	20,88m	Terrengmålt: Teodolitt med målebånd	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 565 412,27	611 324,07	3,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 565 409,66	611 321,96	9,84m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Oversiktskart

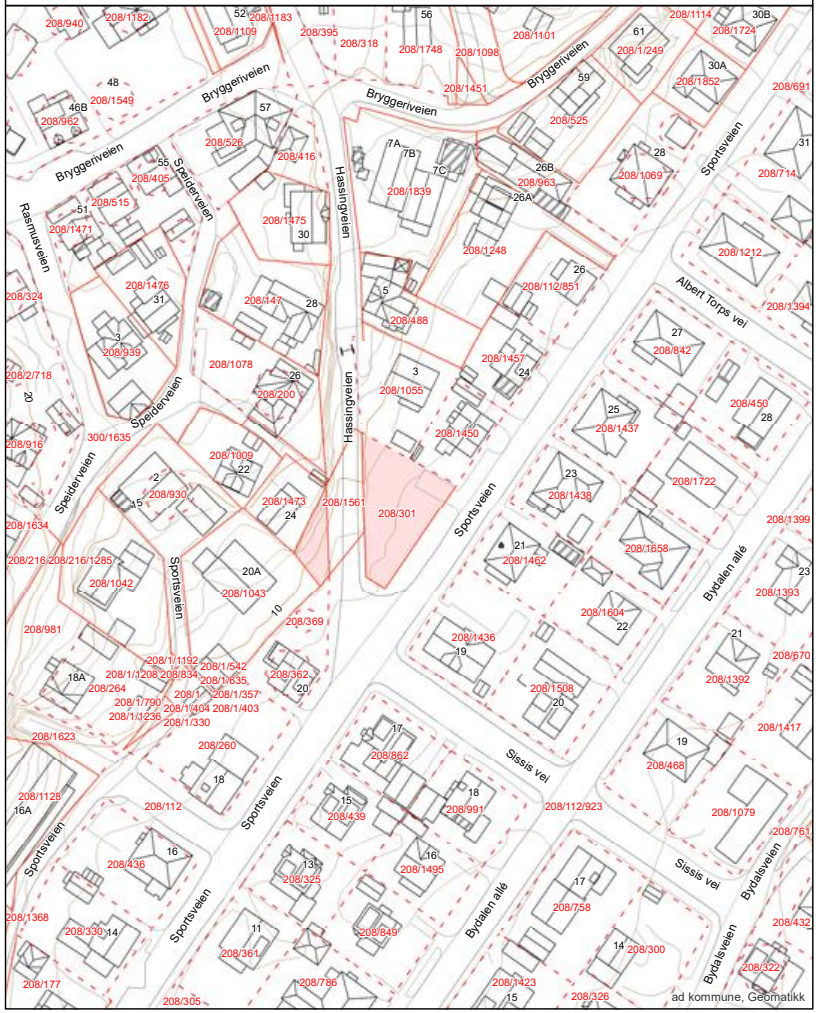
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 208/301/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-12

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 208/301/0/0

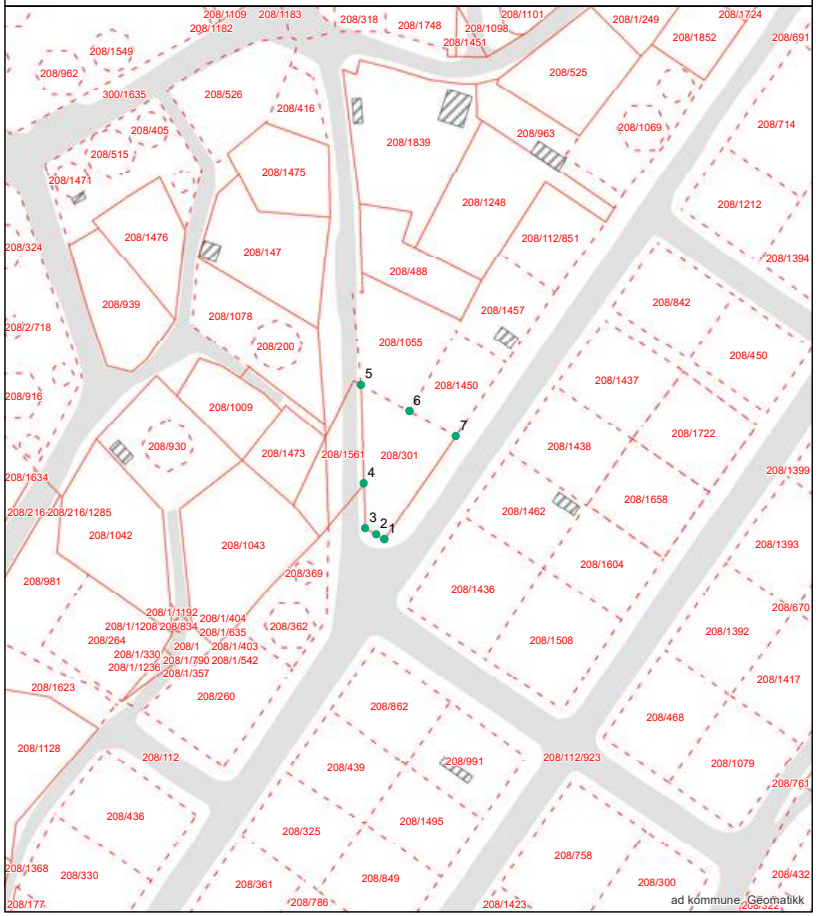
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-12

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 12.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565409.15334	611337.24657	Ikke spesifisert	2.23	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6565410.25318	611335.310814	Ikke spesifisert	2.99	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6565411.73444	611332.708399	Ikke spesifisert	10.54	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6565422.26409	611332.400526	Ikke spesifisert	23.22	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6565445.45718	611331.742766	Ikke spesifisert	12.99	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6565439.28174	611343.158511	Ikke spesifisert	12.4	Ukjent		Beregnet	200	0
7	6565433.38083	611354.057741	Ikke spesifisert	29.5	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 208/301/0/0

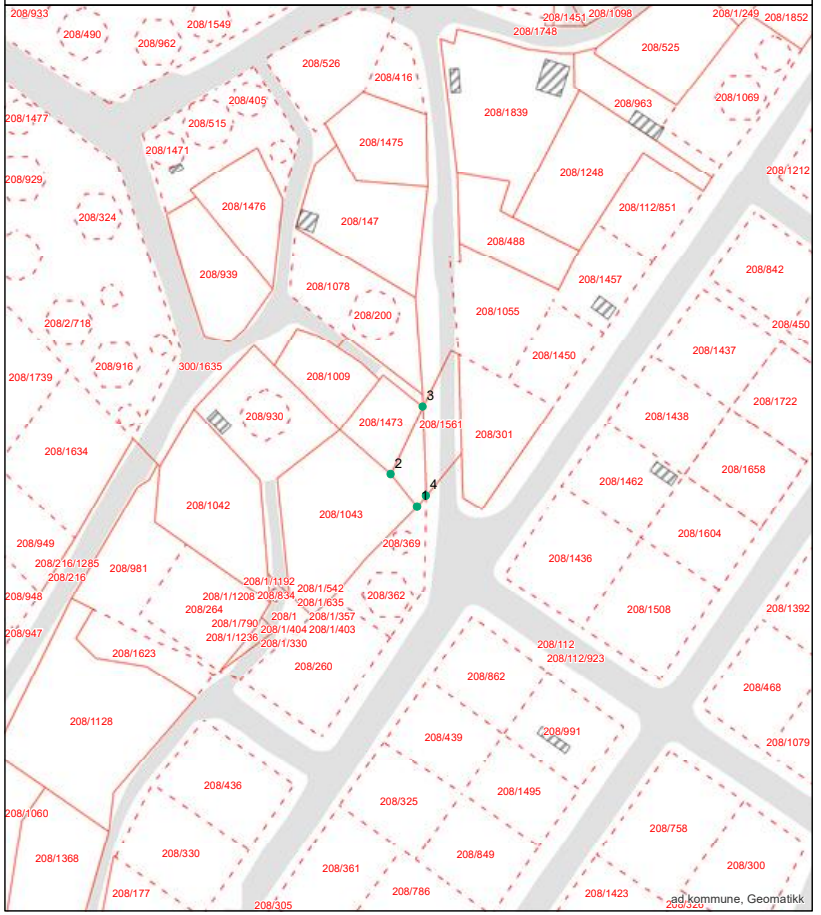
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-12

N

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

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

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



Grensepunktrapport

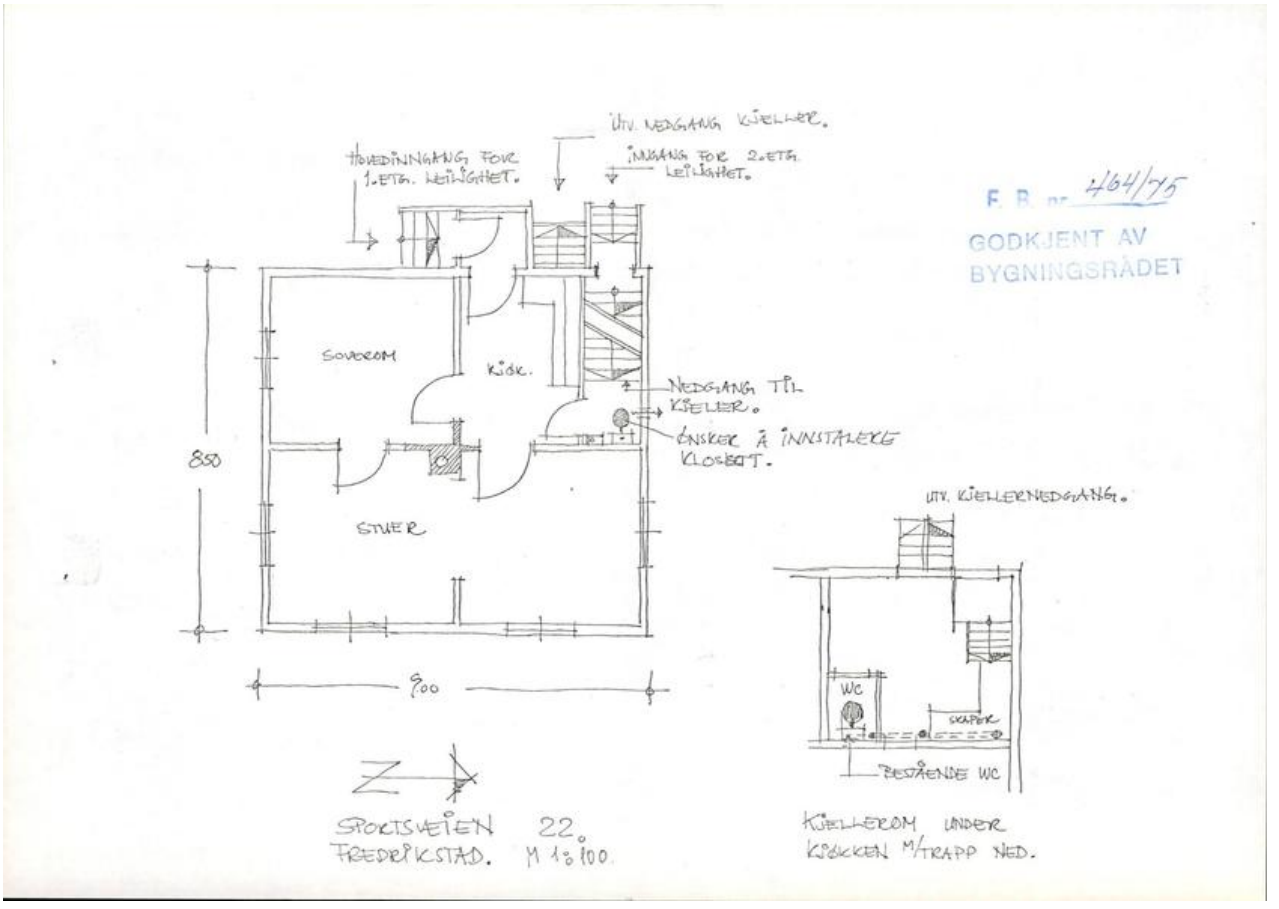
Rapportdato : 12.5.2025

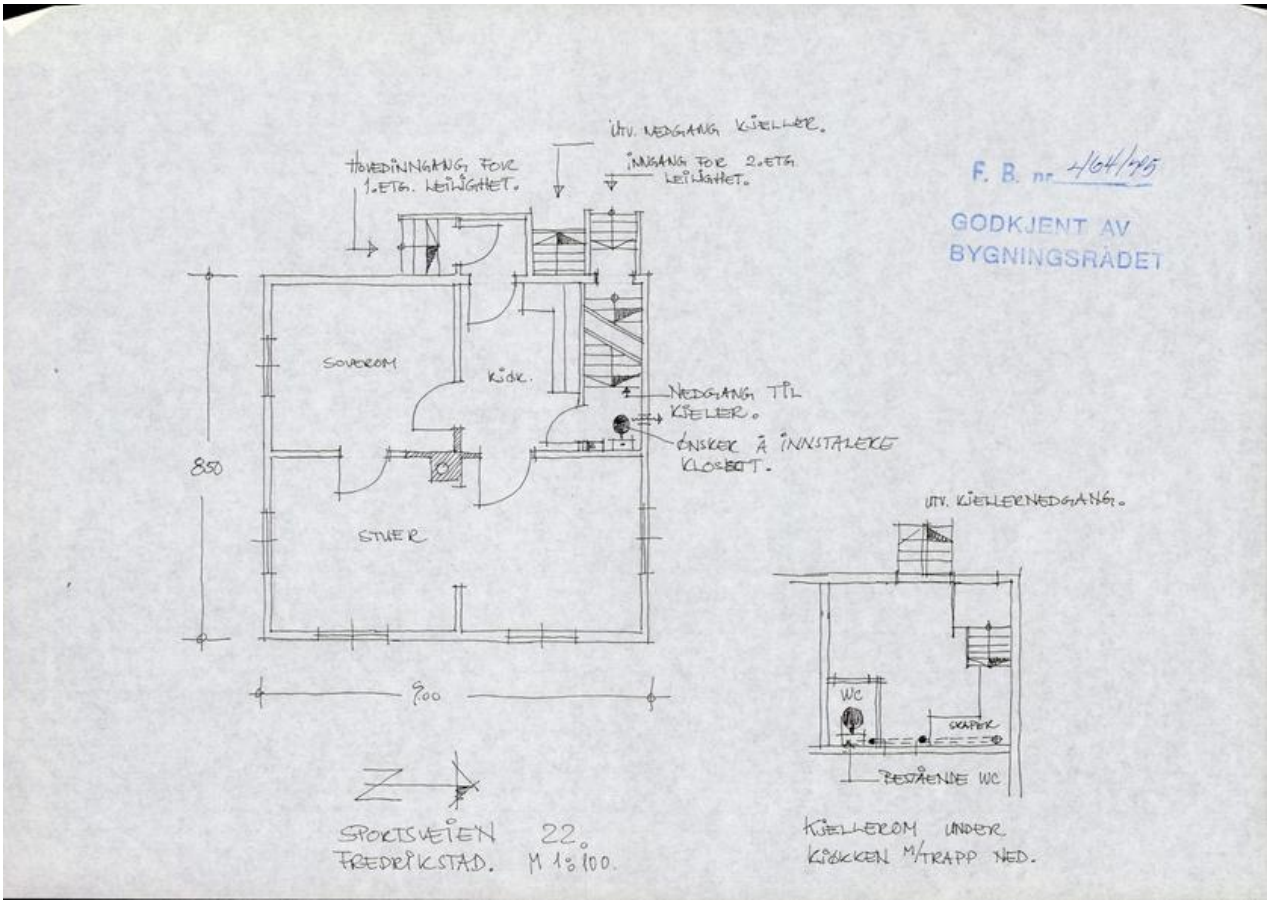
Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565409.66034	611321.956774	Ikke spesifisert	9.84	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
2	6565417.33351	611315.79499	Ikke spesifisert	17.53	Murhjørne		Totalstasjon	14	0
3	6565433.13981	611323.360575	Ikke spesifisert	20.89	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6565412.26958	611324.069654	Ikke spesifisert	3.36	Umerket		Totalstasjon	14	0


UTV. NEDGANG KJELLER.
HOVEDINNGANG FOR 1.ETG. LEILIGHET.
INNGANG FOR 2.ETG. LEILIGHET.
SOVEROM
KJØK.
NEDGANG TIL KJELLER.
ØNSKER Å INNSTALERE KLOSETT.
STUER
850
900
F. B. nr. 464/75
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
UTV. KJELLERNEDGANG.
WC
SKAPER
BESTÅENDE WC
SPORTSVEIEN 22.
FREDRIKSTAD. M 1:100.
KJELLEROM UNDER KJØKKEN M/TRAPP NED.


UTV. NEDGANG KJELLER.
HOVEDINNGANG FOR 1.ETG. LEILIGHET.
INNGANG FOR 2.ETG. LEILIGHET.
SOVEROM
KJØK.
NEDGANG TIL KJELLER.
ØNSKER Å INNSTALERE KLOSETT.
STUER
850
900
F. B. nr. 464/75
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
UTV. KJELLERNEDGANG.
WC
SKAPER
BESTÅENDE WC
SPORTSVEIEN 22.
FREDRIKSTAD. M 1:100.
KJELLEROM UNDER KJØKKEN M/TRAPP NED.

Gnr. 208
Bnr. 1450

Ferdigmelding til Fredrikstad Ingeniørvesen

I gården SPORTSVN. 22 FR.STAD Eier DAG BAKKEN

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, ~~kloakk og separatkloakk~~. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.
Videre ble det montert: NY 1" PEL NT. 10 FRA HOVEDLEDNING.

DEL AV AVLØPSLEDNING OMLAGT IFLG. MÅL TEGNING

I gården er det nå i alt .....bad, ...W.C., ...havekraner.....og vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den 26/3 1985

Fredrikstad, den 26/3 1985

.....
Rørlegger

Fredrikstad VVS

AUT. RØRLEGGER FORRETNING - GR. GRØNDT. 7 1460 FREDRIKSTAD

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: 9/4 1985

.....
Kontrollør

F.C.

Lnr. 913

Gnr: 208
Bnr: 1450

Ferdigmelding til Glemmen Ingeniørvesen.

I gården Sjøbergveien 22 er følgende arbeider utført:
Eier: Sigurd Pettersen

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert .....

I gården er det nå ialt ..... bad, ... W.C., ... havekraner og ..... vannposter ute.

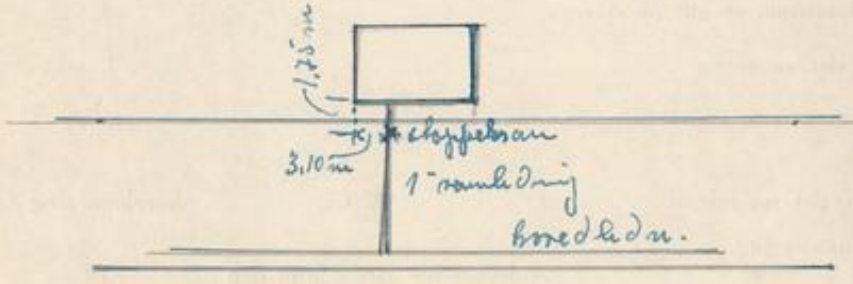
Anlegget ble tatt i bruk den / 19

Svein Andersen
Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av:

9/6-51 K. Willadsen.
Kontrollør

O 14 362



Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 02.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1450
Adresse: Sportsveien 22, 1604 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0077/25

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
28. Februar 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**208**	Bnr.:	**1450**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Sportsveien 22**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 25.03.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 25.03.2024	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Reinhardt Sissel

Sportsveien 22

1604 Fredrikstad

Adresse:	Sportsveien 22 (H - 1 - 1)	**Dato:**	28.02.2025
Bygningsnr:	193904637	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	208 / 1450 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Tor Magnus Bonde Davidsen
Antall ildsted:	3	**Avtale nr:**	10997
Tilsyn:	Utført 25.03.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Andre anmerkninger:

Avtale	På tilsyn skjemaet står det: Pipen er filmet og funnet i orden

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.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. februar 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1450 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Sportsveien 22, 1604 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Skatteetaten

Dato
25.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 208 Bnr 1450 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sportsveien 22, 1604 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 976 988
Som sekundærbolig:	kr 3 907 953

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

Eiendomsrapport for 208 / 1450 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0077/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sportsveien 22 1604 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 208, bnr 1450 (ideell andel 1/1) / Gnr 208, bnr 301 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no