

Frydenbergstien 25A



Velkommen til

Frydenbergstien 25A



Salgsoppgaven produsert 25. september 2024

Frydenbergfjellet

Fint og spennende familiehus på Frydenbergfjellet. Velholdt med fantastisk utsikt over byen fra solrike uteplasser.

Prisantydning	5 000 000,-
Omkostninger	145 740,-
Totalpris	5 145 740,-
BRA-i	141 kvm
Totalt BRA	148 kvm
Soverom	4
Etasjer	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1960 - Ombygd i 1982/83

Tomt	496 kvm, eiet
Megler	Steffen Eng Johansen
Telefon	997 70 744
E-post	st.johansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no


25A





Kort fortalt

- Frydenbergstien 25A ligger i bydelen Frydenberg, et høydedrag en 1 km nordvest for Fredrikstad sentrum, med alle sentrumstilbud i gangavstand. Dette familievennlige og rolige nabolaget nabolaget rommer smågater, gamle trehus og løvtrær. Skoler, barnehager og butikker finnes like ved. Veien er kort til Brattliparken og marka med turmuligheter. Huset er bygd opp på nytt i 1982/83, og ligger i en terrassert tomt, med fjellknauser, oppmurte platåer og frodig beplanting. Hvit mur, treverk i gulbrun oker gir huset et flott, karakteristisk litt unorsk utseende. Her er verandaer og terrasser med fenomenal utsikt utover byen og mot fjerne åser. Boligen strekker seg over to etasjer med flotte rom der kvalitet og godt håndverk er fremtredende sammen med et hint av kreativitet.

Arealer og innhold

BRA-i:	141 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	148 kvm
TBA:	59 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 31 kvm. Hall m/ trapp, soverom, vaskerom.
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Stue, bad, kjøkken, 2 ganger, toalettrom, 3 soverom.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 59 kvm.


















Peters












TITAN
colind







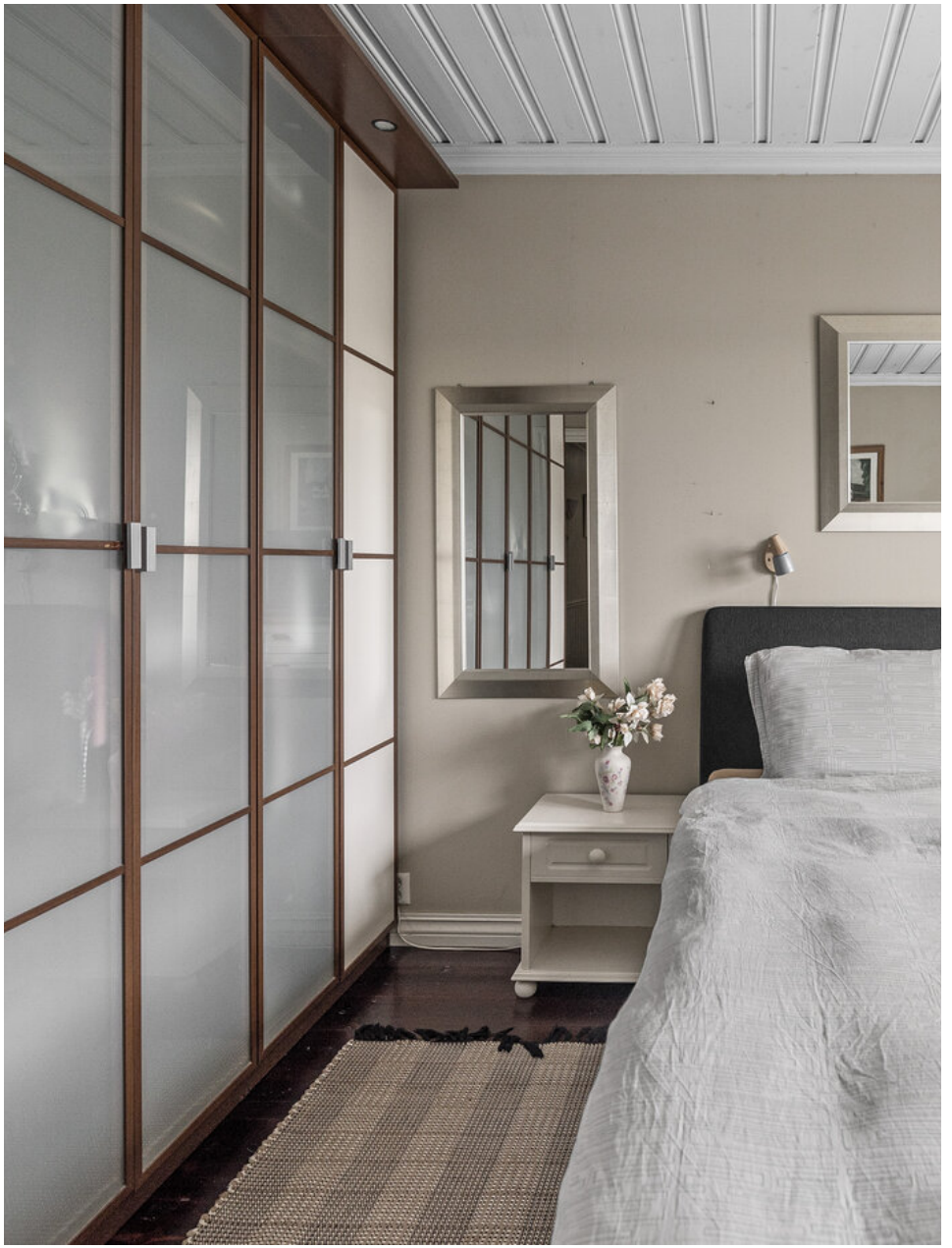




















































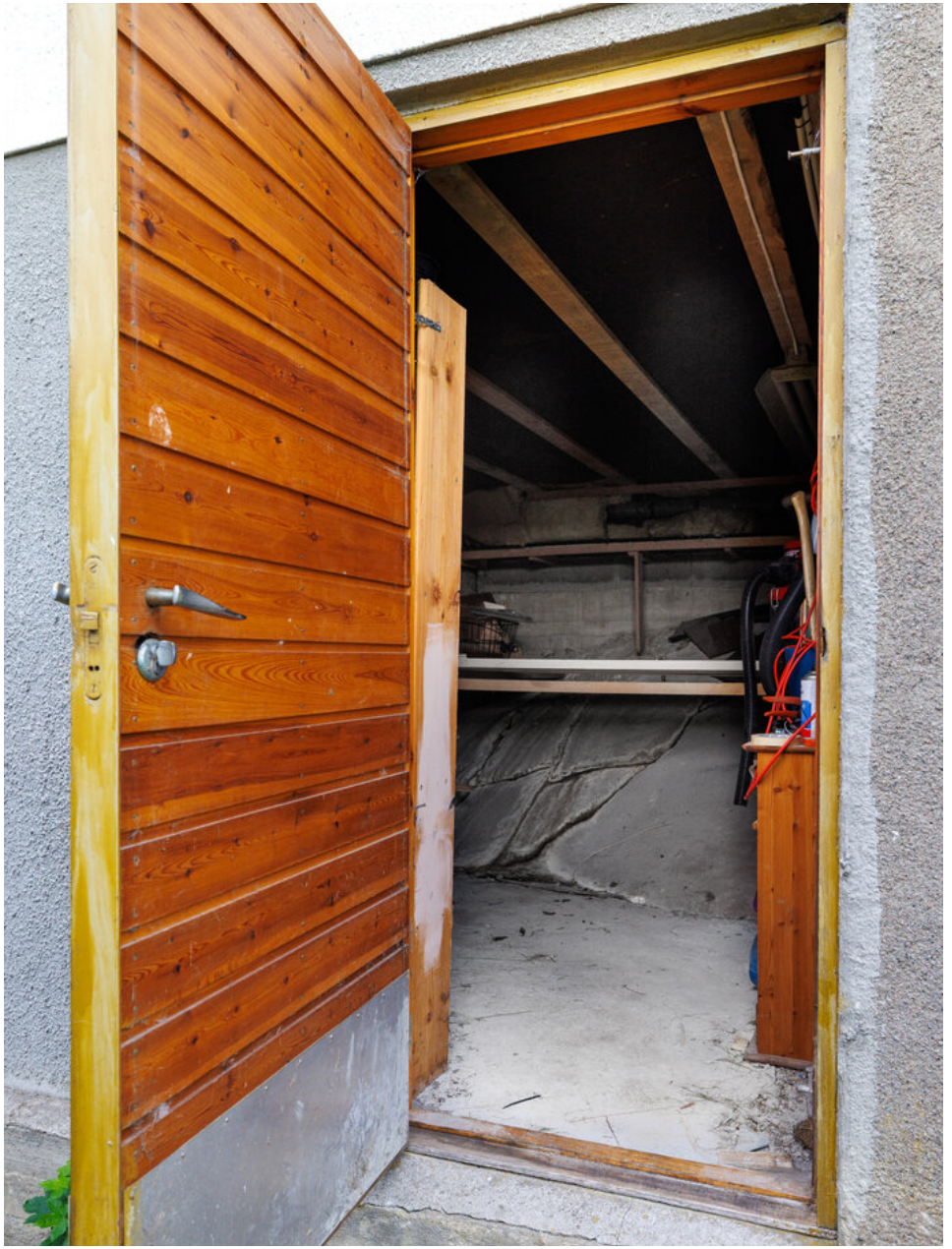



25A


25A
ID BUZZ
22


25A







Informasjon

Frydenbergstien 25A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0121/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Frydenbergstien 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210, bnr 980 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Finn Walther Thorvaldsen

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
19 500,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
126 240,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
145 740,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 126 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 145 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1960. Huset er bygd opp på nytt i 1982/83

Etasjer
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 141 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 148 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 31 kvm. Hall m/ trapp, soverom, vaskerom.
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Stue, bad, kjøkken, 2 ganger, toalettrom, 3 soverom.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 59 kvm.

Standard

Dette er en velholdt kvalitetsbolig. Entreen tar deg inn i underetasjen store, flislagte hall med hvitmalt veggpanel, fire vinduer - deriblant et nydelig buevindu og god plass til alle tenkelige garderobeløsninger. Videre inn finner du vaskerommet og et soverom. Trappen opp i første er en solid brunlakkert trekonstruksjon.
Ovenpå møter du en romslig, åpen stue som, med sine vinkler og åpninger, er ideell for å etablere forskjellige sittegrupper. På gulvet står en trivelig peisovn, og på veggen henger en varmepumpe fra 2020. Veggene har en litt 80-talls koloritt, og på gulvene finner vi pen laminat. Det som gjør rommet spennende er hvordan taket gjør en skråknekk ned mot det store stuevinduet, og det er ikke til å komme bort fra at utsikten er fenomenal.
Kjøkkenet er av eldre dato, men det er av høy kvalitet og har holdt seg godt med sine hvite profilerte fronter og dypbrune benkeplate i heltre. Kokesonen er integrert, og ved siden av finner du to gasstopper! Man ser noe kosmetisk stiltasje her og der, men kjøkkenet har en type kvalitet som nok gjør at man heller vil renovere enn å skifte ut, og det haster absolutt ikke med oppussing heller.
Kjøkkenet er for øvrig velsignet med fine vinduer og en utgangsdør til terrassen bak huset som virkelig er et deilig uterom. I enden av kjøkkenet har du spisestuen, og mellom de to sonene står en hvit, buet oppmurt peisovn. Denne, sammen med bakveggens fliser, tilfører kjøkkenet en landlig europeisk karakter, som føles både frisk og avslappende.

Baderommet fikk lagt nye fliser i 2014, og det ble satt inn et nytt klosett. Flisene tegner dekorative mønster i møtet mellom to farger - sand og hvit. Himlingen er åpnet opp og bjelkene står gjennom rommet. Det er downlights der oppe i taket, og skrågavlen har fått et påkostet trekantvindu. Ved det innmurte badekaret står dessuten et høyt vindu, så rommet er lyst, høyt og åpent. Innredningen har eleganse og byr dessuten på en innglasset dusjsone - originalt og flott.

Boligen har også et wc rom, grønnmalt med svampeteknikk og tøft sort listverk. Vasken er et samleobjekt og benken har blitt flislagt i designmønster - kreativt og stilig.
I etasjen oppe finner du tre soverom. Hovedsoverommet har selvfølgelig utgang til verandaen. Her er veggene slette og sandfargede, og man lar seg imponere over den flotte innebygde garderoben, som med sine brune trerammer harmonerer perfekt med det lakkerte gulvet.

Modernisering og påkostninger

- Ombygd og tilbygd i 1983.
- Bad og vaskerom opprinnelig fra 1983, men oppusset i senere tid.
- Bad: Eier opplyser at gulvet i dusjnisjen er åpnet og det er utbedret med ny membran og slukløsning samt fliser ca 2014.
- Malte trevinduer i hovedsak fra 1983, samt noen fra 1985. Fastfelt i stuen med 2lags glass fra 2008.
- Malt og glasset hovedytterdør fra 2001.
- Malt balkongdør i tre i stuen med 2lags glass fra 2004.
- Luft til luft varmepumpe fra 2020 i stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. fliser og membran i dusjhjørne.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja. Se over.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Maur på uteområde.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Gjennomgått det elekteriske .nye kurser,nye automatsikringer,nytt elanlegg til garasje. Arbeid utført AL-Elektriske.

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja. Ladeboks i garasje.

Er det foretatt radonmåling?
- Ja. Har dokumentasjon. År 2022, under grensen.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Byggemåte

Taktekking: Taktekkingen er av steinbelagte stålplater (Decra el lign.). Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag: Renner og beslag i lakkert/behandlet stål.
Veggkonstruksjon: Veggene har murkonstruksjon samt trekonstruksjon i gavler.
Fasade/kledning har pussede murfasader, samt trepanel i gavler.
Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra 1983 samt noen fra 1985. Fastfelt i stuen med 2 lags glass fra 2008. Stedvis noen eldre vinduer med 2 enkle glass.
Dører: Bygningen har malt og glasset hovedytterdør fra ca 2001 og malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 1983 på kjøkken. I stuen er det malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2004.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stuen, rekkverk i tre, sikret med hønsenetting i åpninger. Uteplass bak, adkomst fra kjøkken, med
tredekke ca 34m2 og platting med betongstein på ca 9m2.
Utvendige trapper: Enkel tretrapp fra uteplass bak boligen. Enkel steintrapp i terreng opp til boligen.
Etasjeskille: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsgrad 3:
Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk.
Vaskerom i underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Teknisk levetid for membran/tettefunksjon i våtsoner er oppnådd/overskredet.
Bad 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Teknisk levetid for membran/tettefunksjon i våtsoner er oppnådd/overskredet. Eier opplyser at gulvet i dusjnisjen er åpnet og det er utbedret med ny membran og slukløsning samt fliser ca 2014.
Toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks.

spalte/ventil ved dør.
Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Noe begrenset tilkomst for inspeksjon. Ytterligere kontroll anbefales. Rekkverk/fallsikring mangler.

Tilstandsgrad 2:
Veggkonstruksjon: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Stedvis mindre sprekker i puss/maling.
Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Enkelte vinduer bør justeres/vedlikeholdes. Begynnende råte/malingsflassing. Enkelte eldre vinduer bør påregnes skiftet ut.
Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Stakeluke ikke observert på befaringen.
Ventilasjon: Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Ventiler i vegger/vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom.

Se tilstandsrapport utført av Terje Frost for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående kjøleskap medfølger også handelen.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Vedovner i stue og kjøkken. Luft til luft varmepumpe fra 2020 i stuen. Noe el ovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk i 2023 på 12 400 kWh, inkludert lading av elbil.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 575,-pr. 2024

Renovasjon 140L, branntilsyn 1 løp, forbruk vann og avløp, fastgebyr vann og avløp, eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

Kr 7 944,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatten er fra 01.10.2024 estimert til kr. 7 944,- og er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 740 825,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 2 815 136,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr: 7387437

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet Telia for TV og internett med en månedlig kostnad på kr. 1.050,-.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 496 kvm (Eiertomt)
Frydenbergstien 25A kneiser flott på en høyde av bølgende svaberg, mykt gress og frodige busker. Ved veien møter du garasjen som ble satt opp i 2014 med hvit kledning og lysebrun gavl, automatisk port og elbillader. Grusen forløper over i en steintrapp som følger terrenget oppover. Tomten skråner ned mot vest og mot syd, så underetasjen er helt blottlagt i de to retningene.

Den velholdte boligen bygd i 1960 har et karakteristisk, litt unorsk utseende. Tankene trekkes til gamle kolonihus, litt Tyroler og litt Asia, og det er fint. Grunnmuren er brunslemmet, mens hvitmalt mur utgjør ytterveggene i første etasje. Elementer i tre som veranda, pillarer, espaljér og galver er beiset i gulbrun oker. Både garasjen og boligen har rødt tak. Mengden mur og fargene gjør forskjellen - og det er spennende. Vinduene er fra 1983 og 1985 bortsett fra et stuevindu satt inn i 2008, balkongdøren fra 2004 og hovedytterdøren er fra 2001 og under tak. Legg merke til det fine toppbuede vinduet ved inngangdøren.

Hagen klatrer oppover, med fem seks ulike høydenivåer og flere støttemurer som tilfører tomten og eiendommen en terrassert karakter. På vei oppover møter man et fint utvalg av prydbusker og blomster, og helt øverst grenser eiendommen til en vegg av syriner og løvtrær.
Verandaen ut fra stuen peker mot sør og vest, og tilbyr en flott, langstrakt utsikt mot Onsøy og Gressvik. Rekkverket med åpent kryssmønster bidrar til boligens særegne stil. På baksiden av huset ligger en markplatting med adkomst fra

kjøkkenet og utenfra. Den måler 34m2 og til siden forløper den over i en steinsatt platting på ca. 9 m2,og utsikten her er like bra som på verandaen. Uteplassene er ganske enkelt herlige!

Parkering
Frittliggende garasje med elbillader.

Radonmåling
Eier har dokumentasjon på radonmåling fra 2022 og målinger ligger under grenseverdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Frydenbergstien 25A ligger i bydelen Frydenberg, på et høydedrag 1 km nordvest for Fredrikstad sentrum. Området preges av trivelige smågater og gamle trehus, med fine små hager. Her finner du innslag av fjell og myke svaberg tittende opp av gressflatene og innslag av varmekjære løvtrær, som for eksempel klyngen rett bortenfor og trærne nedenfor boligen. Her får man en fornemmelse av skjærgårdslandskap. Likevel bor man praktisk talt i byen og har umiddelbar tilgang alle sentrums tilbud som bryggepromenade, butikker og restauranter - uten å benytte bil.

På Frydenberg er hverdagen enkel; Barna sokner til Trara skole 650 m unna og Kvernhuset ungdomsskole 2,1 km nordover. Barnehager er det mange av - den nærmeste 900 m unna. Når du handler matvarer går du ned til Kiwi, kun 180 m nedenfor boligen. Den flotte Brattliparken ligger også i nærheten. Der kan du nyte utsikten over byen, og følger du parken innover, kommer du til Fredrikstadmarka som rommer milevis med merkede og umerkede løyper og stier som blant annet tar deg forbi de populære dammene. Frydenberg er i det hele tatt et familievennlig, trygt og lite trafikkert nabolag.

Bebyggelse
Enebolig med frittliggende garasje.

Skoler og barnehager
Barnehage:
- St.Hansfjellet barnehage, ca. 900m fra boligen.
- Trosvik barnehage, ca. 1,1 km fra boligen.
- Trosvik Doremi barnehage, ca. 1,1 km fra boligen.

Skoler:
- Trara skole (1-7 kl), ca. 600m fra boligen.
- Kvernhuset ungdomsskole, ca. 2,1 km fra boligen.
- Frederik II videregående skole, ca. 700m fra boligen.
- Glemmen videregående skole, ca. 1,1 km fra boligen.

Trara skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det

offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen er ikke regulert.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/210/980:
21.10.1958 - Dokumentnr: 304137 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

11.07.2024 - Dokumentnr: 1693574 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.12.1990 - Dokumentnr: 13148 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:210 Bnr:38
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1746784 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:980

01.01.2024 - Dokumentnr: 781704 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:210 Bnr:980

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Tilrettelegging: 13 900,-
Nordvik Grunnpakke: 22 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. september 2024

Ansvarlig megler

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

Megler

Steffen Eng Johansen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99770744

Megler 2

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Frydenbergstien 25A

Tilstandsrapport

Enebolig
Frydenbergstien 25 A, 1613 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 210, bnr. 980

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 18.06.2024 **Rapportdato:** 24.09.2024 **Oppdragsnr.:** 19389-1182 **Referansenummer:** AY1337

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.

Rapportansvarlig

Terje Frost
Uavhengig Takstingeniør
a1eiendomstaksering@gmail.com
906 14 077

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Frydenbergstien 25 A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 980
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig ombygget og tilbygget ca 1983, oppført i mur- og trekonstruksjon over 2 etasjer samt lavt lagringsloft. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel tekket med taksteinsplater i stål. Grunnmur og yttervegger i blokker/lettklinker- mur-konstruksjon.
Greie overflater utstyr og innredninger fra byggeår samt noe vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Bad og vaskerom er fra byggeår 1983, noe oppussing/nytt klosett på bad. Kjøkken er fra byggeår 1983. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Våtrommene har overskredet teknisk levetid på våtsoner og må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler fra byggeår må påregnes å skiftes ut på noe sikt, normal elde/slitasje og vedlikeholdsbehov generelt.

Enebolig - Byggeår: 1960

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater (Decra el lign.). Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner og beslag i lakkert/behandlet stål
Veggene har murkonstruksjon samt trekonstruksjon i gavler. Fasade/kledning har pussede murfasader, samt trepanel i gavler.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra 1983 samt noen fra 1985. Fastfelt i stuen med 2 lags glass fra 2008.
Stedvis noen eldre vinduer med 2 enkle glass.
Bygningen har malt og glasset hovedytterdør fra ca 2001 og malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 1983 på kjøkken. I stuen er det malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2004
Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stuen, rekkverk i tre, sikret med hønsenetting i åpninger. Uteplass bak, adkomst fra kjøkken, med tredekke ca 34m2 og platting med betongstein på ca 9m2.
Enkel tretrapp fra uteplass bak boligen. Enkel steintrapp i terreng opp til boligen

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat, furu/tregulv og fliser. Veggene har malt tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i sokkeletasjen.
Eier har dokumentasjon på radonmåling fra 2022 og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i stuen og peis med innsats på kjøkkenet.
Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp med tette trinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at gulvet i dusjnisjen er åpnet og det er utbedret med ny membran og slukløsning samt fliser ca 2014
Det er åpent kryperom under badet. Fuktmåling utført med stikkmåling i bjelker og stubbloftsmaterialer.

Vaskerom
Eldre vaskerom med fliser på gulv, malt puss/murkonstruksjon på vegger. Utstyrt med vegghengt stål utslagskum og vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning med profilerte malte fronter, heltre benkeplate med nedfelt stål vaskekum. Integrerte og frittstående hvitevarer, samt gasstopp.
Det er fritthengende stål kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom er utstyrt med gulv wc, enkel plassbygget skapinnredning med porselen håndvask.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Frydenbergstien 25 A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 980
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast, samt noe eldre soil i krypkjeller.
Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon.
Ventiler i vegger/vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom
Bereder på ca 200 liter iflg eier. Bereder er plassert bak vegg under trapp i sokkeletasjen.
Ikke besiktiget på befaringen.
Oppgradert el-skap, 50 amp hoved, 14 fordelingskurser med automater.
Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

Oppvarming.
Vedovner i stue og kjøkken. Luft til luft varmepumpe fra 2020 i stuen. Noe el ovner.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering fra byggeår. Bygning er plassert på skrått fjell, Stedvis noe synlig fuktsikring av undermur. Avrenning av overflatevann langs terreng/fjell.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong/støp.
Forstøtningsmurer er av naturstein og lettklinker/støp.
Skrå fjelltomt
Utvendige avløpsrør er sannsynligvis av støpejern
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Antar vannledninger fra byggeår 1982/83, og sannsynligvis eldre stikkledninger for avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

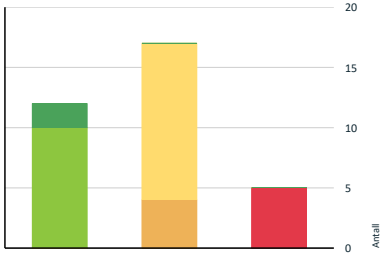
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv.
Ytterligere kontroll anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

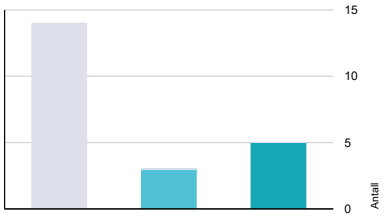
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Frydenbergstien 25A på Frydenberg i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler 12.06.24 på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/rekvirent på befaringsdagen og tilsendte opplysninger/dokumenter fra megler, arealer fra oppmåling samt opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikkelopplysninger fra megler og kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Frydenbergstien 25 A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 980
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Ombygget 1983 iflg eiers opplysning.

Anvendelse
Bolig tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normal oppfølging av løpende vedlikehold, dog med noe etterslep.

Tilbygg / modernisering

1983	Ombygging	Iflg eier er gammel bolig (1960) revet ned til grunnmur samt gjenopppbygget og tilbygget i 1982/83

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater (Decra el lign.). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

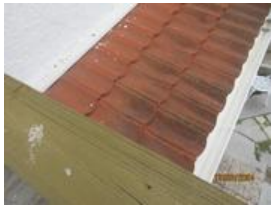
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:

Takplater på lite utbygg over inngangspartiet er tråkket ned (bulket) Stedvis noe begroing på taktekkingen. Undertak av sutak og rupanel. Antar papptekking fra byggeår over rupanel

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tiltak:

Periodisk inspeksjon og vask.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon samt trekonstruksjon i gavler. Fasade/kledning har pussede murfasader, samt trepanel i gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Stedvis mindre sprekker i puss/maling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Periodisk kontroll, følge med på utvikling i forbindelse med vedlikeholdsintervall. Sydvegg bør kontrolleres og pusses iflg eier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Frydenbergstien 25 A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 980
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport





Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra 1983 samt noen fra 1985. Fastfelt i stuen med 2 lags glass fra 2008. Stedvis noen eldre vinduer med 2 enkle glass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer bør justeres/vedlikeholdes. Begynnende råte/malingsflassing. Enkelte eldre vinduer bør påregnes skiftet ut.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Bygningen har malt og glasset hovedytterdør fra ca 2001 og malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 1983 på kjøkken. I stuen er det malt balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2004

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre balkongdør på kjøkken

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justering/vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stuen, rekkverk i tre, sikret med hønsenetting i åpninger. Uteplass bak, adkomst fra kjøkken, med tredekke ca 34m2 og platting med betongstein på ca 9m2.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:

Enkelte terrassebod har sprekkdannelse/mindre svikt. Ytterligere kontroll samt vedlikehold/utskifting må påregnes.
Åpninger i rekkverk er sikret med hønsenetting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere kontroll samt vedlikehold/utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendige trapper

Enkel tretrapp fra uteplass bak boligen. Enkel steintrapp i terreng opp til boligen

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu/tregulv og fliser. Veggene har malt tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis elde/slitasje og noe støvkondens

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normalt behov for oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 20mm innenfor 2m i stuen

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Eier har dokumentasjon på radonmåling fra 2022 og målinger ligger under grenseverdier. Ikke sjekket av takstingeniøren (se egenerklæring)

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stuen og peis med innsats på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventilering/avtrekk tilkoblet pipeløp på loftet. Det foreligger ikke feierrapport, bør kontrolleres ytterligere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilering/avtrekk tilkoblet pipeløp på loftet. Det foreligger ikke feierrapport, bør kontrolleres ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst. Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Følge med på utvikling/fuktsymptomer i kryperom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Frydenbergstien 25 A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 980
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med tette trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpning i rekkverk ca 11 cm (krav max 10cm)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Brukerstyrt, anbefales utbedret i forbindelse med evt oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom med fliser på gulv, malt puss/murkonstruksjon på vegger. Utstyrt med vegghengt stål utslagskum og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Teknisk levetid for membran/tettefunksjon i våtsoner er oppnådd/overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og vaskerommet må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.
Rommet fungerer for eiers bruk, men oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at gulvet i dusjnisjen er åpnet og det er utbedret med ny membran og slukløsning samt fliser ca 2014. (egeninnsats, se egenerklæring)

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Teknisk levetid for membran/tettefunksjon i våtsoner er oppnådd/overskredet. Eier opplyser at gulvet i dusjnisjen er åpnet og det er utbedret med ny membran og slukløsning samt fliser ca 2014

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og badet må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.
Rommet fungerer for eiers bruk, men oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpent kryperom under badet. Fuktmåling utført med stikkmåling i bjelker og stubbloftsmaterialer.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte malte fronter, heltre benkeplate med nedfelt stål vaskekum. Integrerte og frittstående hvitevarer, samt gasstopp.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er fritthengende stål kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er utstyrt med gulv wc, enkel plassbygget skapinnredning med porselen håndvask.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Frydenbergstien 25 A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 980
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, samt noe eldre soil i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Stakeluke ikke observert på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kontroll, evt etablere stakemulighet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Ventiler i vegger/vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe i stuen. Normalt vedlikehold (støvsuging) utført av eier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 3 Varmtvannstank

Bereder på ca 200 liter iflg eier. Bereder er plassert bak vegg under trapp i sokkeletasjen. Ikke besiktiget på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder og tilstand på bereder er ukjent, ikke besiktiget på befaringen. Iflg eier er bereder kontrollert og el tilkobling utbedret til fast installasjon ca 2022

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bereder er iflg eier ca 18 år gammel. Kort gjenværende teknisk levetid. Utskifting må påregnes på noe sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Oppgradert el-skap, 50 amp hoved, 14 fordelingskurser med automater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Antar el anlegg fa byggeår. Nyere/oppgradert el skap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Utbedringer utført av fagpersonell, se egenerklæringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Ny kurs til garasje samt utbedring av avvik fra el kontroll (2022/23)

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Ikke fremvist til/sjekket av takstmann. Eier skal fremskaffe før salg.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner.



TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Frydenbergstien 25 A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 980
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Bygning er plassert på skrått fjell, Stedvis noe synlig fuktsikring av undermur. Avrenning av overflatevann langs terreng/fjell.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er spor/symptomer på mindre avrenning langs fjell i kryprommet. (normal/påregnelig tilstand.)

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Jevnlig inspeksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong/støp.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og lettklinker/støp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
• Det er avvik:

Noe begrenset tilkomst for inspeksjon. Ytterligere kontroll anbefales. Rekkverk/fallsikring mangler.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Skrå fjelltomt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skrå fjelltomt med avrenning inn mot undermur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler jevnlig ettersyn/kontroll i krypkjeller

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er sannsynligvis av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Antar vannledninger fra byggeår 1982/82, og sannsynligvis eldre stikkledninger for avløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Ukjent alder/tilstand på stikkledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å kunne avdekke riktig tilstand og utførelse på ledningsnett anbefales kamerainspeksjon. Kostnad ikke beregnet, da anlegget fungerer godt pr idag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og bodareal.

Byggeår
2014

Kommentar
Eiers opplysning.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt/jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkelgarasje oppført i trekonstruksjon, uisolerte yttervegger med malt/beiset trepanel ute. Saltak trekonstruksjon tekket med betongstein. Aluminium/stålport med motorstyring. Gruset gulv inne i garasjen, skrått gulv med god avrenning ut. Montert elbil lader.



Frydenbergstien 25 A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 980
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	110			110	59
Kjeller	31	7		38	
SUM	**141**	**7**			**59**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Bad , Kjøkken , Gang , Toalettrom , Soverom , Gang 2, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Hall m/trapp , Soverom , Vaskerom	Bod	

Kommentar

Som åpent areal (TBA) er beregnet: Veranda med adkomst fra stuen, 16m2. Uteplass bak, adkomst fra kjøkken, med tredekke ca 34m2 og platting med betongstein på ca 9m2. Totalt areal TBA 59m2.
Areal i boligen er målt rom for rom. Angitt areal kan avvike noe fra faktisk areal grunnet usikkerhet for areal opptatt av vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppgradering/utbedring av el anlegg samt ny kurs til garasjen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Frydenbergstien 25 A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 980
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Norsk takst

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	21			21	
SUM	**21**				
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv. Ytterligere kontroll anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kurs til elbil lader.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	7
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2024	Terje Frost	Takstingeniør
	Finn Walther Thorvaldsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	980		0	496 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse
Frydenbergstien 25 A

Hjemmelshaver
Thorvaldsen Finn Walther

Felles formue
Kr.

Felles gjeld:
Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert og populært boligområde, bestående av frittliggende lav boligbebyggelse. Rolig og barnevennlig beliggenhet område sentrumsnært på Frydenberg. Kort avstand til skoler, barnehage, videregående skoler, bussholdeplass og div forretninger. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet (Fredrikstadmarka).

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er oppført på: Kommuneplan 2023-2035. Plan id: 913

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende/bratt terreng.

Tinglyste/andre forhold

Oppdatert rapport 24/9 - 2024, gjelder kun boligens opprinnelige byggeår.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 175 000	2006

Frydenbergstien 25 A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 980
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				8 000

Kommentar
Årlig premie er kun estimert av takstmannen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.07.2024	Ettersendt fra megler	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	11.07.2024	Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Eier	18.06.2024	Rekvirent foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler	12.07.2024	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Frydenbergstien 25 A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 980
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AY1337

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0121/24

Selger 1 navn
Finn Walther Thorvaldsen

Gateadresse
Frydenbergstien 25A

Poststed
FREDRIKSTAD

Postnr
1613

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 18
Antall måneder: 4

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

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

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 30-0121/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: fliser og membran i dusjhjørne

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: se over

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: gjennomgått det elektriske .nye kurser,nye automatsikringer,nytt elanlegg til garasje
Arbeid utført av: al-elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: el kontroll fra kommunen,og al-el elektriske

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: ladeanlegg

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

Document reference: 30-0121/24

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

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: har dokumentasjon

21.1 Radonmåling
År: 2022
Verdi: under grensen

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

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

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

Document reference: 30-0121/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

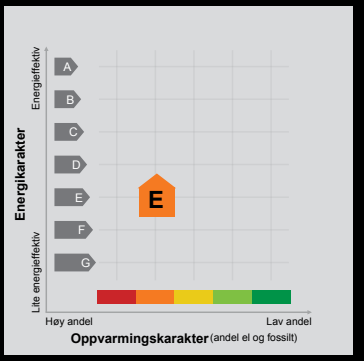
☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0121/24

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenbergstien 25A
Postnummer	1613
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	980
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193813933
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23866
Dato	12.09.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Gode energivaner

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Tiltaksliste

Boligdata som er grunnlag for energimerket

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

www.energimerking.no

Om energimerkeordningen

24 24 08 95 *svarer@enova.no*

www.energimerking.no/NS3031

www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/980/0/0

Eierrepresentant: Thorvaldsen Finn Walther

Regningsmottaker: Thorvaldsen Finn Walther

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	980	Oppgitt areal	496 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	143,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Frydenbergstien 25A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1613 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Kniple	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193813933	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		158

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
THORVALDSEN FINN WALTHER	FRYDENBERGSTIEN 25A	1613 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 2 946,00	01.10.2024	1/1	0	kr 3 683,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.10.2024	1/1	0	kr 471,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 14,22	01.10.2024	1/1	0	kr 3 200,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.10.2024	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 28,23	01.10.2024	1/1	0	kr 6 352,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.10.2024	1/1	0	kr 2 415,00
60	ESkatt Bolig	2 482 500,00 0/00	kr 3,20	01.10.2024	1/1	0	kr 7 944,00

kr 25 575,00

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 15. juli 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 980 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Frydenbergstien 25A, 1613 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Thorvaldsen Finn Walther

Frydenbergstien 25a

1613 Fredrikstad

Adresse:	Frydenbergstien 25 A (H - 1 - 1)	**Dato:**	12.07.2024
Bygningsnr:	193813933	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	210 / 980 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	12785
Tilsyn:	Ikke utført 21.03.2024		
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.

Avvik ildsted:

Gjelder: Dovre mini **Plassering:** Kjøkken **Produktnavn**

1 Plate på gulv kjøkken

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
12. juli 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**210**	Bnr.:	**980**	Fnr.:	**0**	Snr.:	***0***
Adresse:		**Frydenbergsien 24 A**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***x***	Sist tilbud, dato: 21.03.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***x***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***x***	Sist tilbud, dato: 21.03.2024	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 10.07.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 980
Adresse: Frydenbergstien 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0121/24

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	**Bnr:** 980	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Frydenbergstien 25A		
Areal:	ca. 495,5 m² *	Se vedlagt målebrev.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

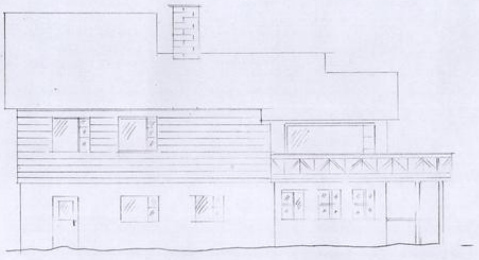
Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med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

*For matrikkelenhet:

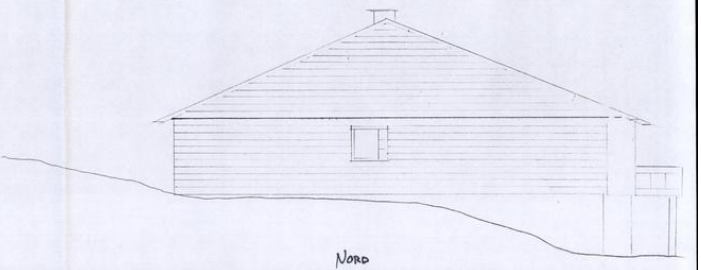
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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.



VEST

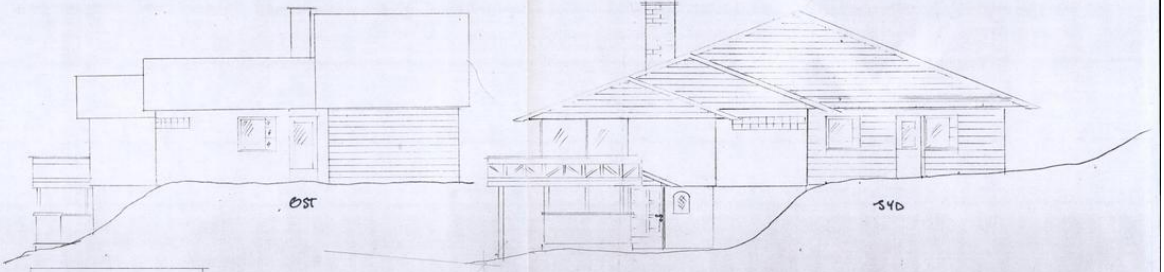


NORD

MÅLESTOKK 1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REGULERING
SAKSNR. 97/0448 | BEHANDL.DATO 18.4.97

14. MAR. 97



ØST

SYD

VERANDA

Målestokk : 1:100

14. MAR. 97

97/0448 18.4.97

40 G P H / 6740117 Geomatikk
210/980 DSE

Prt.koll 3.side 13 Kart nr. 97/54.

gnr 210 bnr 980

År 19 54 d. 19.august ble det i medhold av § 57 i „Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924" med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av grnr.lo, brnr.38, Frydenbergfjellet, Danskevegen ll b.

Leier: Anton Ahlsen.
Rekvirent: Ing.Sig.K.Mörck.

Forretningen ble administrert av undertegnede og etter bemyndigelse utfört av John Saltvik i overvær av vitnet Eilif Pettersen.

Alle vedkommen var gitt lovlig varsel i henhold til berammelse löpenr. 97/54 dat.d. 17.august 1954. Av disse mötte leieren Anton Ahlsen, naboen A.Strand, eier av Frydenbergstien 25.samt grunneieren ing.Sig. K.Mörck.

Etterat grensene var fastlagt ble disse målt og fremgår av etterstående kart i målestokk 1:2oo

Parsellen er gitt följende grensebeskrivelse:

Delet tar sin begynnelse i parsellens nordöstre hjörne i en gj.st.og går så 19.32 m i sydlig retning til en gj.st.Herfra 14.1o m i nordvestlig retning til en gj.st. Videre 1o.2o m i sydvestlig retning til en stolpe.Så 1o.75 m i nordvestlig retning til et kors i fj.Herfra 16.5o m i noedöstlig retning til et kors i fj.Endelig 24.9o m i östlig retning tilbake til utgangspunktet. Alle linjer er rette.

Arealet utgjör: 495.5 m²

Da intet forlangtes tilföyet angående grensene avsluttedes forretningen.

Eilif Pettersen — J. Saltvik

Ø 18019

Etter rekvisisjon av 1. oktober 1990 fra Adv. Knut W. Engebretsen er det den 15. oktober 1990 avholdt delingsforretning over tidligere festenr. 660 av gnr. 10/38, Frydenbergstien 25A i henhold til delingslovens forskrifter del 1.6.
Parsellen er gitt gnr. 10, bnr. 980

Oppmålingsmyndigheten i Fr. stad, 15/10-90
Asbjørn Berge

Prt.koll 3.side 14. Kart nr. 97/54.

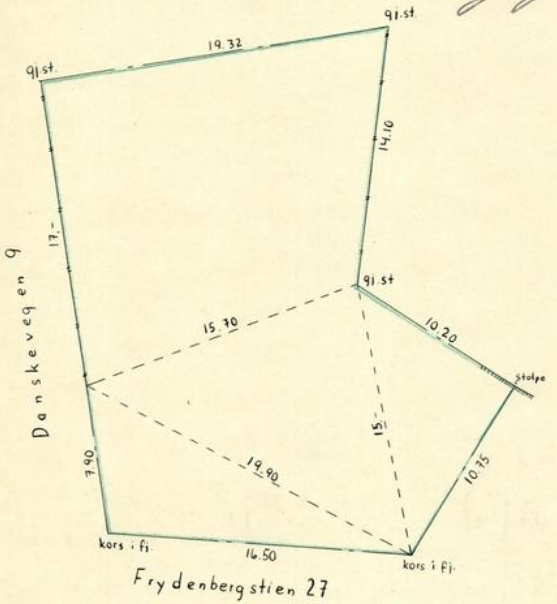
Kartover en parsell av grnr.1o, brnr.38, Frydenbergfjellet,
~~Danskevegen 11 b.~~
~~Frydenbergstien 25A~~
Leier: Anton Ahlsen.

Areal: ~~495,5~~ m² M = 1:2oo

Kartet skal ikke tinglyses.

Glemmen bygnings- og oppmålingssjef





Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Frydenbergstien 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/980/0/0

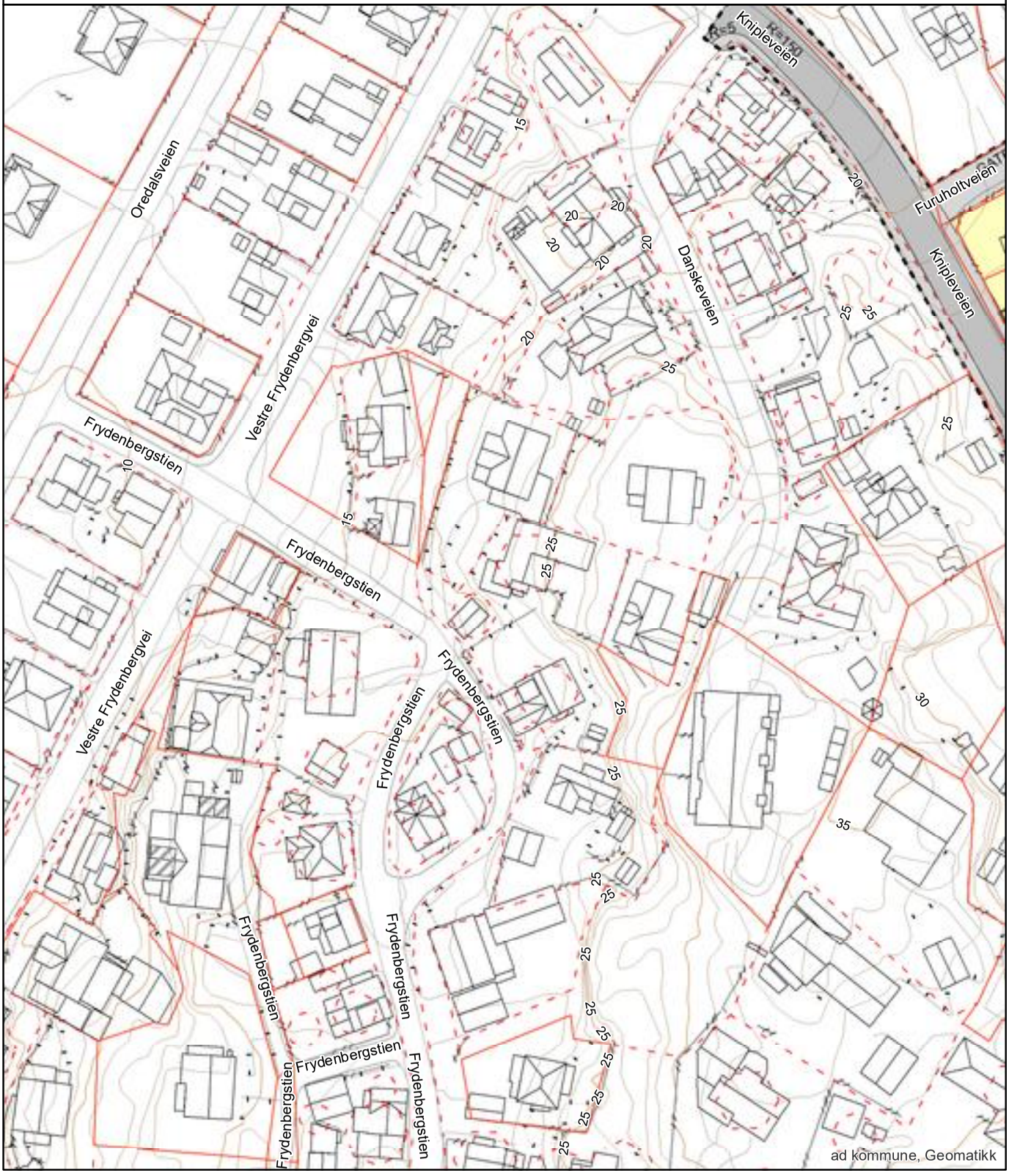
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-07-10

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: Frydenbergstien 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/980/0/0

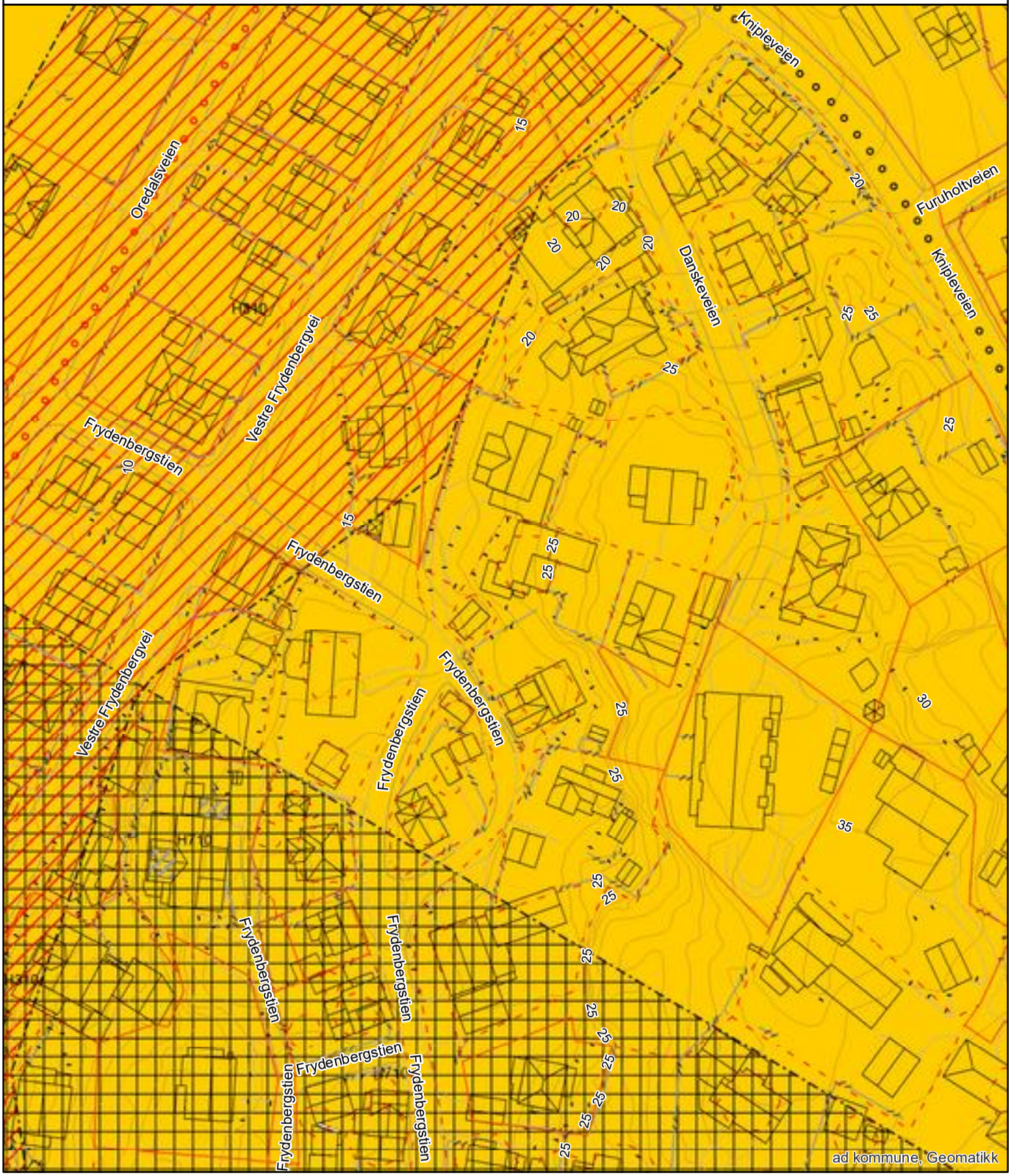
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-07-10

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: Frydenbergstien 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/980/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-07-10

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



Grunnkart

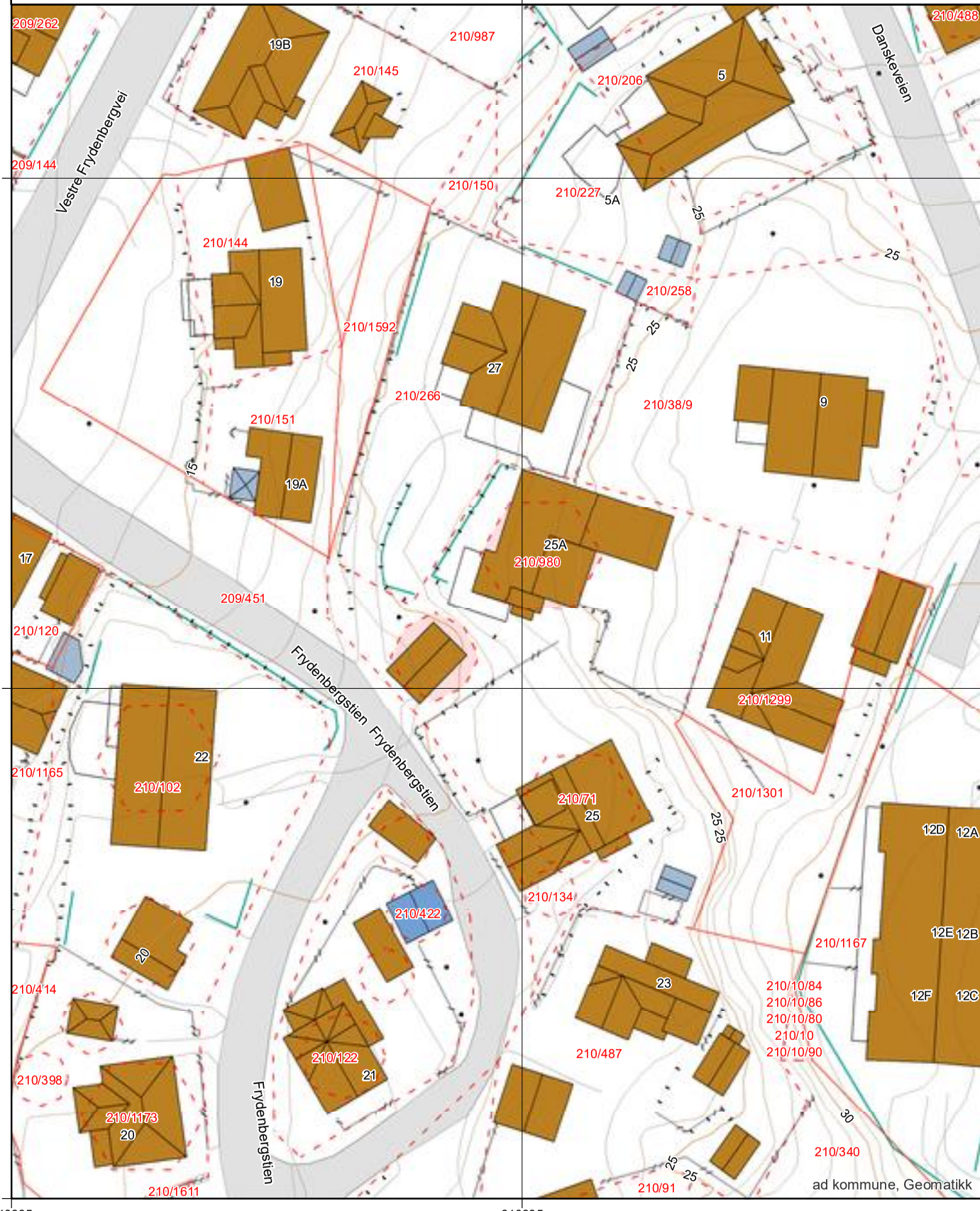
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Frydenbergstien 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/980/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-07-10

N

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



Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Frydenbergstien 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/980/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-07-10

N

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/980/0

Bruksnavn		Beregnet areal	143.3
Etablert dato	15.10.1990	Historisk oppgitt areal	496.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	2
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FINN WALTHER THORVALDSEN		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	25.10.2017	25.10.2017		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	15.10.1990			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	12.12.2006	93.5	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐		49.8	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193813933	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193813941	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193813933: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	158.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	158.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	158.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	108.0	0.0	108.0	0.0
U01	0	50.0	0.0	50.0	0.0

Bygning 193813941: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Frydenbergstien	25A		1613 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

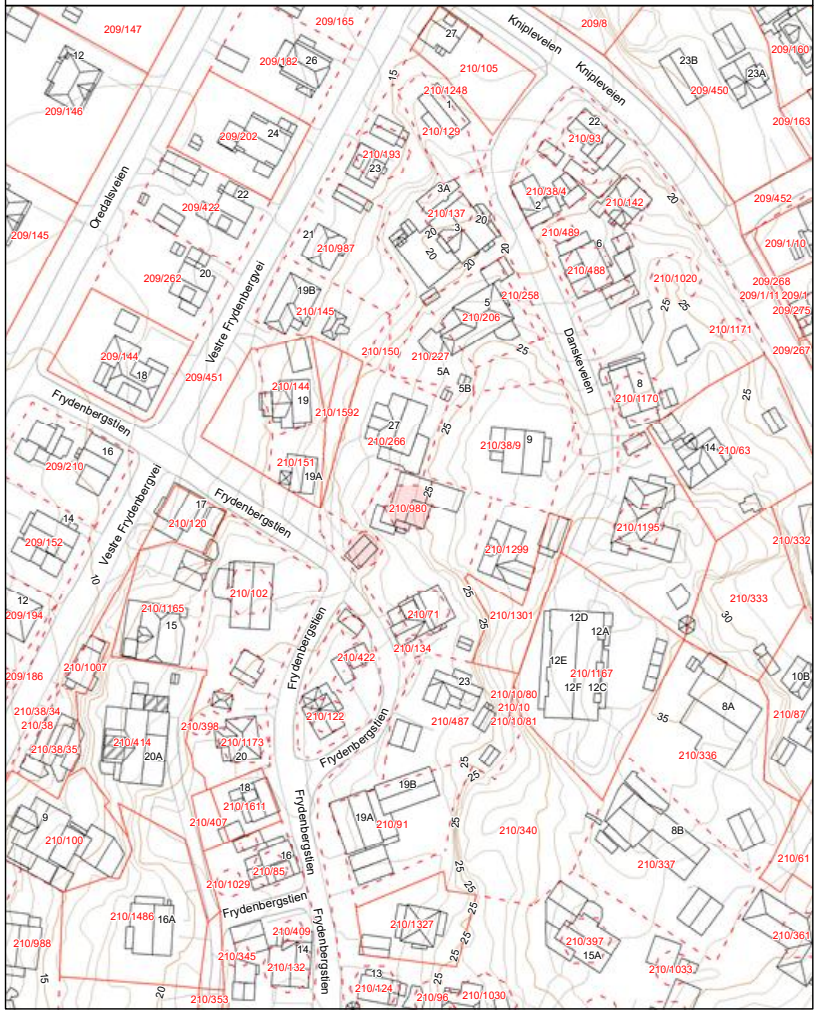
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Frydenbergstien 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/980/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-07-10

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Frydenbergstien 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/980/0/0

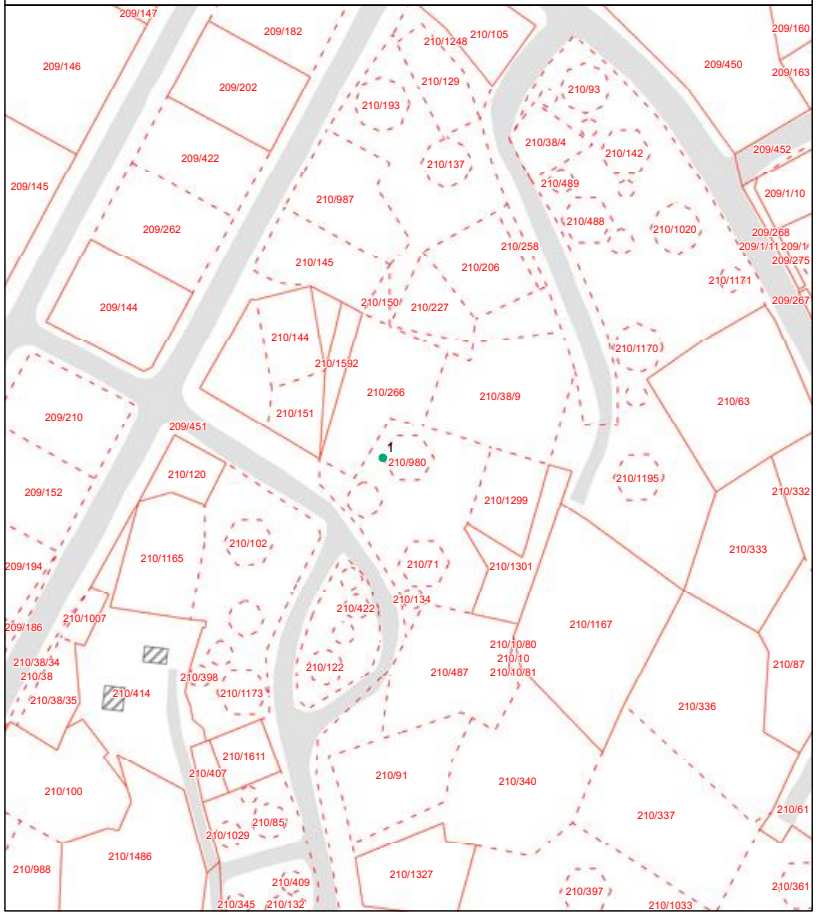
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-07-10

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 : 10.7.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566336.9947	610381.007808	Ikke spesifisert	36.02	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Frydenbergstien 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/980/0/0

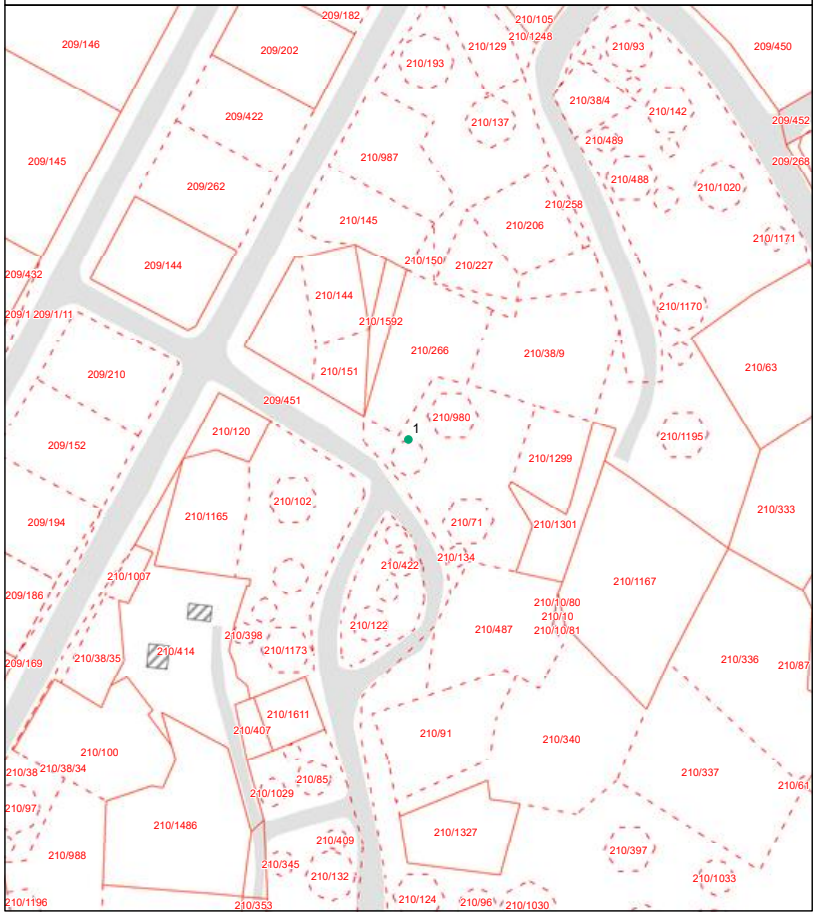
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-07-10

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 : 10.7.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566331.38906	610376.606317	Ikke spesifisert	25.77	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

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

Eiendomsrapport for 210 / 980 / 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

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

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

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

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

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/IDA KLEVEN
POSTBOKS 106
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0121/24
Vår referanse: 3558085/24690770
Bestilling: C3 2024-08-20 (6) 48

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304137	86	21.10.1958	BESTEMMELSE OM GJERDE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	210	980	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

4/137/1958.

G R U N N S E D D E L for

Anton Ahlsen, Danskeveien nr. 11 b. St.m.kr. 16.

Undertegnede, Sig. K. Mörck, f. 30/6-1889, eier av g.nr. 10, br.nr. 38, Frydenbergfjeldet i Glemmen, erkjender herved å ha bortfestet nedenfor beskrevne parsel av min eiendom til Herr ANTON AHLSEN, f. 21/8-1889, og efterkommende eiere av de til enhver tid på tomten stående hus for et tidsrum av 49 år, firtini år, fra dato.

Delet tar sin begyndelse i parsellens nordöstre hjörne i en gjerdestolpe följer så Danskeveien 11's vestre grenselinje 19,32 m. i sydlig retning til en gjerdestolpe. Herfra 14.10 m. i nordvestlig retning til en gj.st. Videre 10.20 m. i sydvestlig retning til en stolpe. Så 10.75 m. i nordvestlig retning til et kors i fj.. Herfra 16.50 m. i nordöstlig retning til et kors i fj. Endelig 24.90 m. i östlig retning tilbake til utgangspunktet. Alle linjer er rette.

I henhold til kartforretning av 19. august, 1954, utgjör tomtens areal 495.5 m², som blir å fratrekke g.nr. 10, br. nr. 38, og får navnet Danskeveien nr. 11 b., g.nr. 10, br. nr. .....

For den således beskrevne tomt erlegger Herr Anton Ahlsen og efterkommende eiere av de på tomten stående hus ukrevet en årlig festeavgift av Kr. 86.70 - ottiseks--70/100 kroner - som betales halvårlig med en halvpart den 14. april og en halvpart den 14. oktober hvert år til grunneieren, förste gang den 14. oktober 1954.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt efter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter, og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellemrum. Ved reguleringen omregnes festeavgiften efter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot, som findes rimelig efter vanlig rentenivå på denne tid.

Leieren må ikke selge eller bortfeste noget av tomten til benyttelse eller bebyggelse av eller for andre uten overenskomst med grunneieren.

Tomten, og de på denne opförte og opförendes hus, og i branntilfelle, deres assuransesum, skal med förste proritets panterett tjene som sikkerhet for grunnleien. Hvis denne derfor ikke betales i rett tid, har grunneieren rett til uten foregående lovmål og dom, og uten hinder av lösningsrett, som herved fraskrives, straks å stille tomten og de til enhver tid på denne stående hus til auksjon, for i sammes utbringende å söke sig betalt for grunnleien og mulig pålöpne omkostninger.

Festeren har selv å besörge tomten innhegnet.

I söksmålstilfelle vedtas Fredrikstad Forliksskommisjon og Byting som rette forum ved varsel som for innenbysboende, forkyndt på den bortleiede tomt.

Dette bekreftes ved vore navns underskrift og i vitterlighetsvidners overvær.

Fredrikstad den 11. desember, 1954

Som leier: Anton Ahlsen

Som eier, Sig. K. Mörck

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/304137/86
Uthentet 2024-08-20 11:35

Vi bekrefter herved, at grunneieren og grunnleieren, Herr Anton Ahlsen, har undertegnet dokumentet i vort overvær, og at de begge er over 21 år.

Fredrikstad den 11 desember 1954

L. Mönch. Harald Ahlsen

Frydenbergstien 25A

Nabolaget Frydenberg/Bjørndalen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	6 min 2.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	4 min 1.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 473 elever, 28 klasser	4 min 2.1 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	10 min 0.7 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	15 min 1.1 km

Offentlig transport

Kniple Totalt 12 ulike linjer	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	4 min 2.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 53 min
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

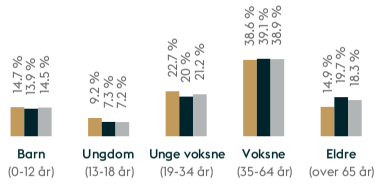
Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 ... 27 barn	13 min 0.9 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	15 min 1.1 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 ... 82 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Frydenberg	2 min
Coop Extra Christianslund	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenberg/Bjørndalen	1 080	477
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

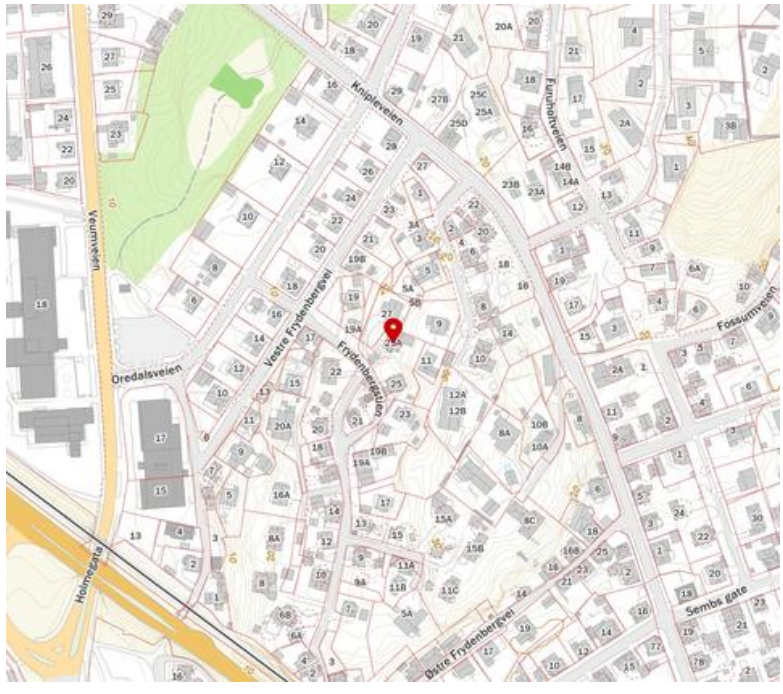
Sport

Fredrik II Videregående	4 min
Trara skole	8 min
EVO Fredrikstad	13 min
Gymbox Fredrikstad	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 76/100

Støynivået
Lite støynivå 76/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Fredrikstad Eiendomsmegling AS

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

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

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

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

Klageorgan

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

Pris

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

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

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

Forsikringsforetak

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0121/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frydenbergstien 25A 1613 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 210, bnr 980 (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