

Bekkevoldveien 11A



Velkommen til

Bekkevoldveien 11A



Salgsoppgaven produsert 29. august 2024

Fredrikstad

Tidløs og moderne enebolig fra 2019 i historiske omgivelser. 3-roms utleiedel og flott utsikt fra skjermede uteplasser

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	233 240,-
Totalpris	8 733 240,-
BRA-i	262 kvm
Totalt BRA	262 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2019

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







Kort fortalt

- Bekkevoldveien 11 ligger 3 km øst for Fredrikstad sentrum i et nyetablert nabolag i Oldenborglia, nær skogen, lysløypa, ridesenteret og golfbanen. Gamlebyen og Kongstenhallen venter en spasertur unna. Dette er et aktivt og vakkert sted å bo. Det er kort vei til skoler, barnehager og forskjellige butikker - i tillegg til Gamlebyens restauranter og opplevelser. Boligen fra 2019 er som nabohusene moderne, men tidløst i sin materialbruk og glir fint inn i de historiske omgivelsene. Her finner du integrert dobbel garasje og lekre, moderne rom over to etasjer med plass til en familie. I første etasje finnes en komplett utleiedel med to soverom og markterrasse. Fra terrassen i andre har du flott utsikt, og i den skjermede, private hagen er det bygget en stor platting med pergola.

Arealer og innhold

BRA-i:	262 kvm
Totalt BRA:	262 kvm

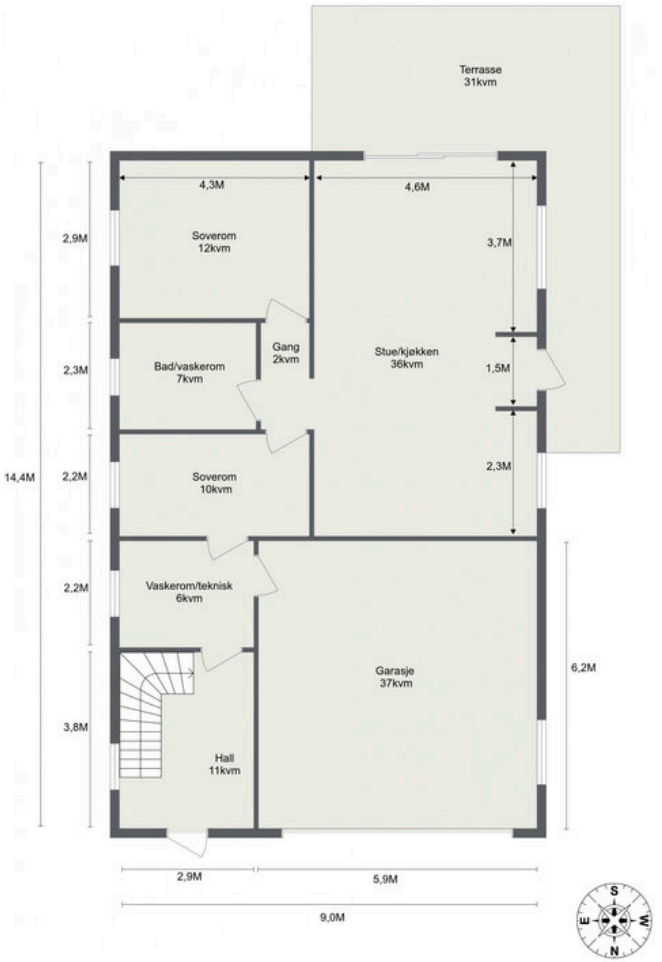
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Hoveddel: Gang, vaskerom/teknisk rom og garasje.
BRA-i: 75 kvm. Leilighet: Kjøkken/stue, gang, 2 soverom og bad
Total BRA: 131 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 131 kvm. Hoveddel: Gang, 3 soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken
Total BRA: 131 kvm.

Din BoligBistand AS

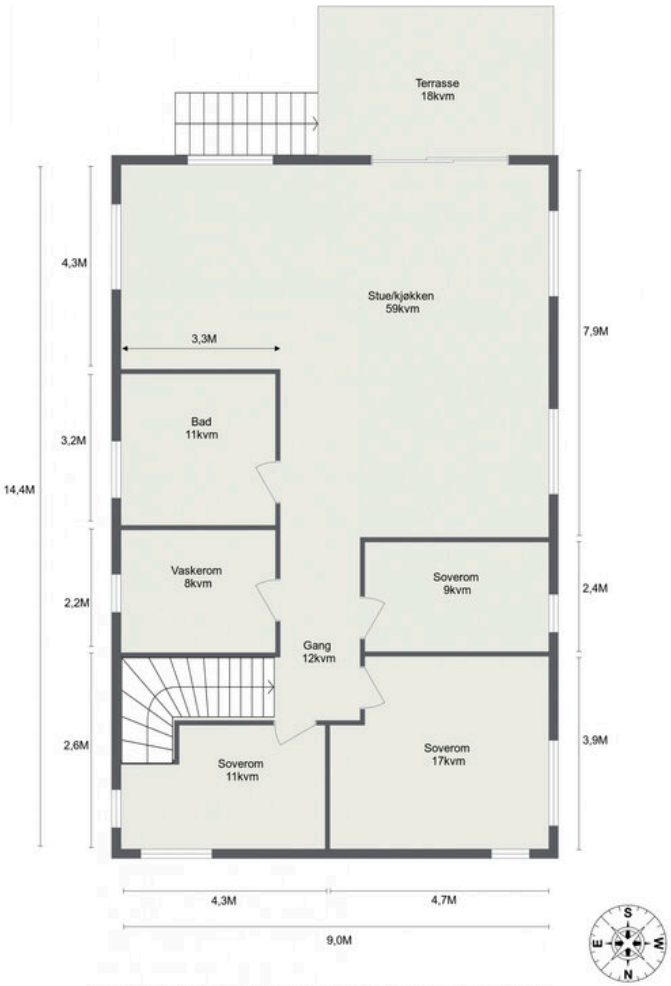
1.etasje m/leilighet



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

Din BoligBistand AS

2.etasje



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




11












AEG


AEG


























SKALA 1:1 AV LEA


W


Nuka, Fredrikstad!
HVORFOR gnir vi IKKE
MITROLLETS
















11

























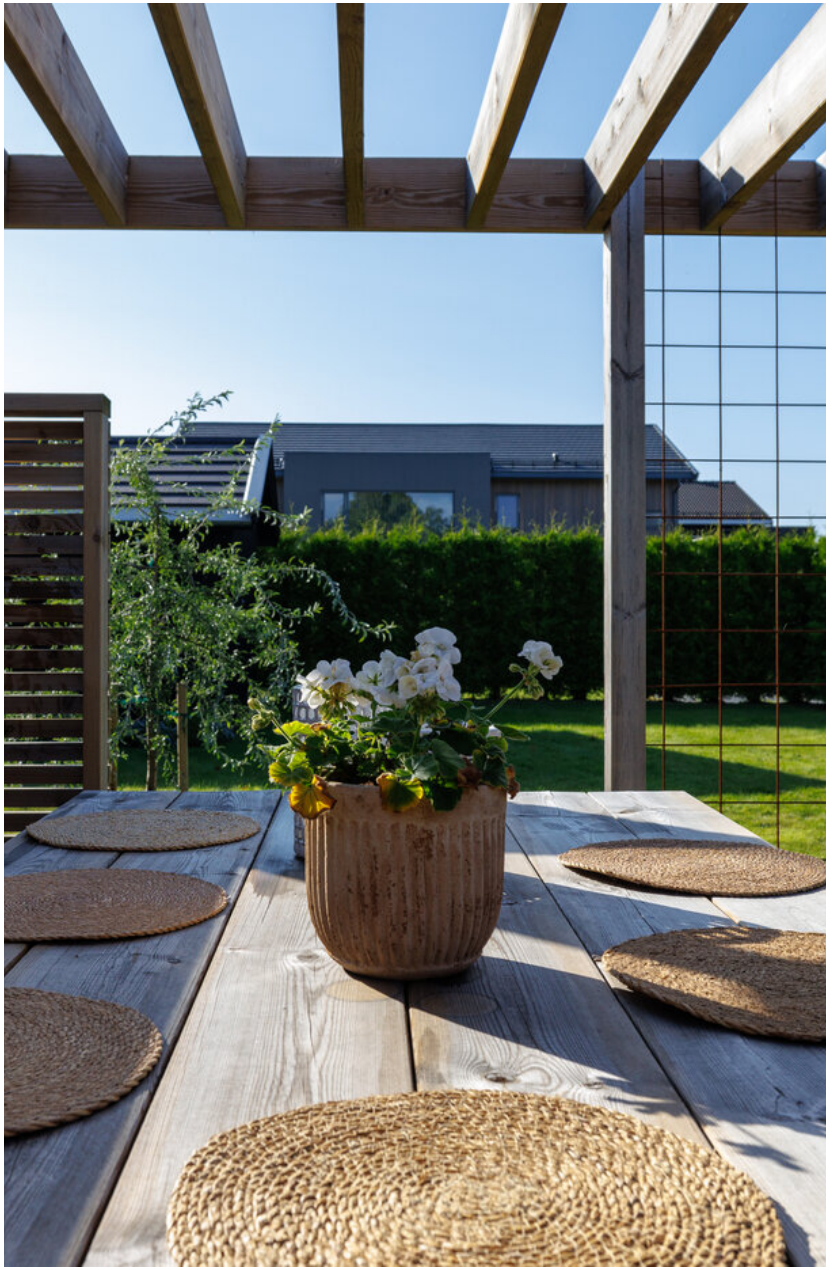




















Informasjon

Bekkevoldveien 11A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0134/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Bekkevoldveien 11, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303, bnr 1861 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Kristoffer Andreas Andresen

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
19 500,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
213 740,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
233 240,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
8 713 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
8 733 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
2019

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 262 kvm
Totalt BRA: 262 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Hoveddel: Gang, vaskerom/teknisk rom og garasje.
BRA-i: 75 kvm. Leilighet: Kjøkken/stue, gang, 2 soverom og bad
Total BRA: 131 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 131 kvm. Hoveddel: Gang, 3 soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken
Total BRA: 131 kvm.

Innhold
1. etasje: Gang, vaskerom/teknisk rom og garasje med direkte adkomst inn.
2. etasje: Gang, tre soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken med utgang til terrasse.
Leilighet med egen inngang: Entrè, kjøkken/stue med utgang til overbygget terrasse, gang, to soverom og bad.

Redskapsbod og platting med pergola i hagen.

Standard

Etter å ha åpnet døren med en hendig kodelås, ønsker entreen deg velkommen med sitt fliselagte gulv. Her finnes en innebygd garderobe. Store vinduer gir godt med lys. Her løper tretrappen opp i andre etasje, lyse trinn og mørkt rammeverk. Trappeoppgangen er kledd i lasert panel som gir assosiasjoner til fasaden. Rett frem finner du et praktisk teknisk rom med varmtvannsberedere, sikringsskap og tilgang til ventilasjonssystemet. Herfra er det utgang til garasjen og passasje videre til entreen. Rommet er dessuten romslig nok til å fungere som en mellomgang. Her i første etasje finner du utleieleiligheten. Den er utstyrt med kombinert stue og kjøkken, to soverom, et moderne bad med dusj, og man tilgang til en stor markplatting i hagen. Utleiedelen kan altså romme en liten familie, og den er både lys og trivelig.
Du går opp trappen der rommene forbindes av en lang gang med gode siktlinjer. Alle gulv her oppe er kledd i pen, slitesterk laminat. Andre etasje varmes dessuten opp av varmepumpe.
Stuene og kjøkkenet ligger samlet på en flate. Rommet er stort med god luft mellom sofakrok og spisesone. Her er store vinduer i forskjellige høyder og bredder. Ved spisesonen slipper de langt ned på den ene siden og på neste vegg har du en stor balkongskyvedør ut til terrassen. Downlights gir grunnbelysning, mens kjøkkenet er supplert med et par spotter. Veggene kommer i en sval sandfarge, og heltheten er nydelig ikke minst på grunn av åpenheten og utsikten til det gamle eiketreet. Tar du steget ut på verandaen åpner utsikten seg ytterligere opp, mot byens marker, Fortet og Gamlebyen.
Den fullintegrerte kjøkkeninnredningen fra Strai er velutstyrt og romslig med en egen kjøkkenøy som skaper gode arbeidsforhold og gjør kjøkkenet til en samlingsplass. Den matte, mørkegrå utførelsen er delikat.
Her fins det tre soverom. Det store soverommet ovenpå har stående grålmalt panel som fremhever de hvite karmene, og gir assosiasjoner til et svalt sommerhusværelse. Legg merke til ventilen i taket. Hele boligen har balansert ventilasjon, så her får du god luftkvalitet hele året.
Vaskerommet ligger også i andre etasje. Det er et særdeles praktisk innrettet rom med arbeidsbenk, skap, hyller og utslagsvask - ideelt for en familie med aktive barn.
Badet holder den moderne standarden vi skulle forvente. De store, lune gulvflisene gjentar oppover veggene. De er matte som fløyel. Her finner vi et elegant badekar, et fint dusjkabinett og en ellers lekker innredning. Dette er i sum en svært tiltalende bolig, dessuten med en utleiedel som kan sikre en pen ekstrainntekt.

Parkering

I garasje og på gårdsplass. Det er montert elbil-lader på yttervegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygd nytt i 2019. Lukas flis og interiør AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lucas flis og interiør AS
Huset ble bygd nytt i 2019

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

opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygd nytt i 2019 Lukas flis og interiør

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygd nytt i 2019

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Huset har ikke kjeller, men huset står på drenerende masser.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Huset ble bygd nytt i 2019. Elektrikeren som utførte arbeidet gikk desverre bort rett etter overtakelse av huset, og derfor fikk han aldri sendt meg samsvarserklæring. Har kvitteringer på alt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sarpsborg elektro AS, arbeidet ble utført i 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hansen rørleggerservice AS Huset ble bygd nytt i 2019.

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

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda ble bygd i 2019 uten å søke kommunen. Dette er bygd av faglært. Bod ble bygd i 2020 uten å søke av faglært.

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Har sett noen skjeggkre i garasje og gang.

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

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Utleiedelen er godkjent.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmannen målte.

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

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer,

nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei.

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

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

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

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

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

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

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

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Grunnforhold er ukjent, det er støpt plate på mark med kantforsterket ringmurselementer. Drenerende masser rundt boligen med takvann ledet med utkast mot terreng/kulestein og grus. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trepanel som er beiset. Mengde isolasjon antas å være ca. 25 cm med vindsperre, mengde kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og hev- og skyvedører med 3-lags glass, malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med datostempling fra 2018. Isolerte ytterdører til bolig og hybel med kodelås fra Yale Doorman. Saltakkonstruksjon med prefabrikerte w-takstoler. Takets oppbygning antas å være undertak av huntonittplater, opplekting for lufting og flat takstein av betong. Renner, nedløp og beslag i silver. Kadtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom i 2.etg. Midtre del av loftet er gangbart med sponplater, deler av loftet er benyttet som lagring på befaringsdagen. Markplatting i 1.etg med tilkomst fra hybel på ca. 30 kvm. Konstruksjonen er fundamentert på mark med terrassebord av impregnerte materialer som er behandlet i senere tid. Overliggende terrasse på ca. 18 kvm tilhørende boligen i 2.etg, med tilkomst fra stue og fra utside via trapp. Konstruksjonen er oppført på pilarer med tilfarere anlagt mot husvegg, tiltaksplater for vannavrenning med nedløp, terrassebord og rekkverk konstruert med trepanel og toppbordbeslag.

Følgende bygningsdeler har fått TG3: Ingen.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
Balkonger, verandaer og lignende:
-Høyde på rekkverk til terrasse i 2.etg måles til ca. 0,9 meter og er for lavt iht gjeldende regelverk ved oppføring og dagens krav. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Utvendig stige
- Vannslangetrommel

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

Oppvarming

Varmekabler i hele 1. etasje inkl. garasje, og på bad i 2. etasje. Varmepumpe montert i stuen i 2. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 16 000 kwh i 2023.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 35 220,-pr. 2024

Avgiftene er basert på et vannforbruk på 420 kubikk pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 11 192,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 330 443,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 8 855 684,- pr. 2022

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 8997426

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett fra Viken fiber, kr. 1538,-/mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 588 kvm (Eiertomt)
Eneboligen fra 2019 ligger i Oldenborglia på Byens marker. Boligen strekker seg over to etasjer med saltak og karakteristisk brunbeiset kledning, stående og i forskjellige bredder - tidløs og rustikk. Tomten er ganske stor og flat, med pent gruset gårdsplass. Ved siden av den moderne røde inngangsdøren finner du en svært romslig, innebygd garasje - med elektrisk port. Gressplenen strekker seg rundt baksiden av huset. Her har man plantet enkelte prydbusker og et lite tre, men det også plass til et frukttre om man vil. Mot naboene vokser tette, høye tujahekker så hagen er svært privat. I det ene hjørnet står en trivelig pergola, men god plass til måltider og grillutstyr. Der man kan tilbringe lune kvelder og lytte til lydene fra det enorme eiketreet på baksiden av lydveggen. Mot Torsnesveien har man nemlig reist en høy, velfungerende lydvegg for hele nabolaget. Den samler liksom husene og gir følelsen av en liten landsby. Inntil denne veggen, i ytterkant av plenen står en velbygd praktisk sportsbod til lagring av hageredskaper og annet.
Boligen har en komplett utleiedel. Mens hovedinngangen peker mot veien, har denne leiligheten inngang langs siden, knallrød og moderne som hovedinngangen. Utleiedelen har tilgang til en romslig markplatting ut mot hagens sørside. Over denne ligger hovedboligens terrasse med tilkomst fra 2.etasjes stue eller trappen opp fra hagen. Verandaen gir deg utsyn utover det frodige landskapet. Faktisk skimter du noen av Kråkerøys åser mot vest.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bekkevoldveien 11 ligger 3 km øst for Fredrikstad sentrum. Området utgjør ytterkanten av det historiske landskapet rund Gamlebyen, som er Nord-Europas best bevarte festningsby. Fra nabolaget har man siktlinje opp til Fortet. Boligen er del av et trivelig, nybygd område, med svært gunstig beliggenhet. Mot vest grenser det til byens største ridesenter og rester av gammelt åkerland, og noen meter nordover finner du den store velpleide golfbanen som strekker seg helt opp til lysløypa kun 450 meter fra boligen. Den bukter seg gjennom vakker gammelskog og et naturreservat, med stier på kryss og tvers. Faktisk trenger man bare å gå noen skritt fra boligen, før man er inne i skogen. Så dette er et naturnært nabolag. På sørsiden, på andre siden av Torsnesveien, ligger de store jordbruksarealene kalt «Byens marker». Føler du Torsnesveien østover passerer du en rekke gårder i vakkert kulturlandskap før du ender opp i Torsnes med sine herregårder og populære badeplasser. Vil du bade kan du for øvrig anbefales å besøke Kongstenhallen utebasseng 1,2 km unna med en fantastisk beliggenhet, omkranset av hundreårige piletrær og Kongsten Fort som nærmeste nabo. Inne i hallen utøves alle slags idretter, og dessuten finnes det et treningssenter der. Vil du på kafébesøk eller spise på restaurant, tilbyr Gamlebyen noe for enhver smak i historiske omgivelser. Man finner alltid noe spennende på frimarkedet om sommeren, og sentrumsfergen går ofte og er gratis om man vil til sentrum. Mange

besøker Gamlebyen først og fremst for rekreasjon. En tur på vollene under de store trærne og mellom de gamle husene virker avslappende på de fleste. Nærmeste butikk er Spar 1 km unna og litt lenger finner du en klynge med trelast, Biltema, vinmonopol, Rema og Kiwi. 1,7 km unna langs trygge veier, finner du Gudeberg barne- og ungdomsskole. Den ligger vakkert til mot gresslettene foran vollgraven. Like ved, som et alternativ, finnes privatskolen Childrens International School og dessuten tre forskjellige barnehager. Området er med andre ord godt tilrettelagt for familier, og alle grøntområdene og idrettsplassene gjør dette til et aktivt og sunt sted å bo for mennesker i alle aldre.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse til sentrum rett ved eiendommen.

Skoler og barnehager

Gudevold barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.09.2019.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oversiktskartet over område viser at sportsboden på eiendommen er plassert utenfor tomtegrense mot vei (303/1293), det foreligger ingen søknad for oppføring av boden.
Mindre endringer er utført på soverom nærmest trapp i 2.etg, det er også oppført terrasse mot syd med tretrapp uten at det er søkt til kommunen.

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

Regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan 608 for Oldenborglia på Byens Marker.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/303/1861:
15.11.2017 - Dokumentnr: 1274725 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541

15.11.2017 - Dokumentnr: 1274725 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541

15.11.2017 - Dokumentnr: 1274725 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541

15.11.2017 - Dokumentnr: 1274725 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541

15.11.2017 - Dokumentnr: 1274725 - Forkjøpsrett på vilkår
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541

15.11.2017 - Dokumentnr: 1274725 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

18.11.2015 - Dokumentnr: 1076049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1293

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 85 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. april 2025

Megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bekkevoldveien 11A

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier enebolig (med hybel/leilighet)
Bekkevoldveien 11
1630 Gamle Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 30/08/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:303, Bnr: 1861
Hjemmelshaver:	Kristoffer A Andresen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 589 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Oldenborgila på Byens Marker
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2019

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.08.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Kristoffer A Andresen
Tilstede under befaringen:	Kristoffer A Andresen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativt flat, opparbeidet med gruset gårdsplass og gangarealer. Gressarealer med mindre beplantninger samt lydvegger mot vei. Det er også oppført sportsbod og pergola på eiendommen.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ukjent, det er støpt plate på mark med kantforsterket ringmurselementer. Drenerende masser rundt boligen med takvann ledet med utkast mot terreng/kulestein og grus.

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trepanel som er beiset. Mengde isolasjon antas å være ca. 25 cm med vindsperre, mengde kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og hev- og skyvedører med 3-lags glass, malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med datostempling fra 2018. Isolerte ytterdører til bolig og hybel med kodelås fra Yale Doorman.

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte w-takstoler. Takets oppbygning antas å være undertak av huntonittplater, opplekting for lufting og flat takstein av betong. Renner, nedløp og beslag i silver. Kadtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom i 2.etg. Midtre del av loftet er gangbart med sponplater, deler av loftet er benyttet som lagring på befaringsdagen.

Markplatting i 1.etg med tilkomst fra hybel på ca. 30 kvm. Konstruksjonen er fundamentert på mark med terrassebord av impregnerte materialer som er behandlet i senere tid.
Overliggende terrasse på ca. 18 kvm tilhørende boligen i 2.etg, med tilkomst fra stue og fra utside via trapp. Konstruksjonen er oppført på pilarer med tilfarere anlagt mot husvegg, tiltaksplater for vannavrenning med nedløp, terrassebord og rekkverk konstruert med trepanel og toppbordbeslag.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik enebolig fordelt på 2 etasjer med utleiedel og integrert garasje. Boligen fremstår med god standard og har lite slitasje iht alder. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler
-2.etg: Varmekabler og luft til luft varmepumpe

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige overflater bestående av trepanel, MDF og malte slette vegger, MDF panel og slettmalt himling, fliser og laminat på gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 5mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

GULV:
-Normal slitasje på gulv, selger opplyser om at fliser i gangen i 1.etg skal fikses før salg

VEGG/HIMLING:
-Vegger og tak med normal til lite slitasje, eventuelle skruehull/merker etter tak- og veggoppheng kan fremkomme

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen ble oppført ny i 2019 og selger opplyser om følgende endringer etter byggeår:

-Oppført terrasse i 2.etg mot syd
-Oppført sportsbod og bygd pergola

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg-bolig	56	0	0	31	19	37
1.etg-leilighet	75	0	0	18	75	0
2.etg-bolig	131	0	0		131	0
SUM BYGNING	262	0	0	49	225	37
SUM BRA	262					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sportsbod	0	11	0	0	0	11
SUM BYGNING	0	11	0	0	0	11
SUM BRA	11					

BRA-i:

1.etg - bolig:
-Gang, vaskerom/teknisk rom og garasje

1.etg - leilighet:
-Køkken/stue, gang, 2 soverom og bad

2.etg - bolig:
-Gang, 3 soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken

BRA-e:

1.etg:
-Ingen

2.etg:
-Ingen

Annet:
-Sportsbod

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etg er 2,4 - 2,45 meter
-Takhøyden i 2.etg er 2,4 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

GARASJE / UTHUS:

Boligen har integrert garasje med tilkomst fra innside fra 1.etg og via port på utside.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

30/08/2024

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnforhold er ukjent, det er støpt plate på mark med kantforsterket ringmurselementer. Drenerende masser rundt boligen med takvann ledet med utkast mot terreng/kulestein og grus.

-Det er ikke gjennomført noe geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten, ut ifra forhold og det som måles på befaringsdagen anses grunnforhold å være stabilt

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativt flat, opparbeidet med gruset gårdsplass og gangarealer. Gressarealer med mindre beplantninger samt lydvegger mot vei.

Merknader:
-Boligen har ikke tilknyttet kjeller eller underetasje, ved evt manglende tilstrekkelig helning vil ikke virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel alltid anbefalt helning fra grunnmur, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trepanel som er beiset. Mengde isolasjon antas å være ca. 25 cm med vindsperre, mengde kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Kledningen bemerkes i god stand på befaringsdagen, fagmessig detaljer rundt omramming av dører og vinduer, musebånd med tegn til normal løsning for lufting i bunn bak kledning

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og hev- og skyvedører med 3-lags glass, malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med datostempling fra 2018. Isolerte ytterdører til bolig og hybel med kodelås fra Yale Doorman.

-Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen, uten funn av vesentlige feil eller mangler. Videre fremtidig vedlikehold må forventes

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte w-takstoler, utvendig tekket med flat betongtakstein.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft. Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen. Normal løsning ved lufting med difusjonsåpent undertak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2018

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning antas å være undertak av huntonittplater, opplekting for lufting og flat takstein av betong. Renner, nedløp og beslag i silver.

-Boligen er nokså høy, som ikke gjør det sikkerhetsforsvarlig å undersøke fra utside. Undertaket er kontrollert fra innside via loftet og vurdering begrenser seg til forhold og alder på undertak og tekking.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kadtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom i 2.etg. Midtre del av loftet er gangbart med sponplater, deler av loftet er benyttet som lagring på befaringsdagen.

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen. Lufting med difusjonsåpent undertak.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Markplatting i 1.etg med tilkomst fra hybel på ca. 30 kvm. Konstruksjonen er fundamentert på mark med terrassebord av impregnerte materialer som er behandlet i senere tid.

Overliggende terrasse på ca. 18 kvm tilhørende boligen i 2.etg, med tilkomst fra stue og fra utside via trapp. Konstruksjonen er oppført på pilarer med tilfarere anlagt mot husvegg, tiltaksplater for vannavrenning med nedløp, terrassebord og rekkverk konstruert med trepanel og toppbordbeslag.

-Konstruksjonene fremstår stabil på befaringsdagen, ukjent forhold og fundamentering på markplatting

Merknader:
-Høyde på rekkverk til terrasse i 2.etg måles til ca. 0,9 meter og er for lavt iht gjeldende regelverk ved oppføring og dagens krav. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned

7. Våtrom

7.1 Vaskerom 2.etg - bolig

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom fra 2018.

MDF panel på vegger og malt slett himling med downlights. Vaskerommet har benkeinnredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, laminert benkeplate med nedfelt kum i kompositt og garderobeinnredning på motsatt side. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med lite slitasje

Merknader:
-MDF panel er ofte ikke egnet materiale for bruk på våtrom, da det ikke tåler høye fuktpåkjenninger

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dører, varmekabler og sluk under innredning.

-Det måles lokalt fall mot sluk fra vegger og dør, høydeforskjell fra topp belegg utenfor innredning til topp belegg/oppbrett ved dør er ca. 45mm, som er tilfredsstillende.

Merknader:
-Noe begrenset å kontrollere fallforhold rundt sluk da innredning er plassert over, det er kontrollert på tilgjengelige områder

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membran av belegg på gulv, ukjent om vegger er behandlet med våtromsmaling.

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

-Plastsluk med vannlås, belegg påvist tilstrekkelig klemt og intakt rundt slukring
-Iht gjennomføringsplan og i forbindelse med gitt ferdigattest er det utført uavhengig kontroll av våtrommet, utført av Ingeniør Håvard Hansen AS
-Det ble ikke gjennomført hulltaking da aktuelt/hensiktsmessig område ligger mot tilstøtende rom, som er våtrom (bad)

Merknader:
-Som tidligere nevnt er vegger av MDF panel, som ikke er egnet materiale for bruk på våtrom da det ikke tåler høye fuktpåkjenninger

7.2 Bad 2.etg - bolig

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra 2018

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar, avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med lite slitasje

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler, sluk under badekar og i nedsenk til kabinett.

-Det er målt svakt fall på gulv utenfor nedsenk. Nedsenk ligger 10mm lavere med ok fall mot sluk
-Høydeforskjell fra topp sluk i dusj til topp flis ved dør påvises å være tilstrekkelig, forøvrig ukjent utførelse med membran mot terskel, som kan kun kontrolleres ved demontering

Merknader:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

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

Membran av smøremembran og mansjetter.

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

-Plastsluk med vannlås, mansjett og smøremembran påvist i sluket under klemring
-Iht gjennomføringsplan og i forbindelse med gitt ferdigattest er det utført uavhengig kontroll av våtrommet, utført av Ingeniør Håvard Hansen AS
-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (stue, bak dusj) og kontrollert for fukt, uten funn av forhøyede verdier

Merknader:
-Noe begrenset å kontrollere sluk under kabinett, da kabinettet må flyttes

7.3 Bad 1.etg - hybel

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra 2018

På badet er det våtromsplater på vegger og malt slett himling med downlights. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusj rett på gulv med glassdører, opplegg for vaskemaskin, avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dør, varmekabler og sluk i dusj

-Det måles godt med fall fra vegger og dør mot nedslagsfelt til sluk, sluk har fall 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp belegg ved dør er ca. 6cm, som er tilfredsstillende

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Membran av belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

-Sluk i dusj med vannlås, belegg påvist tilstrekkelig klemt og intakt i sluket under klemring
-Iht gjennomføringsplan og i forbindelse med gitt ferdigattest er det utført uavhengig kontroll av våtrommet, utført av Ingeniør Håvard Hansen AS
-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (soverom, bak dusj), uten funn av forhøyede verdier ved måling

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 2.etg - bolig

TG 1 8.1 Kjøkken 2.etg - bolig

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

Kjøkken fra Strai

På kjøkkenet er det malte slette vegger med plater over benk, malt slett himling og laminatgulv. Kjøkkenet har kjøkkenøy, over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i kompositt, integrert oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl og frys), stekeovn, micro og ventilator med avtrekk ut.

-Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator trekker ok ved funksjonstest
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Kjøkkenet har normal til lite slitasje

Merknader:

8.2 Kjøkken 1.etg - hybel

TG 1 8.2 Kjøkken 1.etg - hybel

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkken fra Strai

På kjøkkenet er det MDF panel på vegger med plater over benk, MDF panel i tak og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og induksjonstopp, integrert kjølehjørne, stekeovn, micro og oppvaskmaskin, ventilator med avtrekk mot det fri.

-Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator trekker ok ved funksjonstest
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Kjøkkenet har normal til lite slitasje

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system, kobber, avløp og sluk i plast.

-Rørskap på teknisk rom i 1.etg og på bad i hybelen
-Stoppekran på teknisk rom i 1.etg
-Automatisk lekkasjesikring er etablert på rom uten sluk (kjøkken)
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Selger har fremlagt FDV og dokumentasjon for arbeider utført på anlegget

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

2 stk varmtvannsberedere fra Høiax, plassert på teknisk rom i 1.etg til boligen. Beredere er tilkoblet strøm med sikkerhetsbryter og er lekkasjesikret med sluk i rommet.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2020

Luft til luft varmepumpe plassert i stue i 2.etg.

-Selger har fremlagt dokumentasjon for installasjon, utført av Tobbens varmepumpeservice

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, samt hybel. Avtrekksventiler på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom og flate terskler mellom rom som gir god gjennomlufting/sirkulasjon i boligen.

Merknader:
-Ukjent når filter sist ble skiftet på anleggene, periodisk vedlikehold med filterskift må påregnes. Filter bør skiftes minst 1-2 ganger i året

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført kontroll
Det elektriske anlegget ble installert i 2018
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på teknisk rom i 1.etg og i entre i hybel. Anlegget er i hovedsak skjult.

-Det finnes ikke samsvarserklæring for installasjon av el-anlegget, da utførende firma ikke lenger eksisterer

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

Tilbakemelding fra DLE:
-Det er ikke blitt gjennomført kontroll på den forespurte eiendommen

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Oversiktskartet over område viser at sportsboden på eiendommen er plassert utenfor tomtegrense mot vei (303/1293), det foreligger ingen søknad for oppføring av boden
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 10.07.2018. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Mindre endringer er utført på soverom nærmest trapp i 2.etg, det er også oppført terrasse mot syd med tretrapp uten at det er søkt til kommunen

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest, datert 03.09.2019

BRANN OG SIKKERHET:
-2 stk røykvarslere og 1 stk håndholdt slukkeapparat i 1.etg
-2 stk røykvarslere i 2.etg

PIPE/ILDSTEDER:
-Ifølge Fredrikstad kommune er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Høyde på rekkverk til terrasse i 2.etg måles til ca. 0,9 meter og er for lavt iht gjeldende regelverk ved oppføring og dagens krav. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned
7.2.2	Bad 2.etg - bolig Overflate gulv
	-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andresen, Kristoffer A	9578-5997-4-805892	2025-04-11 08:05:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. apr. 2025

Oppdragsnummer
30-0134/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bekkevoldveien 11, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Kristoffer Andreas Andresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89997426
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygd nytt i 2019. Lukas flis og interiør AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lucas flis og interiør AS Huset ble bygd nytt i 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygd nytt i 2019 Lukas flis og interiør

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygd nytt i 2019

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

Eventuell kommentar: Huset har ikke kjeller, men huset står på drenerende masser.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Huset ble bygd nytt i 2019. Elektrikeren som utførte arbeidet gikk desverre bort rett etter overtakelse av huset, og derfor fikk han aldri sendt meg samsvarserklæring. Har kvitteringer på alt

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sarpsborg elektro AS, arbeidet ble utført i 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hansen rørleggerservice AS Huset ble bygd nytt i 2019

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda ble bygd i 2019 uten å søke kommunen. Dette er bygd av faglært. Bod ble bygd i 2020 uten å søke av faglært

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Har sett noen skjeggkre i garasje og gang.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Utleiedelen er godkjent

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2024

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmannen målte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0134/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andresen, Kristoffer A	**2025-04-11**

Identifikasjon

bankID Andresen, Kristoffer A

SIGNICAT

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

Returneres til
Borg Eiendomsmegling AS
PB 517
1703 Sarpsborg
Begjært av : 968426451 Borg Eiendomsmegling AS Merk evt.faktura 0165

Oppdragsnr:
28-17-0165

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106	**Fredrikstad**	**303**	**1861**			**1/1**

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒Nei ☐Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐Nei ☐Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐Nei ☐Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐Nei ☐Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐1 Bebygd ☒2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☒B Boligeiendom ☐F Fritid ☐V Forretning/kontor ☐I Industri ☐L Landbruk ☐O Off.vei ☐A Annet

Type bolig
☐FB Frittliggende enebolig ☐TB Tomannsbolig ☐RK Rekkehus/kjede ☐BL Blokkleilighet ☒AN Annet

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr 1 050 000

Utlyst til salg på det frie marked ☐Nei ☒Ja

Omsetningstype
☒Fritt salg ☐Gave ☐Eksprop.r. ☐Tvangsauksj ☐Uskifte ☐Skifteoppgjør ☐Opphør samboerskap ☐Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1 050 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
940039541	**Fredrikstad Kommune**	**1/1**

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
290589-[redacted]	**Kristoffer Andresen**	☒ Ja ☐ Nei	**1/1**
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	

Deknr.: 1274725 Tinglyst: 15.11.2017
STATENS KARTVERK

Dato Utsteders underskrift Skjøte, side 1

6. Særskilte avtaler 5)

1. Fredrikstad kommune, org.nr: 940039541, skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV, radiosignaler og telefon over tomten.
2. Kjøper plikter å bebygge tomten senest 3 år fra det tidspunkt han får hjemmel til tomten. I motsatt fall har Fredrikstad kommune rett, men ingen plikt til å ta tomten tilbake mot tilbakebetaling av kjøpesum uten rentegodtgjørelse og eventuell endring i pengeverdien.
3. Kjøper forplikter seg å være medlem samt å delta med dannelsen av Velforeningen for området

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
1. Kjøper må tåle at det gjennom eller over tomten føres private og offentlige ledninger for vann, kloakk, elektrisk strøm og telefon. Det økonomiske mellomværende mellom partene i anledning ovennevnte klausul forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem. Tilsvarende gjelder for enhver plikt og rettighet vedrørende det samme.
2. Om kommunen benytter sin rett til å ta tomten tilbake så vil ikke innbetalte omkostninger iforbindelse med dokumentavgift og off. gebyrer refunderes. Dokumentavgift og tinglysingsgebyr ved overdragelse tilbake til Fredrikstad kommune dekkes av kjøper.
3. Fredrikstad kommune forplikter seg til å opparbeide lekeplassene og Velforeningen sørger for videre drift og vedlikehold av disse.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?
☐Ja ☒Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐Ja ☐Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig ?
☐Ja ☐Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
FREDRIKSTAD, 18/10-17

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Fredrikstad Kommune
VOICA D. IMRIK

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
Dato Ektefelles/reg. partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

RETT GJENPART BEKREFTES
Ine M. Bredholt
Eiendomsmegler MNEF

Bortfesters underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Skjøte, side 2 av 2

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 1861	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Bekkevoldveien 11A		
Areal:	ca. 588.5 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	550 - Hensyn landskap, H550 Nasjo 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
608 Oldenborgila på Byens Marker	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	desember 4, 2014
Reguleringsbestemmelser: Reg.best revidert 24.09.18.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bekkevoldveien 11A, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1861/0/0

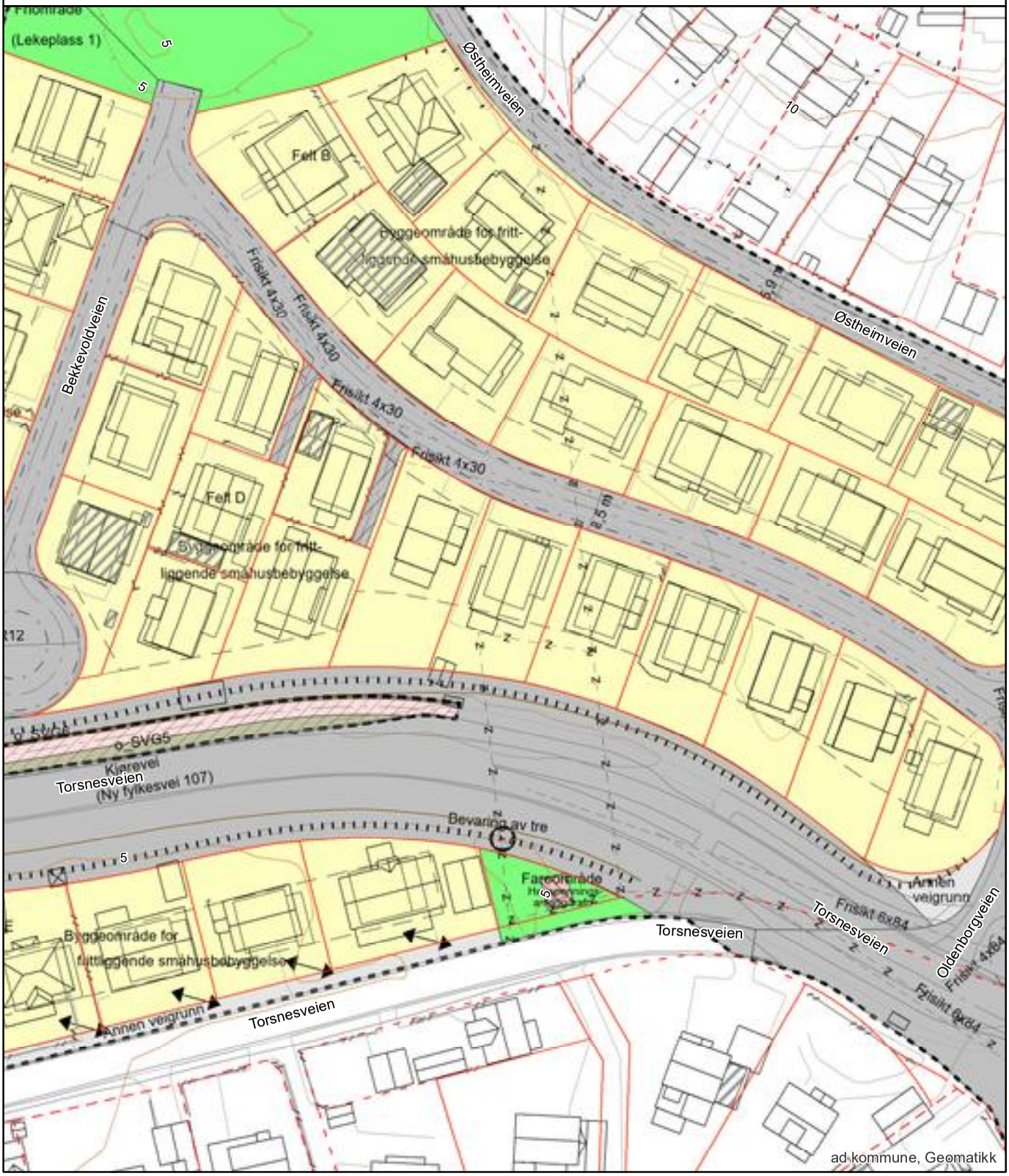
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-02

N

Planident: 608
Ikrafttredelsesdato: 4.12.2014
Plannavn: Oldenborgila på Byens Marker

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.



ad-kommune, Geomatikk

Reguleringsbestemmelser for:

Oldenborgila på Byens Marker

gnr. 333 og bnr. 1293, 1294 og deler av 1296 og 1297 med flere

Revidert 13.11.2014. endret i henhold til Bystyrets vedtak 4.12.14.
Godkjent av Fredrikstad bystyre 4.12.14 i sak 132/14

Sist revidert 24.09.18 (revidert mindre endring)

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket tegning nr. S-01 og datert dato 23.04.07 med siste revisjon 27.08.2014.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområder
- Frittliggende småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområder
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- og sykkelvei

Offentlige Friområder
- Annet friområde
- Anlegg for lek (lekeplass)

Fareområder
- Høyspenningsanlegg/trafo

Spesialområder
- Friluftsområde i vassdrag

Fellesområder
- Felles avkjørsel

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Automatisk fredede kulturminner.
Dersom man under gravearbeidene treffer på automatisk fredede kulturminner skal det varsles umiddelbart.

§ 4 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse

4.1 Formål

Området kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse innenfor viste byggegrenser. Eksisterende bebyggelse inngår i byggeområdet.

4.2 Utnyttelse
Det kan oppføres boliger med maksimalt bruksareal som angitt nedenfor i hvert felt
Det kan bygges inntil 2 boenheter på hver tomt på delfelt C og D samt de deler av delfelt B som grenser til intern vei.

Nye byggefelter
Felt A: Maks BRA = 360 m2 per bolig, tilsvarende maks BRA = 1 080 m2 for hele feltet
Felt B: Maks BRA = 360 m2 per bolig, tilsvarende maks BRA = 4 680 m2 for hele feltet
Felt C: Maks BRA = 280 m2 per bolig, tilsvarende maks BRA = 1 680 m2 for hele feltet
Felt D: Maks BRA = 280 m2 per bolig, tilsvarende maks BRA = 4 200 m2 for hele feltet
Felt E: Maks BRA = 280 m2 per bolig, tilsvarende maks BRA = 1 400 m2 for hele feltet
Felt F: Maks BRA = 280 m2 per bolig, tilsvarende maks BRA = 560 m2 for hele feltet

Eksisterende byggefelter:
Felt G: Maks BRA = 360 m2 per bolig, tilsvarende maks BRA = 1 080 m2 for hele feltet
Felt H: Maks BRA = 360 m2 per bolig, tilsvarende maks BRA = 2 520 m2 for hele feltet

4.3 Utforming
Nye byggefelter (felt A-F)
Boligene kan bygges i inntil 2 etasjer med gesimshøyde 6,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mønehøyde maksimalt 8,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Eventuell møneretning skal være som vist på reguleringskartet.

Frittliggende garasje tillates oppført utenfor byggegrense mot den veien eiendommen har kjøreadkomst fra. Byggegrense kan bare fravikes mot Østheimveien, Bekkevoldveien og Torsnesveien. Kun byggefelt E-F kan fravike byggegrense mot fylkesvei 107.

Garasje skal ligge minst 5 m fra tomtegrense mot vei når garasjen ligger vinkelrett på boliggate og tilsvarende minst 1 m fra tomtegrensen når garasjen ligger parallelt med boliggate.

Garasjens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonens planen som følger byggesøknaden for bolig-huset, selv om den ikke oppføres samtidig med denne.

Eksisterende byggefelter(felt G-H)
De eksisterende boligers fasader skal bevares og ved fornyelse eller gjenoppbygning føres tilbake til sitt opprinnelige utseende. Boligene kan bygges i maksimalt 2 etasjer med gesimshøyde og mønehøyde som eksisterende bebyggelse. Tilbygg eller nye frittstående bygninger innen området skal tilpasses eksisterende opprinnelige bebyggelse i høyder, farger og proporsjoner. Det kan bygges uthus utenfor byggegrensen

4.4 Parkering
Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser på hver tomt.

4.5 Bevaring eksisterende vegetasjon
Eksisterende trær i felt A på vestsiden av Østheimveien skal bevares og må sikres i byggeperioden, se reguleringskartet. Kjøreadkomst til hver eiendom må anlegges med god avstand til trærne slik at disse ikke skades.

4.6 Universell utforming
Utformingen av bebyggelse og anlegg skal tilfredsstille krav til universell utforming. Dette gjelder både bygninger, parkeringsarealer og utomhusarealer. Viktige gangveiforbindelser bør ha utforming og stigningsforhold tilpasset syns- og bevegelseshemmede.

4.7 Støy og miljøforhold
Bebyggelsen skal støybeskyttes slik at innendørs trafikkstøynivå ikke overskrider de laveste verdiene i Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende krav. Dersom veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til utomhusarealene overskrides må støyskjermende tiltak iverksettes. Støyfaglig vurdering skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis. Viste støyskjerming på plankartet er veiledende. Støyfaglig vurdering skal vise endelig utforming av støyskjermen

For inneklima skal "Anbefalte faglige normer for inneklima" fra folkehelsa (1998) eller senere vedtatte normer/retningslinjer følges.

Grunnen skal sikres i henhold til Byggeteknisk forskrift § 13-5 når det gjelder radon.

§ 5 Offentlige trafikkområder

Ved alle kryss skal frisiktlinjer følge mål og linjer angitt på reguleringskartet. Innen frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

5.1 Offentlig kjørevei 5,9 meter (Østheimveien)
Det skal anlegges offentlig vei i bredde 5,9 meter inklusiv skuldre og plass til snøopplag, som vist på reguleringskartet. Veien opparbeides i 3,5 meters bredde. Det skal anlegges snuplass for enden av veien.

5.2 Offentlig kjørevei 6,5 meter (Oldenborgveien)
Det skal anlegges offentlig vei i bredde 6,5 meter inklusiv skuldre og plass til snøopplag, som vist på reguleringskartet. Veien opparbeides i 3,5 meters bredde.

5.3 Offentlig kjørevei 8,5 meter (ny tilkjørselsvei til boliger og mellom fylkesvei 107 og Torsnesveien)
Det skal anlegges offentlig vei i bredde 8,5 meter inklusiv skuldre og plass til snøopplag, som vist på reguleringskartet. Veien opparbeides i 6,0 meters bredde. Det skal anlegges snuplass for enden av veien.

5.4 Offentlig kjørevei, fylkesvei 107
Det skal anlegges offentlig vei (fylkesvei 107) i bredde 32,5 meter inklusiv skuldre og plass til snøopplag, 3 meters felt med trær på hver side og gang- sykkelvei. Veien opparbeides i 8,5 meters bredde for kjøreveien og 3,5 meter for gang- og sykkelveien.

5.5 Annen veigrunn
Området skal brukes til å etablere nødvendig siktlinjer i forbindelse med krysset Oldenborgveien/ fylkesvei 107/Turveien og til adkomstareal for Torsnesveien nr. 11 og trafostasjonen.

5.6 Krysset Torsnesveien / Oldenborgveien /Turveien
Det skal utarbeides en detaljert byggeplan for kryssområdet Torsnesveien / Oldenborgveien /Turveien som skal godkjennes av Statens veivesen og kommunen før arbeidene igangsettes. Som en del av planen skal vises bussholdeplass på hver side av veien vest for Turveien.

Byggeplanen skal også redegjøre for hvordan nærområdene sikres mot støy og luftforurensning i anleggsperioden.

§ 6 Offentlige friområder

6.1 Annet friområde
Området skal benyttes til friområde og eksisterende vegetasjon og trær skal bevares. Av beredskaps- og jordvernhensyn skal den del av området som ikke har vegetasjon eller trær brukes slik at det, i henhold til jordbruksloven § 9 og § 12, er egnet til jordbruksformål i fremtiden. Innen friområdet, treklyngen ved Østheimveien, skal alle eksisterende trær bevares.

6.2 Anlegg for lek (lekeplass)
Det skal opparbeides oppholds- og lekeplass på minimum 200 m2 i hvert av de to lekeområdene vist på reguleringskartet under hensyn til at områdene skal være offentlig tilgjengelig.

Ved søknad om rammetillatelse for boligene i felt A, B, C og D skal det innsendes utomhusplan for lekeplass 1 og for boligene i felt E og F skal det sendes inn utomhusplan for lekeplass 2. Planene skal være i målestokk 1:500 og angi bevaring av eksisterende trær, ny vegetasjon, eksisterende og

nye terrenghøyder, leke- og oppholdsareal samt offentlige gangstier i området. For lekeplass 1 skal alle eksisterende trær bevares.

Masser som skal brukes på utearealer for lek- og opphold skal tilfredsstille kriterier gitt i "Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler basert på helsevurderinger" fra Folkehelseinstituttet 10.11.06. Trevirke impregnert med kobber, krom og arsen bør ikke brukes i lekeapparater, sandkasser og lignende, pga. fare for utlekking av helse- og miljøskadelige stoffer til omkringliggende jord.

§ 7 Spesialområde friluftsområde i vassdrag

Vassdrag skal bevares og sikres innen følgende områder:

- Vassdraget kan ikke fylles igjen, full flyt i vassdraget skal sikres. Bro over vassdraget, i posisjon som angitt på kartet, skal utformes som åpen konstruksjon slik at vannet flyter fritt under.
- Utslipp i vassdraget tillates ikke. Dyrebestanden i vassdraget skal sikres.
- Vegetasjon langs vassdraget skal sikres. Nye anlegg skal legges i avstand slik at vegetasjonen opprettholdes

§ 8 fellesområder

Det er for planområde felt D to felles avkjørsler.
Felles avkjørsel 1 deles av tomtene som grenser inn til avkjørselen på nordvest- og sydvestsiden.
Felles avkjørsel 2 deles av tomtene som grenser inn til avkjørselen på nordvest- og sydvestsiden.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Dyrkbar mark
Dyrkbar mark skal opprettholdes der det er i dag og frem til anleggsstart.

9.2 Støy og forurensning i anleggsperioden
Det skal foretas tiltak mot støy og forurensning i anleggsperioden for vei- og boliganlegg i henhold til veileder T-1442 eller senere vedtatt forskrift. Dersom veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til utomhusarealene overskrides må støyskjermende tiltak iverksettes.

9.3 Etablering av lekeplasser
Før de første boligene i feltene A, B, C og D får brukstillatelse skal lekeplass 1 være ferdig opparbeidet. Tilsvarende skal lekeplass 2 være ferdig opparbeidet før de første boligene i områdene E og F får brukstillatelse.

9.4 Nytt kryss fylkesvei 107/Oldenborgveien/ Turveien Ny fylkesvei 107 skal bygges innen nye boliger på delfelt A, B, C og D tillates igangsatt. Kryssløsning mellom ny fv107 og rv109 skal være etablert før nye boliger kan igangsettes.

9.5 Arbeider før omlegging av fylkesvei 107
Det skal legges frem en detaljert plan for nytt kryss Habornveien /ny fylkesvei 107, som skal godkjennes av Statens vegvesen og kommunen før arbeidene settes i gang. Som en del av planen skal vises bussholdeplass på hver side av veien i fylkesvei 107 på østsiden av krysset. Planen skal også redegjøre for hvordan nærområdene sikres mot støy og luftforurensning i anleggsperioden.

9.6 Omlegging fylkesvei 107
- Ved omlegging av fylkesvei 107, som vist i planen, skal følgende utføres:rysset Habornveien/Torsnesveien bygges om slik at Torsnesveien blir stengt mot Habornveien.
- Det etableres nytt kryss mellom ny fylkesvei 107/Oldenborgveien/ Turveien. Innen området skal det etableres kantstopp eller busslomme på hver side av veien.
- Det etableres avkjørsel fra ny fylkesvei 107 til eksisterende fylkesvei 107, Torsnesveien

- Torsnesveien stenges mot kryss ny fylkesvei 107/Oldenborgveien/Turveien. Trollhettaveien føres ut i Oldenborgveien.
- Torsnesveien føres sammen med Sommerroveien.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bekkevoldveien 11A, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1861/0/0

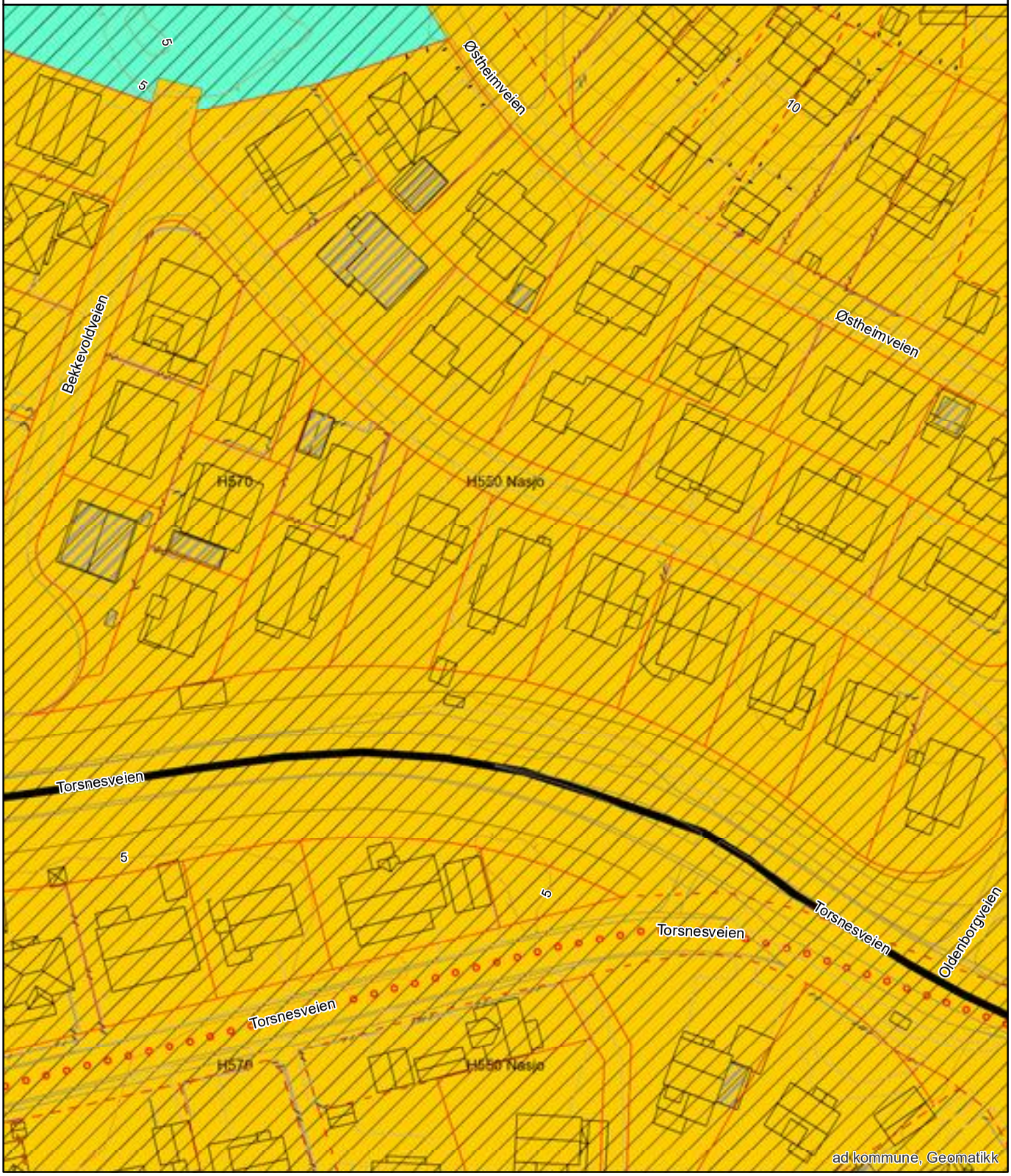
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-02

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: Bekkevoldveien 11A, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1861/0/0

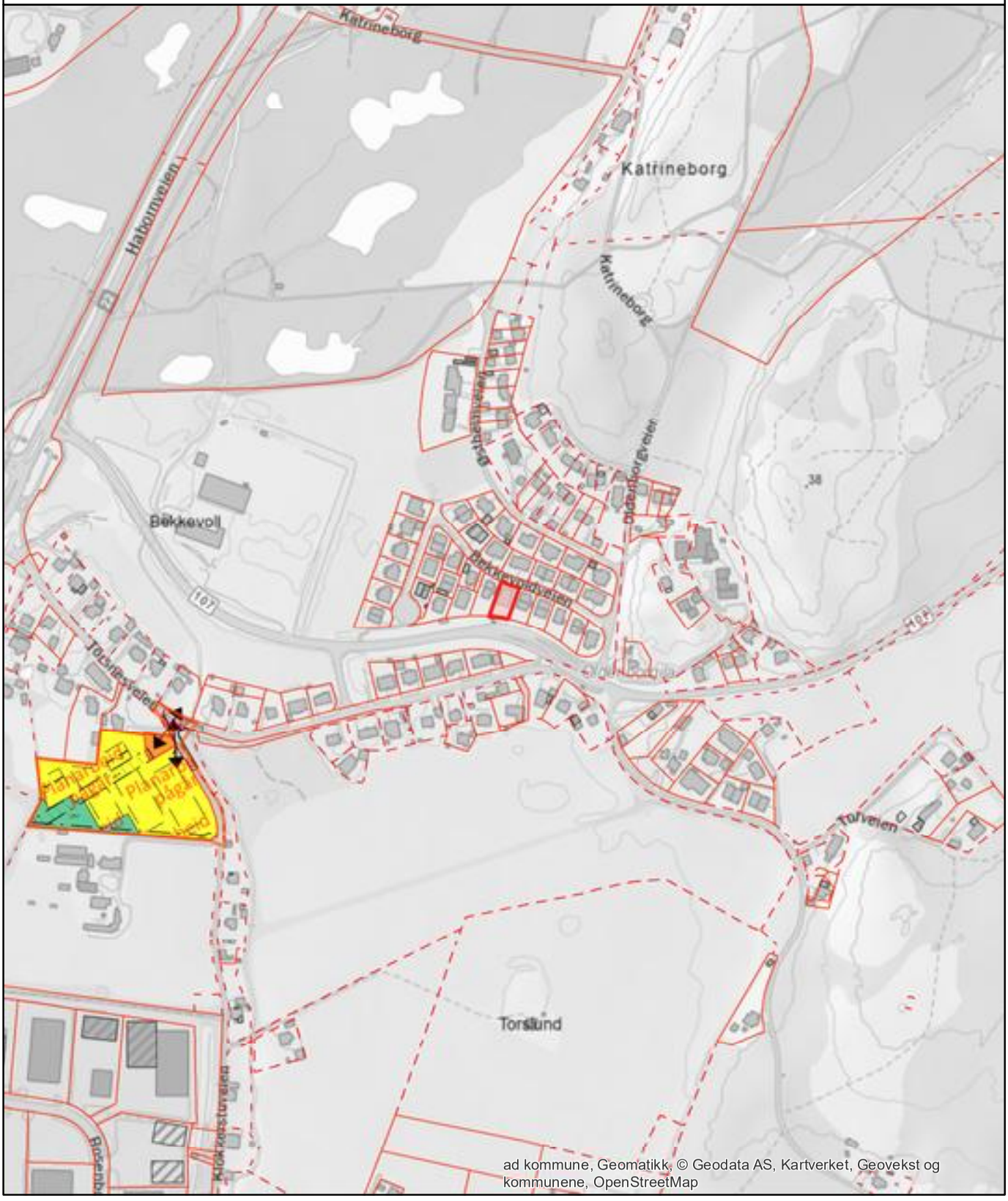
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-08-02

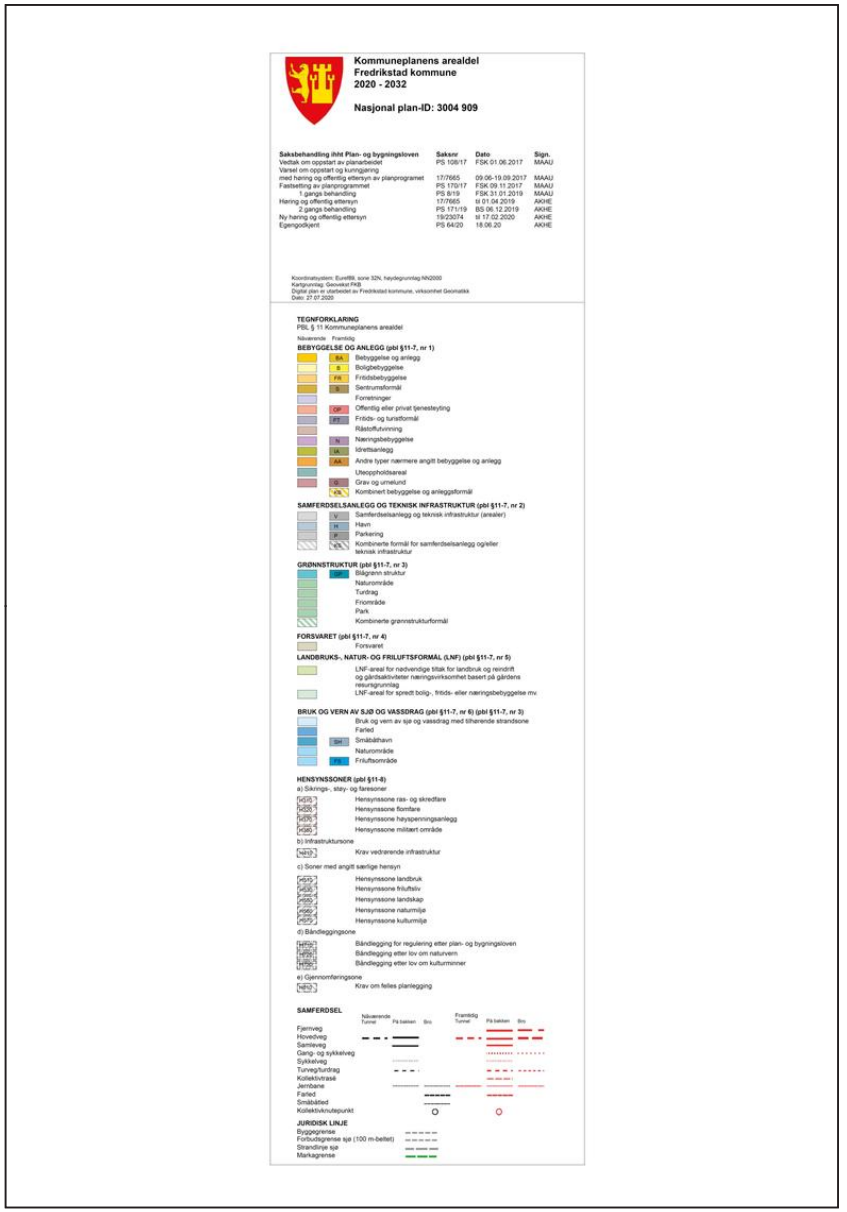
N

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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

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

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

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

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

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

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

b) Infrastruktursone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

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

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

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

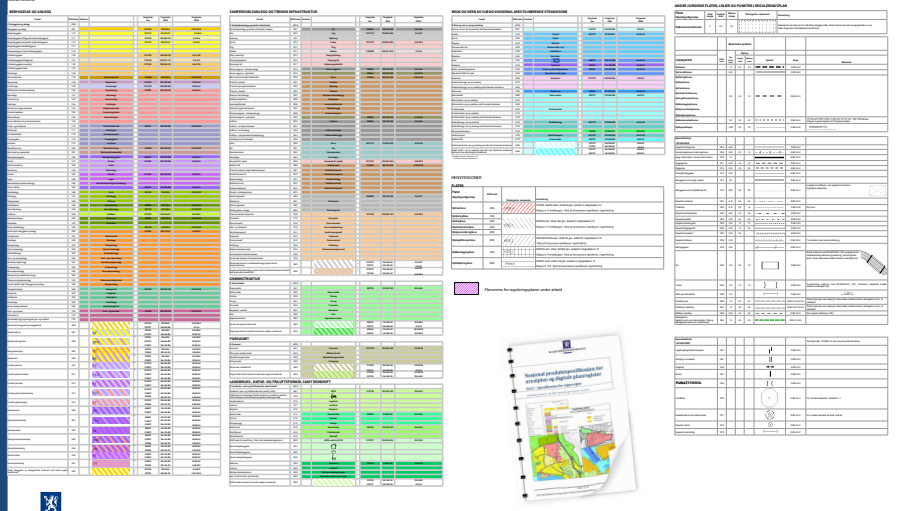
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

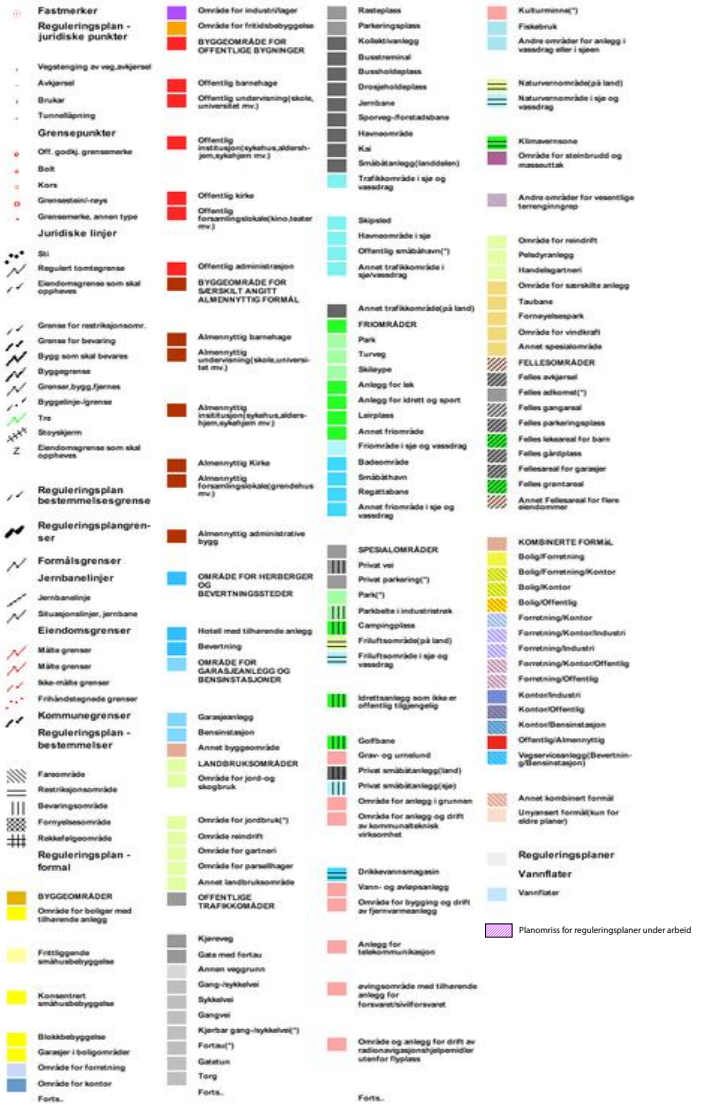


Plasseres for reguleringsplaner under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



FREDRIKSTAD KOMMUNE

INGENIØR HÅVARD HANSEN AS

Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2018/12832-15-176646/2019-THORUY	303/1861	03.09.2019

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1252/19

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av innsendte dokumentasjon mottatt 29.08.2019, jfr. Byggesaksforskriften § 8-1 for:

Adresse:
Bekkevoldveien 11

Eiendom:
303/1861

Arbeidets art:
Enebolig med sekundærleilighet

Ferdigattest:
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

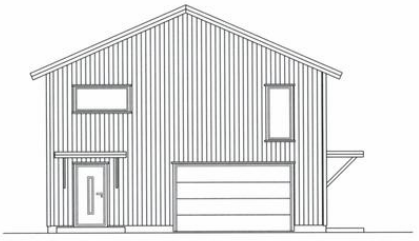
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

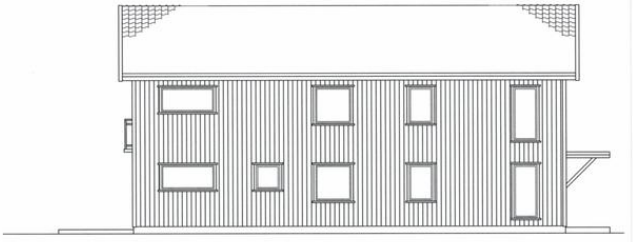
Thomas Ruyter
saksbehandler

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: Bankkonto:

E-1



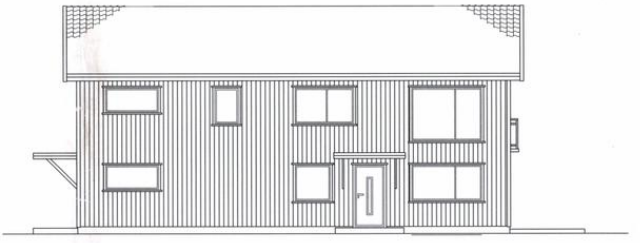
FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SYD

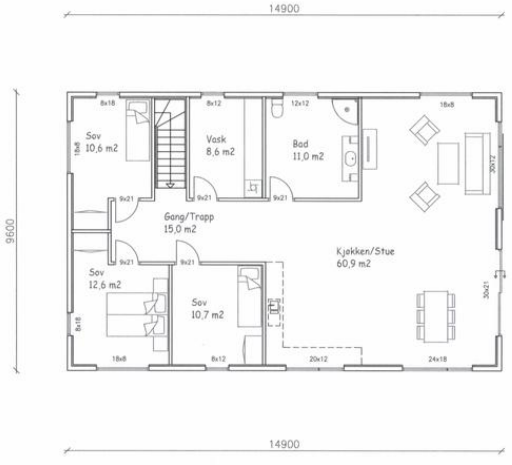


FASADE VEST

G.– OG B.NR:	303 / 1861	MÅLESTOKK:	1:100	REVISJONEN GJELDER:	DATO: REV.:
TILTAKSHAVER:	Kristoffer A. Andersen	TEGNET DATO:	10.07.2018		
ADRESSE:	Bekkevoldveien 11, 1630 Gamle Fredrikstad	TEGNET AV:	R. B.		
TEGN. INNH:	Fasader	UNDERSKRIFT:			
		TEGNINGENS NUMMER:			

Lundestadtoppen 2A – 1630 FREDRIKSTAD
MOB: 40 22 32 46 E–POST: post@inghhansen.no

E-2

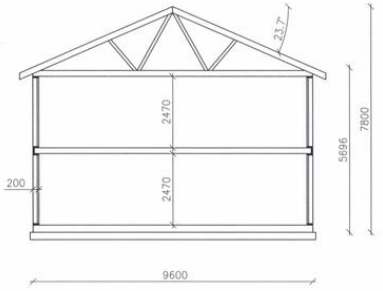


PLAN 2. ETASJE

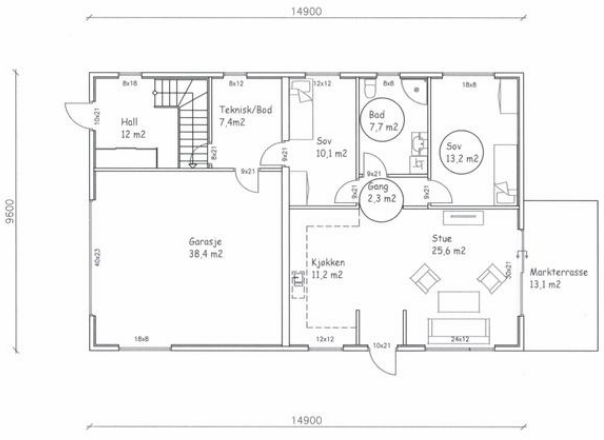
G.– OG B.NR:	303 / 1861	MÅLESTOKK:	1:100	REVISJONEN GJELDER:	DATO: REV.:
TILTAKSHAVER:	Kristoffer A. Andersen	TEGNET DATO:	10.07.2018		
ADRESSE:	Bekkevoldveien 11, 1630 Gamle Fredrikstad	TEGNET AV:	R. B.		
TEGN. INNH:	Plantegninger Plan 2	UNDERSKRIFT:			
		TEGNINGENS NUMMER:			

Lundestadtoppen 2A – 1613 FREDRIKSTAD
MOB: 40 22 32 46 E–POST: post@inghhansen.no

E-3



Snitt A-A



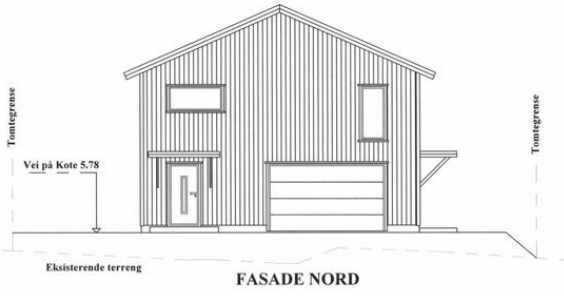
PLAN 1. ETASJE

AREAL	BRA	P-Rom
Hovedleilighet:		
Plan 1	58,8	12
Plan 2	133	133
Sum Hovedleilighet:	191,8	145
Bileilighet:		
Plan 1	72,2	72,2
Åpent overb. areal		
Sum Bileilighet:	72,2	72,2
Sum Areal:	264,0	217,2
Bebygd areal, BYA: 143,0		

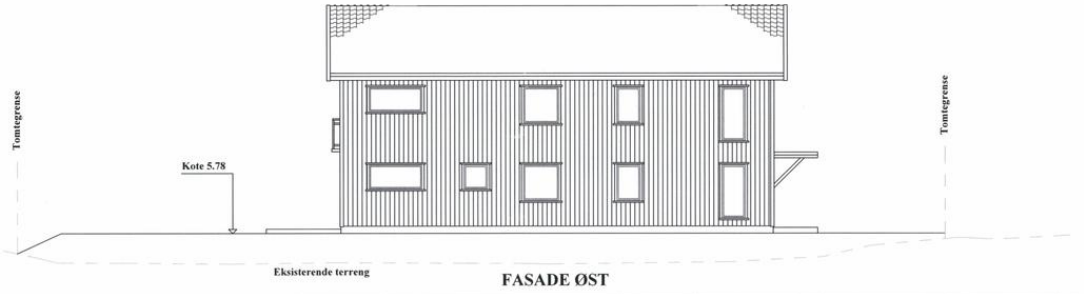
G.- OG B.NR:	303 / 1861	MÅLESTOKK:	1:100	REVISJONEN GJELDER:	DATO: REV.:
TILTAKSHAVER:	Kristoffer A. Andersen	TEGNET DATO:	10.07.2018		
ADRESSE:	Bekkevoldveien 11, 1630 Gamle Fredrikstad	TEGNET AV:	R. B.		
TEGN. INNH:	Plantegninger Plan 1 samt Snitt A-A	UNDERSKRIFT:			
		TEGNINGENS NUMMER:			

Lundestadloppen 2A – 1613 FREDRIKSTAD
MOB: 40 22 32 46 E-POST: post@inghhansen.no

E-4



FASADE NORD



FASADE ØST

G.- OG B.NR:	303 / 1861	MÅLESTOKK:	1:100	REVISJONEN GJELDER:	DATO: REV.:
TILTAKSHAVER:	Kristoffer A. Andersen	TEGNET DATO:	10.072018		
ADRESSE:	Bekkevoldveien 11, 1630 Gamle Fredrikstad	TEGNET AV:	R. B.		
TEGN. INNH:	Fasader Nord og Øst med terrenghøyder	UNDERSKRIFT:			
		TEGNINGENS NUMMER:			

Lundestadloppen 2A – 1630 FREDRIKSTAD
MOB: 40 22 32 46 E-POST: post@inghhansen.no

E-5



FASADE SYD



FASADE VEST

G.– OG B.NR:	303 / 1861	MÅLESTOKK:	1:100	REVISJONEN GJELDER:	DATO: REV.:
TILTAKSHAVER:	Kristoffer A. Andersen	TEGNET DATO:	10.07.2018		
ADRESSE:	Bekkevoldveien 11, 1630 Gamle Fredrikstad	TEGNET AV:	R. B.		
TEGN. INNH:	Fasader Syd og Vest med terrenghøyder	UNDERSKRIFT:			
		TEGNINGENS NUMMER:			

INGE HANS HÅVARD HANSEN
Lundestadtoppen 2A – 1630 FREDRIKSTAD
MOB: 40 22 32 46 E–POST: post@inghhansen.no

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/1861/0/0

Eierrepresentant: Andresen Kristoffer A

Regningsmottaker: Andresen Kristoffer A

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1861	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	588,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Bekkevoldveien 11A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Byens Marker	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Bekkevoldveien 11B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Byens Marker	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300698836	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Ferdigattest	Bolig		72,2
300698836	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Ferdigattest	Bolig		191,8

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDRESEN KRISTOFFER A	BEKKEVOLDVEIEN 11A	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.09.2024	1/1	0	kr 4 830,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.09.2024	1/1	0	kr 3 020,00
360	AVLØP - BOLIG	420,00 M3	kr 28,23	01.09.2024	1/1	0	kr 14 821,00
260	VANN - BOLIG	420,00 M3	kr 14,22	01.09.2024	1/1	0	kr 7 466,00
60	ESkatt Bolig	3 497 800,00 0/00	kr 3,20	01.09.2024	1/1	0	kr 11 192,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 066,00	01.09.2024	1/1	0	kr 5 083,00

kr 46 412,00

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bekkevoldveien 11A, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1861/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-02

N

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



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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bekkevoldveien 11A, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1861/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-08-02

N

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/1861/0

Bruksnavn		Beregnet areal	588.5
Etablert dato	18.11.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KRISTOFFER ANDREAS ANDRESEN		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		
OP - Oppmålingsforretning	18.07.2017	22.02.2018	2015/15472	
OP - Oppmålingsforretning	18.07.2017	22.02.2018	2015/15472	
OP - Oppmålingsforretning	18.07.2017	22.02.2018	2015/15472	
OP - Oppmålingsforretning	12.11.2015	12.11.2015	2015/15472	
OP - Oppmålingsforretning	12.11.2015	12.11.2015	2015/15472	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		588.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300698836	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	FA - Ferdigattest

Bygning 300698836: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	266.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	266.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.08.2018	20.08.2018
IG - Igangsettingstillatelse	14.08.2018	20.08.2018
FA - Ferdigattest	03.09.2019	05.09.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	72.2	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	191.8	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	133.0	0.0	133.0	0.0
H02	1	133.0	0.0	133.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bekkevoldveien	11A		1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Bekkevoldveien	11B		1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Oversiktskart

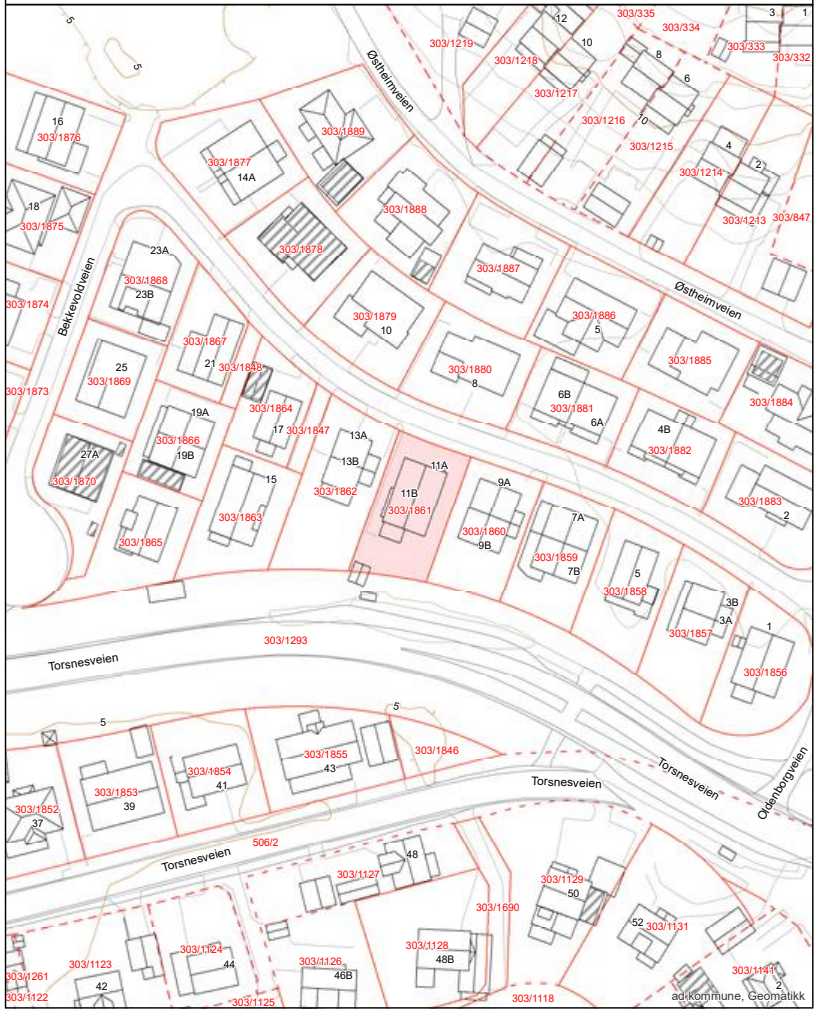
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bekkevoldveien 11A, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1861/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-02

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bekkevoldveien 11A, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1861/0/0

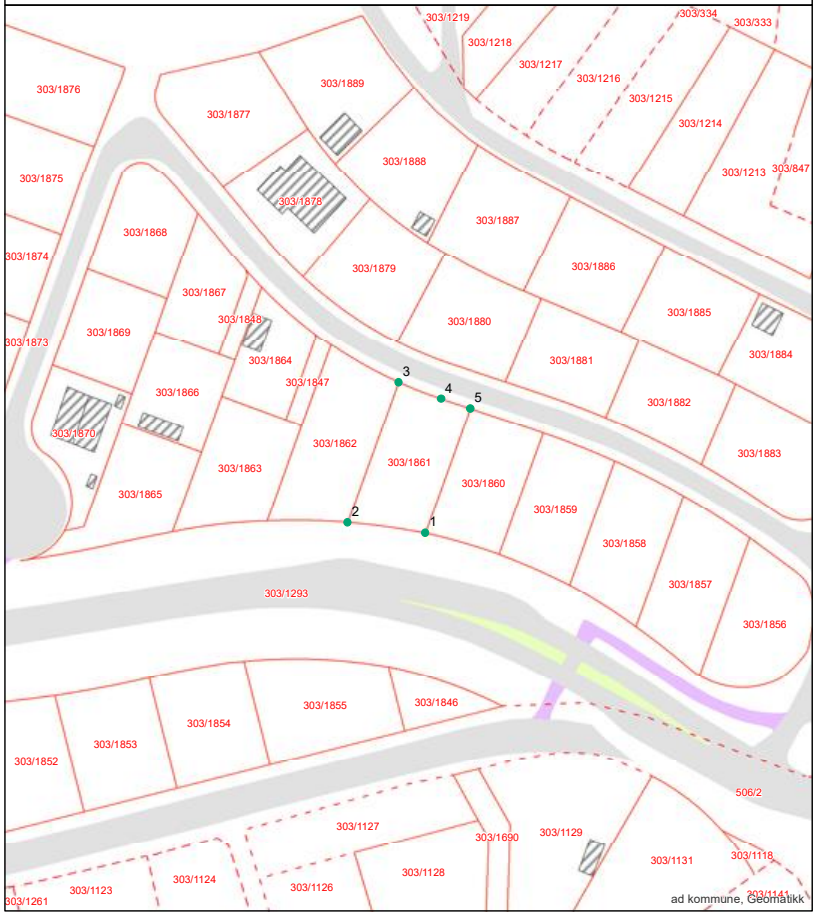
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-02

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 : 2.8.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563687.44293	612961.288555	Jord	18.42	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	159.984
2	6563689.95295	612943.058065	Jord	35.03	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563722.84743	612955.043495	Jord	10.75	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	106.505
4	6563718.95309	612965.049184	Ikke spesifisert	7.25	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6563716.66348	612971.929491	Jord	31.11	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. august 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1861 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Bekkevoldveien 11A, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

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

Eiendomsrapport for 303 / 1861 / 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

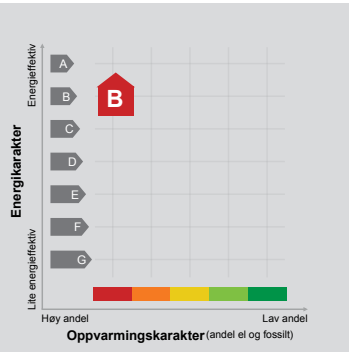
GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

ENERGIATTEST

Adresse	Bekkevoldveien 11A
Postnummer	1630
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	1861
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300698836
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-13017
Dato	21.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	288
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bekkevoldveien 11A

Nabolaget Kongsten - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Childrens International School...	**20 min**
231 elever, 12 klasser	1.4 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol...	**4 min**
385 elever, 23 klasser	2 km
Sagabakken skole (1-7 kl.)	**5 min**
232 elever, 14 klasser	3.3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	**7 min**
90 elever	4.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**8 min**

Offentlig transport

Oldenborgila	**3 min**
Linje 113, 123	0.2 km
Fredrikstad stasjon	**7 min**
Linje RE20, RX20	4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**2 t 1 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 47 min**

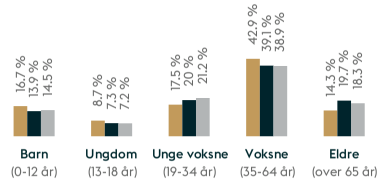
Barnehager

Vaterland barnehage (1-5 år)	**4 min**
20 barn	2.3 km
Kongsten barnehage (0-5 år)	**4 min**
49 barn	2.3 km
Gudevold barnehage (1-5 år)	**5 min**
82 barn	3 km

Dagligvare

Kiwi Borgarveien	**18 min**
Rema 1000 Fredrikstad Øst	**22 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongsten	1 841	788
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

CIS - utendørs ballflate	**20 min**
Kongsten banene	**23 min**
Actic Kongstenhallen	**26 min**
Expressgym Fredrikstad	**7 min**

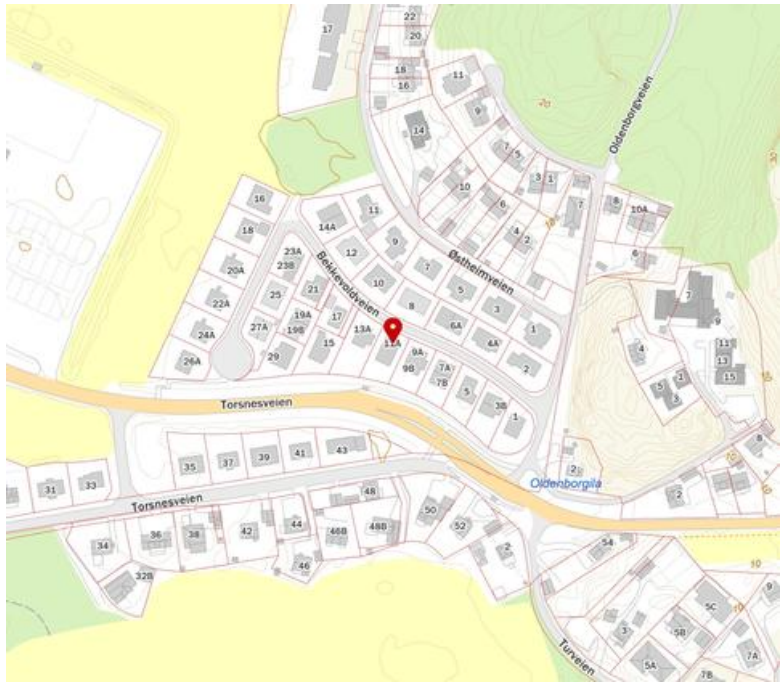
«Det beste nabolaget jeg noensinne har bodd i – fantastiske naboer, gode turmuligheter for både to og firbente!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22-24, 1607 Fredrikstad

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

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

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

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

Klageorgan

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan 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: 30-0134/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bekkevoldveien 11A 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 303, bnr 1861 (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