NORDVIK

Marmorveien 1

4 soverom | 242 kvm | Enebolig



Velkommen til

Marmorveien 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
39	Om boligen
50	Kontaktinfo
51	Nabolagsprofil
53	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
90	Vedlegg
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.01.2026









Nøkkelinformasjon

Påkostet moderne funkisbolig med åpen, solrik tomt. Deilige uteplasser med strålende utsikt i flere himmelretninger.

Prisantydning	**13 800 000,-**
Omkostninger	**346 380,-**
Totalpris	**14 146 380,-**
BRA-i	**242 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Falchåsen er et av Fredrikstads mest attraktive strøk, kun en 10 minutters sykkeltur fra sentrum. I retning Bingedammen og Kjæråsen finner du flotte turmuligheter i hverdagen, og det er kort vei til Fredrikstadmarka. Skole, barnehage og dagligvarebutikker ligger i gangavstand, og i tillegg har nærområdet et rikt idretts- og aktivitetstilbud for både unge og voksne. Marmorveien 1 ligger i et rolig og pent nabolag - høyt og naturnært. Eneboligen fra 1966 ble fullstendig transformert i 2015-2016. Nå møter vi et arkitekttegnet, påkostet og moderne funkishus kledd i vedlikeholdsfri Accoya med en stor og vakkert opparbeidet hage. De tre store uteplassene ligger i to høyder og byr på en fenomenal utsikt. Inne finner du en påkostet og stor bolig med usedvanlig vakre rom og flotte lysvirkninger.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 123 kvm
Total BRA: 171 kvm

Marmorveien 1, Fredrikstad
1.etasje



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

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 123 kvm
Total BRA: 171 kvm

Marmorveien 1, Fredrikstad
2.etasje



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



























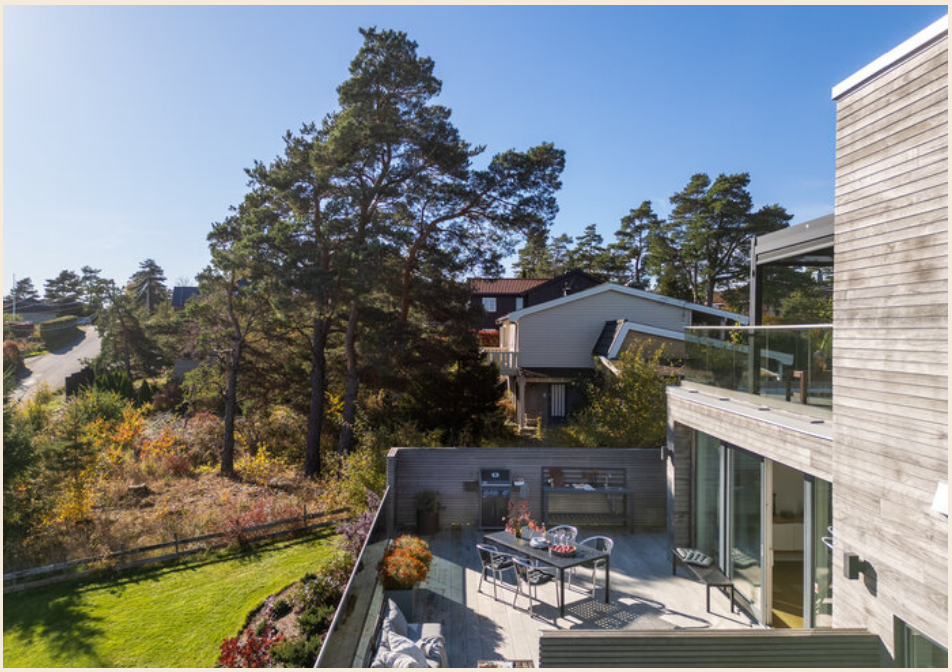









































VOX














Marmorveien



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0224/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Marmorveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 203, bnr 158 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Oddvar Hermod Hatten
Hanne Winther

Kjøpesum og omkostninger
13 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
345 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
346 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
365 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 146 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 165 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 242 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 290 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. - Entre, gang, vaskerom, bad, teknisk rom, kontor/soverom, musikkrom/garderoberom, kjøkken og stue
BRA-e: 48 kvm. -Garasje og bod
Total BRA: 171 kvm.
TBA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 119 kvm. - Stue, bad, garderoberom, bod og tre soverom
Total BRA: 119 kvm.
TBA: 56 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,40 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,40 meter

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

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5-10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

Solforhold
Selger opplyser om meget gode solforhold på hele eiendommen, med sol fra tidlig morgen til solnedgang. Sommerstid er det morgen- og formiddagssol på verandaen i 2. etasje og på terrassen i 1. etasje. Utover dagen er det sen formiddags- og middagssol på begge terrassene. På terrassen i 1. etasje er det ettermiddags- og kveldssol til ca. kl. 17-18, mens terrassen i 2. etasje har

sol helt frem til solnedgang.

Innhold
Eldre enebolig som er opprinnelig fra 1960-tallet. I 2016 ble boligen totalrenovert og ombygget med ny etasje, samt integrert garasje og bod. Boligen fremstår med god planløsning i begge etasjer, høy standard med vedlikeholdsvennlige materialvalg både utvendig og innvendig. Nåværende eiere har periodisk vedlikeholdt og påkostet boligen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har snart forbigått halvparten av forventet bruks- og levetid, hvor det må kunne forventes vedlikehold/oppgraderinger i fremtiden. I krypkjelleren registreres det vanninntreng hvor vann blir liggende, men det er ikke observert noe følgeskader mot tilstøtende bygningsdeler som i følge av dette. Tiltak for å få unna, eller lede vann bort må kunne forventes, for å unngå skader i fremtiden. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

1.ETG
Vegger: Slettmalt gips, fliser på bad og vaskerom
Tak: Slettmalt gips
Gulv: Fliser i gang, bad og vaskerom, vinyl på teknisk rom, parkett i stue og kjøkken

2.ETG
Vegger: Slettmalt gips og fliser på bad
Tak: Slettmalt gips
Gulv: Parkett og fliser på bad

Standard
Et smalt vindu og feltet med glassbyggerstein brer vakkert lys inn i entreen. Du henger fra deg i den innebygde garderoben.
Skifergulvet (porcellanatofliser med overflate i kvartsitt/kvartsskifer) møter hvite, slette vegger - fri for listverk. Hallen strekker seg innover og passerer flere nøkkelrom før den munner ut i kombinert kjøkken og stue, en flate på 50 kvm. Det er umulig å ikke la seg imponere av de fine lysvirkningene fra vinduene, store heldekkende, høye spalter og horisontale slisser. Vinduene bryter opp veggflatene på en elegant måte. De høyeste gir lys og samtidig privatliv der utsikten ikke er viktig, mens de største flatene utnytter utsikten maksimalt.

Fra dagligstuen slipper store glassdører deg ut i hagen og ned på markplattingen - et lunt sted å tilbringe kvelden. Spisestuen derimot hviler foran fire store glassflater som tar deg ut på terrassen der du ser langt østover. Innendørs hersker en sval, ren hvithet som klinger harmonisk mot gulvets eksklusive 1-stavs eikeparkett. Denne finner du i alle rom som ikke har skifergulv, og alle gulv i første etasje har varmekabler bortsett fra i det tekniske rommet. Ventilasjonen er balansert og behagelig.

Det grå, superminimalistiske HTH-kjøkkenet okkuperer et hjørne og er både stilfull og velutstyrt. Påkostede hvitevarer fyller en hel vegg. Vaskebenken ligger for seg selv, og stekesonen befinner seg på den store kjøkkenøyen med et nedfelt avtrekk over - som definerer kjøkkenet som et eget rom. Den lysegrå benkeplaten i kvartskomposittt (Silestone, GRIS EXPO) fra kvalitetsprodusenten Cosentino er både smakfull og eksklusiv. Første etasje byr ellers på et nydelig vaskerom, en teknisk bod med lagringsplass, bad og et fint gjesteværelse med bod bak en skyvedør.

Det brede trappeløpet gir god åpning mellom etasjene. Eiketrinnene «svever» ovenpå en smal grå stamme, og glassveggene toppes med håndløpere i eik. Ved trappeavsatsen kan du gå ut på takterrassen. Den ligger over førsteetasjes stue og måler hele 48 kvm. Pergolaen gir god skjerming på de varmeste sommerdagene, og liksom de andre uteplassene - er utsikten fenomenal. Ved trappen går du inn i en stor stue - et flott oppholdsrom for kveldsro. Her fins dør ut på den nordvendte balkongen med en imponerende utsikt. Hovedbadet har dobbel designservant ovenpå et designskap. Det er uhyre stilfullt. Skifergulvet kryper oppover speilveggen og opp langs veggene i dusjesonen og i toalettnisjen. Resten av veggene bærer hvite fliser og vekselspillet mellom materialene er vakkert. Plasseringen av det avlange vinduet sprer lyset så fint innover i rommet. Badet i første etasje ble renovert i 2022 og er like stilfullt - litt mindre, men utstyrt med badekar.

I andre etasje fins to identiske soverom. Avlange vinduer helt ned til gulvet gir en følelse av høyde. Rommene har plass til både seng, garderobe og skrivebord. Faktisk er de begge større enn hovedsoverommet, men dette har til gjengjeld en romslig walk-in-garderobe med skyvedør og dessuten doble skyvedører ut til balkongen, i tillegg til to avlange vinduer på den andre veggen. Om kvelden er det fint å se ut på de funklende lysene som strekker seg helt opp til Sarpsborg.

Parkering
Boligen har integrert dobbelgarasje samt parkeringsmuligheter for tre biler totalt i oppkjørsel/biloppstillingsplass foran inngangspartiet. Det er installert elbillader fra Easee i garasjen.

Modernisering og påkostninger
2015 - 2016:
-Totalrenovert boligen. Ombygget og utvidet 1.etg, skiftet deler av bunnsviller og stubloft i eksisterende etasjeskille, bygget integrert dobbelgarasje m/bod og bygget på en etg. inkl. terrasse og veranda. (All ytre kledning (inkl. terrasse-/verandagulv) i tilnærmet vedlikeholdsfri Accoya). Arbeider ble utført av Rolf Andreassen
-Nytt el.anlegg, lys (inne og ute), (gulv-)varme, smarthusløsning og nytt røropplegg inne. Arbeider ble utført av Bravida
-Montert balansert ventilasjon. Arbeider utført av Fredrikstad ventilasjons-og blikkenslagerforretning
-Arbeider med våtrom ble utført av Svein Opsahl
-Nytt peis/ildsted, utført av Henriksen Brensel

-Dreneringsarbeider, forlenget drensrør ut til vei. Utført av SH Anlegg

2016 - 2017:
-Gravearbeider og legging av nye ledninger i forbindelse med etablering av nytt VA-opplegg utendørs. Nye ledninger ble lagt mellom offentlig VA-nett og inntakspunkt i bolig via delingspunkt m/naboeiendom beliggende på vår eiendom. Tilførselskabel fra off. el.nett til inntakspunkt i bolig ble lagt i bakken. Kabler fra VIKEN fiber ble ført fra ekstern boks til inntakspunkt i samme trase

2017 - 2020:
-Ny terrasse i Accoya over eksisterende platting/terrasse i 1. etg. Levegger i Accoya. Vegger i Accoya for skjerming av søppelkasser ved oppkjørsel. Rolf Andreassen og Stopdigging Østfold Bjørn Holand AS
-Opparbeiding av uteareal. Ny ferdigplen på hele tomten samt hellelagte gangveier og platting. Belegningsstein i oppkjørsel og på parkeringsplass, m/støttemur i granitt, foran inngangsparti. Utført av Morten Knutsen
-Murt opp inngangstrapp med heller på trinn og repo. Pusset og malt grunnmur. Utført av Roar Kristoffersen
-Varmekabler i oppkjørsel og på inngangstrapp (trinn og repo). Installert elbil-lade. Utført av Bravida

2022:
-Renovert bad i 1. etg. (Dette ble ikke tatt i 2015/16 da det var nytt/renovert under forrige eier ca. 2002.), utført av Arne Nilsen. Elektroarbeid utført av Plankebyen Elektriske, flislegging/ny smøremembran utført av Roar Kristoffersen

2024:
-Vedlikehold av ventilasjonsanlegg, utført av Fredrikstad Ventilasjons- og blikkenslagerforretning

2025:
-Utbedret fallforhold på utvendig taktekking, utført av Rolf Andreassen
-Diverse vedlikehold innvendige vegg- og takflater. Utført av Malermester Jan-Erik Strand

Annet (2020-2025):
-Montert pergola m/motoriserte vegger og manuelt justerbart tak. Satt opp utekjøkken og grill

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Bravida, 2015/2016, bygget nytt bad 2.etg og nytt vaskerom og teknisk rom m/varmtvannsbereder 1.etg. Arne Nilsen, 2022, renovert bad 1.etg. (Tidligere renovert av forrige eier ca. 2002).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida, 2015/2016, bygget nytt bad 2.etg og nytt vaskerom og teknisk rom m/varmtvannsbereder 1.etg. Arne Nilsen, 2022, renovert bad 1.etg.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida, 2015/2016, bygget nytt bad 2.etg og nytt vaskerom og teknisk rom m /varmtvannsbereder 1.etg. Arne Nilsen, 2022, renovert bad 1.etg.

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: Rolf Andreassen, 2015/2016, totalrenovert bolig oppr. bygget i 1966. Ombygget og utvidet 1.etg, bygget integrert dobbelgarasje m/bod og bygget på en etg. inkl. terrasse og veranda. All ytre kledning (inkl. terrasse-/verandagulv) i tilnærmet vedl.holdsfri Accoya. Bravida, 2015/16, nytt el.anlegg, nytt røropplegg inne og smarthusløsning. Fredrikstad ventilasjons-og blikkenslagerforretning, 2025/16, ventilasjonsarbeider/inst. anlegg for balansert ventilasjon. Utvendige beslag. Svein Opsahl, 2015/16, mur- og flisarbeider. Profilco, 2016, Glassrekkverk rundt terrasse og veranda i 2.etg. Nytrapp, 2016, trapp inne mellom etasjene. Henriksen brensel, 2016, nytt ildsted/pipe. Kommentar: Med unntak av inngangsparti, terrasse utenfor stuen samt bad i 1. etg. fremsto selve boligen sommeren 2016 slik den fremstår i dag. SH-anlegg, 2016/17, gravearbeider og legging av rørledninger i forbindelse med etablering av nytt VA-opplegg utendørs. Nye VA-ledninger ble lagt mellom offentlig VA-nett og inntakspunkt i bolig via delingspunkt m/naboeiendom beliggende på vår eiendom. Tilførselskabel fra off. el.nett til inntakspunkt i bolig ble lagt i bakken. Kabler fra VIKEN fiber ble ført fra ekstern boks til inntakspunkt i samme trase. Kommentar: Det er etter dette ingen luftstrekk til/fra boligen, og VA-anlegget tilfredsstiller allerede kommende, ikke-iverksatte, krav fra kommunen. Fredrikstad kommune, 2016/17, nye vugge-grøfter rundt eiendommen. Rolf Andreassen, 2017-2020, ny terrasse i Accoya over eksisterende platting/terrasse i 1. etg. Levegger i Accoya. Vegger i Accoya for skjerming av søppelkasser ved oppkjørsel. Profilco, 2017-2020, glassrekkverk delvis rundt terrasse 1, etg. Morten Knutsen, 2017-2020, ny ferdigplen på hele tomten samt hellelagte gangveier og platting. Belegningsstein i oppkjørsel og på parkeringsplass, m/støttemur i granitt, foran inngangsparti. Rød planteskole/Hageland Rød, 2017-2020, bed i skråning rundt terrasse. Roar

Kristoffersen, 2017-2020, murt opp inngangstrapp med heller på trinn og repo. Pusset og malt grunnmur. Bravida, 2017-2020, varmekabler i oppkjørsel og på inngangstrapp (trinn og repo). Installert elbil-lader. Profilco, 2017-2020, glassrekkverk med utvendige spiler langs inngangstrapp/repo. Arne Nilsen, 2022, renovert bad i 1. etg. (Dette ble ikke tatt i 2015/16 da det var nytt/renovert under forrige eier ca. 2002.) Plankebyen elektriske, 2022, lys/stikk bad 1.etg (se pkt. 2 over). Fredrikstad Ventilasjons- og blikkenslagerforretning, 2020-d.d., vedlikehold på anlegg for balansert ventilasjon (bl.a. byttet kulelagre på rotorer). Rolf Andreassen, 2020-d.d., vedlikehold yttertak; justert helningsvinkel for optimal avrenning. Annet, 2020-d.d., montert pergola m/motoriserte vegger og manuelt justerbart tak. Satt opp utekjøkken.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SH Anlegg, 2016/2017, håndtering av overvann og spillvann gjennom nye VArørledninger (se pkt. 2 over). Fredrikstad kommune, 2016/17, gravd vuggegrøfter rundt eiendommen (se pkt. 2 over).

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida, 2015/2016, komplett nytt elektrisk anlegg (se pkt. 2 over). Bravida, 2017- 2020, installert elbil-lader og varmekabler i oppkjørsel og inngangstrapp/repo (se pkt. 2 over). Plankebyen elektriske, 2022, lys /stikk bad 1.etg (se pkt. 2 over).

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? 2022

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida, 2020, installasjon av elbil-lader.

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: Bravida, 2015/2016, nytt røropplegg innvendig. SH Anlegg AS 2016/2017, nytt VAopplegg mellom kommunalt nett og inntakspunkt i bolig.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 2 over.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Eiendommen har ikke noe av dette.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
- Beskriv: Balansert ventilasjon kontrollert og vedlikeholdt av Fredrikstad Ventilasjons- og Blikkenslagerforretning.

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: Opparbeiding av uteområder/oppkjørsel/inngangsparti. Utfører og arbeidets art er beskrevet i svar til punkt 2 over.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- Måling gjennomført i forbindelse med totalrenoveringen 2015/16. Ufullstendig resultat. Dokumentasjon foreligger.

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)
- Ja
- Beskriv: Krypkjeller på fjellgrunn. Tidvis noe fukt/vann av begrenset omfang. Deler av bunnsville fornyet ved totalrenovering 2015/2016.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Kun balansert ventilasjon som er relevant: Ingen feil.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
- Oppgi type rapport og årstall: Foreligger enkel verdivurdering etter fullført totalrenovering 2016 samt en e-takst fra 2018. Det utarbeides tilstandsrapport i forbindelse med forestående salg.

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?
Verdivurdering 2016 og e-takst 2018.

- Ny oppmåling foretas i f.m. utarbeidelse av tilstandsrapport/salgsoppgave før salg.

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?
- Ja
- Beskriv: Kommunen har planer om å fornye det offentlige VA-nettet i Falchåsen, samt legge diverse kabler i samme trase. Dette oppleves som et stort pluss for området. Det vil ikke medføre andre endringer enn midlertidig endring av adkomstveier under arbeidet.

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?
- Ja
- Beskriv: Muntlig avtale med nabo vedr. nødvendig tilgang til felles avløpsrør over vår tomt til delingspunkt og i tillegg til naboens egne stikkledninger som et kort stykke fra delingspunktet også går over vår tomt. Tilgangen er ikke tinglyst.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja
- Beskriv: Fjernet 2015.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-installasjon i forbindelse med ombygning av boligen, utført av Bravida i 2016. Det er også fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført med anlegget i perioden 2016 -2022 som er utført av Bravida og Plankebyen Elektriske.

Siste tilsyn på anlegget uført 21.10.2022, uten anmerkninger.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Grunnforhold bestående av fjell med grunnmur av betong som er pusset og malt. Etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig drenering bestående av fjell og oppfylte masser. Takvann er ledet via taknedløp mot tomtens terreng. Det er kryprom under hele boligen, via tilkomst fra dør i grunnmur fra øst. I kryprom er det yttervegger av betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende panel av Accoya. Mengde isolasjon opplyses om å være ca 20 - 25 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, hev- og skyvedører og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer og alukledning. Vinduer er av type fastkarm og toppsving og det registreres datostempling fra 2015. Isolert ytterdør med glassruter og kodelås fra 2015.

Flat takkonstruksjon med sperrer i tre. Takets oppbygning med taktro som utvendig er tekket med sveiset sarnafil. Renner, nedløp og beslag i aluzink.

Boligen har terrasse i 2.etasje som er oppført som en del av takkonstruksjon til stuen i 1.etasje, terrassen har papptekket gulv med sarnafil med tilfarere og terrassebord i accoya, rekkverk i glass og aluminum. 2.etasje har også luftebalkong utenfor hovedsoverom. Terrasse i 1.etasje som er oppført på jordskruer mot grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord i accoya, rekkverk i glass og aluminum og spiler.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
-Drenering er naturlig, bestående av fjell og oppfylte masser. Ved besiktelse av krypkjeller så registreres det vanninnsig ved hushjørne mot vest og vann blir liggende. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vil regnvann/overvann følge fjellets form og ledes via boligen og bli liggende enkelte steder i fjellgroper, mindre tiltak for å få unna vannet unna anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mot etasjeskille. Også vurdert i pkt 1.2

1.3 Terrengforhold
-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning fra grunnmur. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Boligen har også tilknyttet krypkjeller, hvor manglende anbefalt helning kombinert med naturlig drenering vil

virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det.
-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. Dette gjelder mot nord

7.1.2 Bad 1.etasje Overflate gulv
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

7.1.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
-2 Plastsluk med vannlåser fra ca 2000-tallet, eldre tettesjikt/belegg påvist klemt under klemring med ny smøremembran lenger opp. Eldre sluk kombinert med ny membran er en ugunstig løsning da slukmansjett skal klemmes under klemring. Risiko vil være at vann kan samle seg mellom tettesjikt og undergulv da mansjett ikke er klemt under klemring. Skadeomfanget vil kunne være minimalt da gulv er mot grunn, men risiko belyses allikevel dersom det oppstår lekkasje

7.2.2 Vaskerom 1.etasje Overflate gulv
-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Terskel er også flat og ligger tett mot gulvflis. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Vegghengt toalett på bad i 1.etasje etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 1.2 Krypekjeller
-Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten. Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet kan være å legge plastfolie over bakken for å stoppe fordampning, god ventilering eller installere en avfukter
-Som nevnt i pkt 1.1 så registreres det vanninnsig mot sør og vest, samt at vann blir liggende
-TG-3 settes på bakgrunn av de nevnte forholdene. For å unngå fremtidige skader på overliggende konstruksjoner må det forventes tiltak for å begrense vanninnsig i krypkjelleren, slike konstruksjoner skal være så tørre som mulig Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Flat takkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med sveiset sarnafil. Takkonstruksjonen er fra 2016. Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
Kaffemaskin (Miele), kombi steke-/dampovn (Miele), kombi steke-/mikroovn (Miele), varmeskuff (Miele), koketopp (Miele), ventilator (Miele), oppvaskmaskin (Miele) og vinskap (Norcool).

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
Vaskemaskin (Miele) og tørketrommel (Miele) medfølger ikke. Kjøleskap (Miele) og fryseskap (Miele) medfølger kun dersom dette avtales særskilt.
Pergola medfølger kun etter nærmere avtale. Løsøre som grill, utekjøkken, robotklipper og lagerhyller medfølger heller ikke, med mindre annet avtales særskilt.

For øvrig gjelder NEFs standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør» med mindre annet fremgår av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom elementer som står på standardlisten ikke finnes på eiendommen, følger de naturlig nok heller ikke med. Eventuelle produkter og installasjoner som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning eller utstyr som ikke medfølger, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-1.etasje: Varmekabler i alle rom unntatt teknisk rom. Peis/ildsted i stue
-2.etasje: Varmekabler på bad og panelovner

Boligen er tilknyttet Future Home som styrer varme- og lyskilder.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har tegnet Norgespris avtale. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 052,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, Branntilsyn, Vann og Avløp.

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

Velavgift
Kr 400,- pr. år
Frivillig medlemsavgift til velforening

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring (fullverdig ekstra inkl. naturskade) kr 12 935,- pr år.
- Fyring med ved kr 3 000,- pr. år.
- Alarm fra Verisure kr 705,- pr. mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox gjennom VIKEN Fiber kr 1 408,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 24 950,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 378 556,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 514 225,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Tryg forsikring
Polisenr: 5955120

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 162 kvm (Eiertomt)
Boligen hviler på en stor og skrånende tomt med noen flotte furutrær på oversiden og åpen gressplen nedover mot øst der utsikten folder seg ut i et vidstrakt, blånende panorama. Beliggenheten er med andre ord virkelig flott. Her sto et hus fra 1966 som i årene 2015 og 2016 ble totalrenovert og utvidet til mer enn dobbel størrelse. Vi møter en moderne «funkisbolig» med slående arkitektoniske kvaliteter. Den minner om en stilig sammenstilling av større og mindre kasser. Vinduene bryter opp fasaden med vertikale og horisontale glassflater - noen kan beskrives som lange panoramaspalter. Det første som virkelig fanger blikket er den smale, sølvgrå trekledningen i tresorten Accoya, som er tilnærmet vedlikeholdsfri.

Boligen har takterrasser både over vindfanget og over sørsidens påbygg som måler hele 48 kvm og har en pergola med motoriserte vegger, som gir god skjerming på de varmeste sommerdagene. Like nedenfor denne, i første etasje, finner du en tilsvarende stor terrasse. Som huset selv, er alle tre uteplasser dekket med Accoya, og rekkverket er av glass.

Tomten måler hele 1162 kvm, og de siste seks årene har den blitt opparbeidet med gressplen, steinsatte gangstier og på vestsiden - en hellelagt platting. På nedsiden av terrassen vokser en variert samling prydbusker, men tomten har masse plass til overs der du kan anlegge drømmehagen, for eksempel ville et par magnoliatrær gjort seg svært godt. Dobbeltgarasjen er integrert i bygningen, og opp til denne er innkjørselen dekket av

belegningstein med varmekabler, så det blir ikke glatt om vinteren. Innenfor garasjen finnes en stor bod, som også kan nås fra hagen - altså ypperlig til oppbevaring av hageredskaper.
Trappen opp til inngangsdøren er dekket av Impala granittfliser, også disse med varmekabler under. Når du går opp denne, passerer du nok et minne om funkisstilen, nemlig en flate med glassbyggerstein. Alt ved denne eiendommen er tiltalende.

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

Radonmåling
I 2015 ble det foretatt måling med sporfilm. Resultatet inngår i fysisk dokumentasjon for boligen. Målingen ga ikke data gode nok til å beregne en pålitelig middelverdi over måleperioden. Selger har ikke gjennomført noen særskilte radontiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger på starten av Falchåsen, et villaområde nord for Fredrikstad sentrum som vokste frem ut på 1960-, 70- og 80-tallet, og som nå er et av byens desidert mest attraktive områder. Landskapet løfter seg oppover fra Lisleby og fra Marmorveien 1 gir høyden en langstrakt utsikt østover og nordover.

I Falchåsen finnes barnevennlige nabolag, med oversiktlige veier og lite trafikk, og i nærheten venter flere grøntområder. Du kan spasere rundt den fredfylte og åpne Leie gravlund, eller gå sørover til den skogkledde Mørkedalen, Bingedammen, Lislebyfjellet og Kjæråsen der du nyter en flott utsikt over elva. Fredrikstadmarka er også svært tilgjengelig, eller kanskje det holder å spasere i nabolaget som i seg selv er spennende, spesielt for arkitekturinteresserte.

Noen hundre meter nedenfor boligen ligger sentralidrettsanlegget med fotballbaner og friidrettsanlegg. Nærområdet Lisleby tilbyr dessuten aktiviteter som turn, klatrepark og padeltennis.

Skole og barnehage finnes like ved, langs trygge veier. Flere dagligvarebutikker venter i behagelig gangavstand. Vil du til sentrum, tar sykkelturen på kun 10 minutter langs lite trafikkerte veier, forbi flotte boliger og gamle furutrær. Dessuten stopper bussen like nedenfor boligen.

Bebyggelse
Frittliggende enebolig med integrert garasje.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplassen Falchåsen kun ca. 400 meter fra boligen. Her stopper blant annet linje 110 og 120, som gir enkel forbindelse videre mot sentrum og omegn. Fredrikstad stasjon ligger cirka 7 minutter unna med bil og gir tilgang til togforbindelser (RE20/RX20) mot både Oslo og Halden. For lengre reiser ligger både Gardermoen og Torp tilgjengelig innen rimelig kjøretid.

Skoler og barnehager
Området byr på et svært godt tilbud for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Innen 5-15 minutters gange finner du blant annet Leie barnehage, Wilbergjordet barnehage og Roselia barnehage. Like i nærheten ligger også populære barneskoler som Nøkleby skole og Trara skole, samt Haugeåsen og Kvernhuset ungdomsskole. Nabolaget scorer høyt på både trygghet og kvalitet på skolene.

I området finnes også flere gode fritidsmuligheter. Falchåsen aktivitetsplass ligger kun få minutter unna, og Lisleby sentralidrettsanlegg og flere treningssentre ligger innen kort avstand. Turmulighetene er svært gode, med nærhet til skog og grønne rekreasjonsområder.
Eiendommen sokner primært til Nøkleby skole (1.-7. trinn), som ligger omtrent 1 km unna. For ungdomstrinnet er nærskolen Haugeåsen ungdomsskole, ca. 3,4 km fra boligen. Det finnes også alternative skoletilbud i nærheten, som Trara skole, Kvernhuset ungdomsskole og Wang Ung Fredrikstad.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for riving av eksisterende tilbygg og oppføring av påbygg og tilbygg, datert 22.04.2016

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.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det foreligger tegninger for boligen i forbindelse med tilbygg, datert 16.09.2013. Tegninger samsvarer med dagens bruk.
- 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.

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

er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035, vedtatt 15.06.2023. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til formål bebyggelse og anlegg (1001), med tilhørende hensynssone kulturmiljø (570). Dette innebærer at tiltak innenfor eiendommen skal ta hensyn til eksisterende kulturmiljøverdier i området. Det gjøres oppmerksom på at grensene for eiendommen er registrert med stedfestingsavvik, og at ny oppmåling kan være nødvendig for nøyaktig avklaring av arealer og grenser. Det finnes ingen ytterligere reguleringsplaner som gjelder direkte for eiendommen per dags dato.

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

3107/203/158:
23.04.1963 - Dokumentnr: 301900 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:203 Bnr:54

01.01.2020 - Dokumentnr: 797070 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:203 Bnr:158

01.01.2024 - Dokumentnr: 757541 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:203 Bnr:158

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen offentligrettslige pålegg.

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. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 138 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon - Klargjøring foto styling kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling - Blomster Mestergrønn kr. 280,-
Utlegg boligstyling - Klargjøring til foto kr. 5 000,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. *** kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 224 970,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. januar 2026

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

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

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

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

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

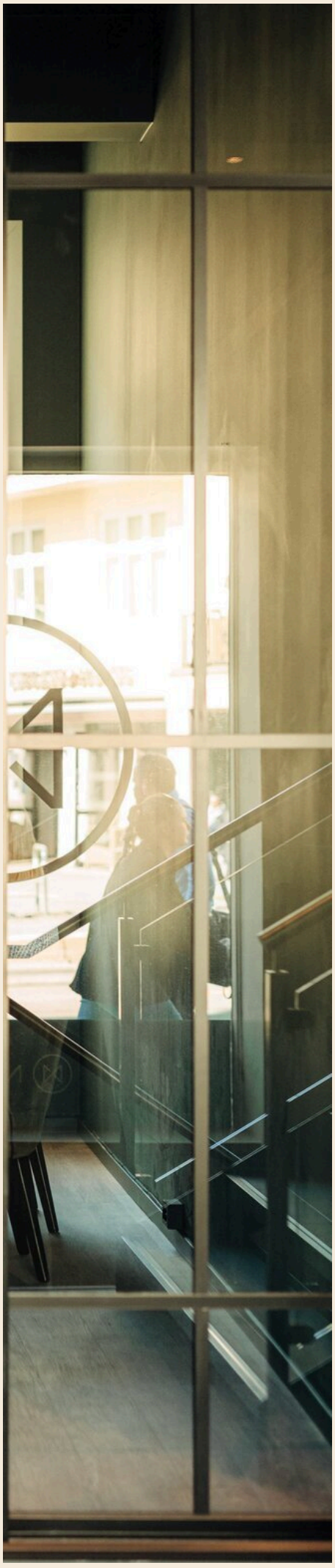
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

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



Marmorveien 1

Nabolaget Falchåsen/Leie syd - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.)	**13 min**
496 elever, 28 klasser	1 km
Trara skole (1-7 kl.)	**5 min**
367 elever, 21 klasser	2.4 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k...	**6 min**
455 elever, 26 klasser	3.4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...	**10 min**
473 elever, 28 klasser	4.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	**10 min**
180 elever, 6 klasser	5.3 km
Glemmen videregående skole	**26 min**
1250 elever	2 km
Glemmen vgs - Lisleby	**27 min**

Offentlig transport

Falchåsen	**5 min**
Linje 110, 120	0.4 km
Fredrikstad stasjon	**7 min**
Linje RE20, RX20	3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 57 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 40 min**

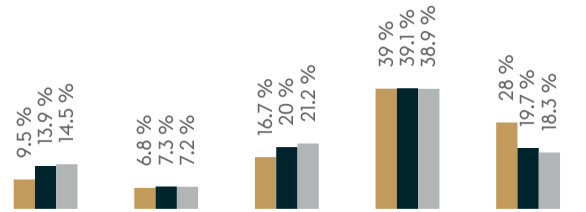
Barnehager

Leie barnehage (0-5 år)	**7 min**
82 barn	0.5 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 å...	**12 min**
105 barn	0.9 km
Roselia barnehage (1-5 år)	**16 min**
76 barn	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby	**14 min**
Coop Extra Stabburveien	**20 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Falchåsen/Leie syd	694	348
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

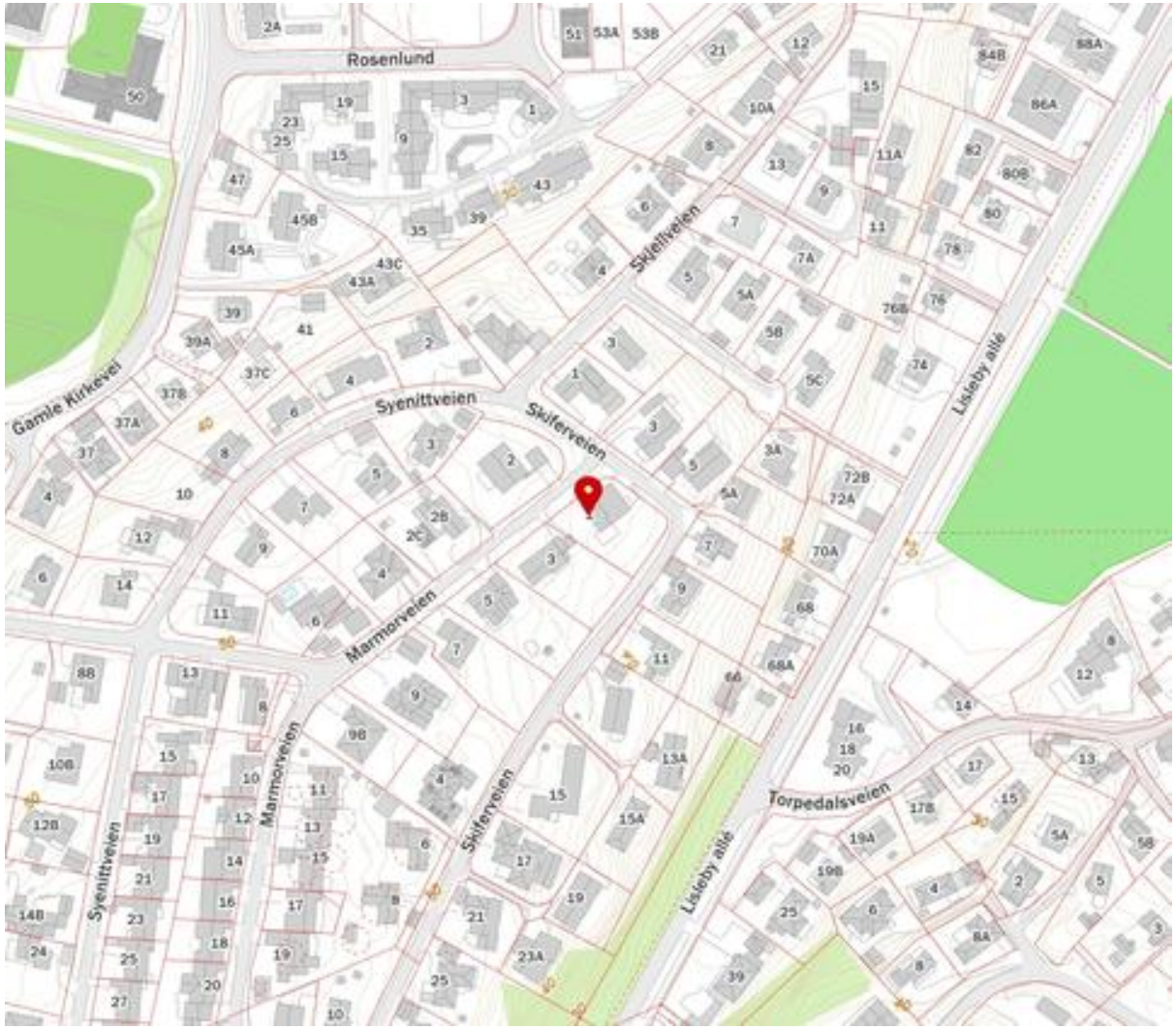
Sport

Falchåsen - aktivitesplass I	5 min
Lisleby sentralidrettsanlegg	7 min
SKY Fitness Lisleby	15 min
Sporty24 Fredrikstad	4 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Marmorveien 1
1619 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 09/01/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:203, Bnr: 158
Hjemmelshaver:	Oddvar Hermod Hatten & Hanne Winther
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Eiet tomt 1 162 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1966

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.09.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Oddvar Hermod Hatten
Tilstede under befaringen:	Oddvar Hermod Hatten
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Boligen står oppført noe hellende terreng bestående fjell. Det er steinbelagt oppkjørsel, gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold bestående av fjell med grunnmur av betong som er pusset og malt. Etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig drenering bestående av fjell og oppfylte masser. Takvann er ledet via taknedløp mot tomtens terreng. Det er kryprom under hele boligen, via tilkomst fra dør i grunnmur fra øst. I kryprom er det yttervegger av betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende panel av Accoya. Mengde isolasjon opplyses om å være ca 20 - 25 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, hev- og skyvedører og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer og alukledning. Vinduer er av type fastkarm og toppsving og det registreres datostempling fra 2015. Isolert ytterdør med glassruter og kodelås fra 2015.

Flat takkonstruksjon med sperrer i tre. Takets oppbygning med taktro som utvendig er tekket med sveiset sarnafil. Renner, nedløp og beslag i aluzink.

Boligen har terrasse i 2.etasje som er oppført som en del av takkonstruksjon til stuen i 1.etasje, terrassen har papptekket gulv med sarnafil med tilfarere og terrassebord i accoya, rekkverk i glass og aluminum. 2.etasje har også luftebalkong utenfor hovedsoverom. Terrasse i 1.etasje som er oppført på jordskruer mot grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord i accoya, rekkverk i glass og aluminum og spiler.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre enebolig som er opprinnelig fra 1960-tallet. I 2016 ble boligen totalrenovert og ombygget med ny etasje, samt integrert garasje og bod.

Boligen fremstår med god planløsning i begge etasjer, høy standard med vedlikeholdsvennlige materialvalg både utvendig og innvendig. Nåværende eiere har periodisk vedlikeholdt og påkostet boligen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har snart forbigått halvparten av forventet bruks- og levetid, hvor det må kunne forventes vedlikehold/oppgraderinger i fremtiden.

I krypkjelleren registreres det vanninntreng hvor vann blir liggende, men det er ikke observert noe følgeskader mot tilstøtende bygningsdeler som i følge av dette. Tiltak for å få unna, eller lede vann bort må kunne forventes, for å unngå skader i fremtiden. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etasje: Varmekabler i alle rom unntatt teknisk rom. Peis/ildsted i stue
-2.etasje: Varmekabler på bad og panelovner

BOD OG PARKERING:
-Godt med lagringsmuligheter i dobbeltgarasje og tilstøtende bod
-Biloppstillingsplass i garasje og i gårdsplass

©mstr.no

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-FDV-mappe da boligen ble ombygget i 2016
-Mappe med supplerende dokumentasjon (bilder, fakturaer og attester fra utførende)
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

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.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG
Vegger: Slettmalt gips, fliser på bad og vaskerom
Tak: Slettmalt gips
Gulv: Fliser i gang, bad og vaskerom, vinyl på teknisk rom, parkett i stue og kjøkken

2.ETG
Vegger: Slettmalt gips og fliser på bad
Tak: Slettmalt gips
Gulv: Parkett og fliser på bad

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 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5-10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:
-Normal til lite slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje, eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende påkostninger:

2015 - 2016:
-Totalrenovert boligen. Ombygget og utvidet 1.etg, skiftet deler av bunnsviller og stubloft i eksisterende etasjeskille, bygget integrert dobbelgarasje m/bod og bygget på en etg. inkl. terrasse og veranda. (All ytre kledning (inkl. terrasse-/verandagulv) i tilnærmet vedlikeholdsfri Accoya). Arbeider ble utført av Rolf Andreassen
-Nytt el.anlegg, lys (inne og ute), (gulv-)varme, smarthusløsning og nytt røropplegg inne. Arbeider ble utført av Bravida
-Montert balansert ventilasjon. Arbeider utført av Fredrikstad ventilasjons-og blikkenslagerforretning
-Arbeider med våtrom ble utført av Svein Opsahl
-Nytt peis/ildsted, utført av Henriksen Brensel
-Dreneringsarbeider, forlenget drensrør ut til vei. Utført av SH Anlegg

2016 - 2017:
-Gravearbeider og legging av nye ledninger i forbindelse med etablering av nytt VA-opplegg utendørs. Nye ledninger ble lagt mellom offentlig VA-nett og inntakspunkt i bolig via delingspunkt m/naboeiendom beliggende på vår eiendom. Tilførselskabel fra off. el.nett til inntakspunkt i bolig ble lagt i bakken. Kabler fra VIKEN fiber ble ført fra ekstern boks til inntakspunkt i samme trase

2017 - 2020:
-Ny terrasse i Accoya over eksisterende platting/terrasse i 1. etg. Levegger i Accoya. Vegger i Accoya for skjerming av søppelkasser ved oppkjørsel. Rolf Andreassen og Stopdigging Østfold Bjørn Holand AS
-Opparbeiding av uteareal. Ny ferdigplen på hele tomten samt hellelagte gangveier og platting. Belegningsstein i oppkjørsel og på parkeringsplass, m/støttemur i granitt, foran inngangsparti. Utført av Morten Knutsen
-Murt opp inngangstrapp med heller på trinn og repo. Pusset og malt grunnmur. Utført av Roar Kristoffersen
-Varmekabler i oppkjørsel og på inngangstrapp (trinn og repo). Installert elbil-lade. Utført av Bravida

2022:
-Renovert bad i 1. etg. (Dette ble ikke tatt i 2015/16 da det var nytt/renovert under forrige eier ca. 2002.), utført av Arne Nilsen. Elektroarbeid utført av Plankebyen Elektriske, flislegging/ny smøremembran utført av Roar Kristoffersen

2024:
-Vedlikehold av ventilasjonsanlegg, utført av Fredrikstad Ventilasjons- og blikkenslagerforretning

2025:
-Utbedret fallforhold på utvendig taktekking, utført av Rolf Andreassen
-Diverse vedlikehold innvendige vegg- og takflater. Utført av Malermester Jan-Erik Strand

Annet (2020-2025):
-Montert pergola m/motoriserte vegger og manuelt justerbart tak. Satt opp utekjøkken og grill

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	123	48		43
2.etasje	119			56
SUM BYGNING	242	48		99
SUM BRA	290			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.etasje:
-Entre, gang, vaskerom, bad, teknisk rom, kontor (soverom), musikkrom (garderoberom), kjøkken og stue

2.etasje:
-Stue, bad, garderoberom, bod og tre soverom

BRA-e:

1.etasje:
-Garasje og bod

2.etasje:
-Ingen

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,40 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,40 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Boligen har integrert garasje tilknyttet boligen, ekstern tilkomst fra utside via port og bod.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

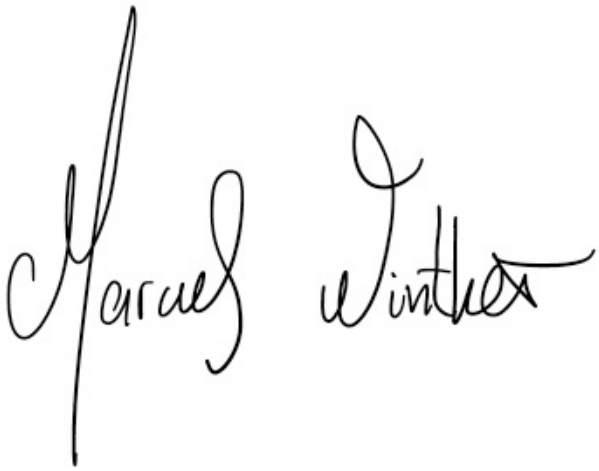
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

09/01/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Grunnforhold bestående av fjell med grunnmur av betong som er pusset og malt. Etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig drenering bestående av fjell og oppfylte masser. Takvann er ledet via taknedløp mot tomtens terreng.

-Selger opplyser om at det er tillaget vuggegrøft med steinmasser, samt forlenget drensrør ut til vei

Merknader:
-Drenering er naturlig, bestående av fjell og oppfylte masser. Ved besiktelse av krypkjeller så registreres det vanninnsig ved hushjørne mot vest og vann blir liggende. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vil regnvann/overvann følge fjellets form og ledes via boligen og bli liggende enkelte steder i fjellgroper, mindre tiltak for å få unna vannet unna anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mot etasjeskille. Også vurdert i pkt 1.2

TG 3 1.2 Krypekjeller

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

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

Det er kryprom under hele boligen, via tilkomst fra dør i grunnmur fra øst. I kryprom er det yttervegger av betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Merknader:
-Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten. Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet kan være å legge plastfolie over bakken for å stoppe fordampning, god ventilering eller installere en avfukter
-Som nevnt i pkt 1.1 så registreres det vanninnsig mot sør og vest, samt at vann blir liggende
-TG-3 settes på bakgrunn av de nevnte forholdene. For å unngå fremtidige skader på overliggende konstruksjoner må det forventes tiltak for å begrense vanninnsig i krypkjelleren, slike konstruksjoner skal være så tørre som mulig

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen står oppført noe hellende terreng bestående fjell. Det er steinbelagt oppkjørsel, gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:
-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning fra grunnmur. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Boligen har også tilknyttet krypkjeller, hvor manglende anbefalt helning kombinert med naturlig drenering vil virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det
-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. Dette gjelder mot nord

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende panel av Accoya. Mengde isolasjon opplyses om å være ca 20 - 25 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Kledningen registreres i god stand på befaringsdagen, fagmessig detaljer rundt omramming av vinduer og dører

Merknader:
-Under kledning mot nord-vest registreres det at vindsperre ikke er kappet/tilpasset. Ved at vindsperre ikke er kappet kan medføre blafring
-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. Vurdert i pkt 1.3

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, hev- og skyvedører og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer og alukledning. Vinduer er av type fastkarm og toppsving og det registreres datostempling fra 2015. Isolert ytterdør med glassruter og kodelås fra 2015.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Flat takkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med sveiset sarnafil. Takkonstruksjonen er fra 2016.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2016

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Takets oppbygning med taktro som utvendig er tekket med sveiset sarnafil. Renner, nedløp og beslag i aluzink.

-Fallforhold mot sluk på taktekking har blitt utbedret etter befaring av undertegnede. Arbeider ble gjennomført November 2025 og det foreligger dokumentasjon for utbedring i boligens boligmappe. Arbeider ble utført av Rolf Andreassen

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Boligen har terrasse i 2.etasje som er oppført som en del av takkonstruksjon til stuen i 1.etasje, terrassen har papptekket gulv med sarnafil med tilfarere og terrassebord i accoya, rekkverk i glass og aluminum. 2.etasje har også luftebalkong utenfor hovedsoverom. Terrasse i 1.etasje som er oppført på jordskruer mot grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord i accoya, rekkverk i glass og aluminum og spiler.

-Konstruksjoner fremstår stabile og normale på befaringsdagen, forskriftsmessig høyde og utforming av rekkverk

Merknader:
-Tilstand og fallforhold på papptekket gulv i 2.etasje er ikke mulig å kontrollere, slike konstruksjoner skal minimum ha fall 1:40
-Det registreres noe mindre grønske/værslitasje på gulv, videre normalt vedlikehold må kunne forventes

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 1 7.1.1 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 eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet opprinnelig fra 2003 som ble pusset opp i 2022 med ny innredning og utstyr, flis på vegg er fra 2003.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, badekar og mulighet for tilkobling av dusj. Avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:
-Vindu og omramming er i våtsone over badekar. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

TG 2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under badekar og ved dør. Selger opplyser om at det ble lagt fliser på eksisterende fliser med ny membran.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Gulvet har mindre ledefall på ca. 1,0 cm fra dør mot sluk til badekar. Fall rundt sluk ved dør er tilnærmet flatt (ikke 1:50)

Merknader:
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003 / 2022

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran/tettesjikt med varierende alder. Opprinnelig fra 2003, nye gulvfliser ble lagt på eksisterende fliser med ny membran i 2022.

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

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

Merknader:
-2 Plastsluk med vannlåser fra ca 2000-tallet, eldre tettesjikt/belegg påvist klemt under klemring med ny smøremembran lenger opp. Eldre sluk kombinert med ny membran er en ugunstig løsning da slukmansjett skal klemmes under klemring. Risiko vil være at vann kan samle seg mellom tettesjikt og undergulv da mansjett ikke er klemt under klemring. Skadeomfanget vil kunne være minimalt da gulv er mot grunn, men risiko belyses allikevel dersom det oppstår lekkasje

7.2 Vaskerom 1.etasje

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 eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at vaskerommet er fra 2016.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Vaskerommet har benkeinnredning med laminert benkeplate, opplegg for vaskemaskin, nedfelt kum i stål. Avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 knirk i gulvet.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under innredning.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles relativt flatt gulv før nedslagsfelt til sluk, fall rundt sluk er 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 2,0 cm som er manglende

---

Merknader:
-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Terskel er også flat og ligger tett mot gulvflis. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater/litexplater, 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.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(teknisk rom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, det er tegn til tettesjikt/mansjett klemt under klemring
-Det foreligger plan for uavhengig kontroll med sjekkliste, signert av KG Byggkonsult AS med ansvarlig foretak som utførende Murmester og Entreprenør Paul Opsahl AS

Merknader:

7.3 Bad 2.etasje

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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2016.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdør. Avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

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

---

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot nedsenk, nedsenk ligger 10-15mm lavere med fall ca. 1:100. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,5 cm, som er tilfredsstillende

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

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.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater/litexplater, 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.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(garderobe) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det foreligger plan for uavhengig kontroll med sjekkliste, signert av KG Byggkonsult AS med ansvarlig foretak som utførende Murmester og Entreprenør Paul Opsahl AS

Merknader:
-Avlangt sluk med funksjonell vannlås, noe vanskelig å konstatere hvordan membran/mansjetter klemt under klemring

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2016

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.

©mstr.no

HTH kjøkken fra 2016.

Malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulv. Kjøkkenet har kjøkkenøy, høyskap, over og underskap, benkeplate i nerostein med nedfelt platetopp og nedfelt kum i stål. Frittstående kjøl- og fryseskap, integrert, stekeovn, kombiovn med varmeskuff, kaffemaskin, vinskap oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator i himling med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår helt og pent med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som 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.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i garderoberom i 2.etasje (tilstøtende bad), avløp og sluker i plast. Varierende alder på anlegget, i hovedsak fra 2016, unntatt bad i 1.etasje som er fra ca 2002. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran lokalisert i krypkjeller
-Rørskap med drenering mot rom med sluk (mot bad, under servant)
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

Merknader:
-Vegghengt toalett på bad i 1.etasje etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

188 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på teknisk rom. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

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

Merknader:
-Halvparten av forventet bruks- og levetid nærmer seg. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon over tid, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

Ingen 10.3 Vannbåren varme

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Det var sist inspisert i Januar 2024

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på teknisk rom i 1.etasje
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet i februar 2025 og skal skiftes september 2025. Selger opplyser om at filter regelmessig har blitt skiftet 2 ganger i året

Merknader:

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 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2016

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom i 1.etasje. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 33 kurser inkludert hovedsikring. Anlegget er utstyrt med futurehome, hvor belysning og varme styres via app.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-installasjon i forbindelse med ombygning av boligen, utført av Bravida i 2016. Det er også fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført med anlegget i perioden 2016 - 2022 som er utført av Bravida og Plankebyen Elektriske

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Siste tilsyn på anlegget uført 21.10.2022, uten anmerkninger

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
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.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger tegninger for boligen i forbindelse med tilbygg, datert 16.09.2013. Tegninger samsvarer med dagens bruk

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for riving av eksisterende tilbygg og oppføring av påbygg og tilbygg, datert 22.04.2016

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

PIPE/ILDSTEDER:
-ifølge Fredrikstad kommune ble siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 29.04.2024. Det foreligger ingen anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Drenering er naturlig, bestående av fjell og oppfylte masser. Ved besiktelse av krypkjeller så registreres det vanninnsig ved hushjørne mot vest og vann blir liggende. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vil regnvann/overvann følge fjellets form og ledes via boligen og bli liggende enkelte steder i fjellgroper, mindre tiltak for å få unna vannet unna anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mot etasjeskille. Også vurdert i pkt 1.2
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning fra grunnmur. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Boligen har også tilknyttet krypkjeller, hvor manglende anbefalt helning kombinert med naturlig drenering vil virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det -Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. Dette gjelder mot nord
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-2 Plastsluk med vannlåser fra ca 2000-tallet, eldre tettesjikt/belegg påvist klemt under klemring med ny smøremembran lenger opp. Eldre sluk kombinert med ny membran er en ugunstig løsning da slukmansjett skal klemmes under klemring. Risiko vil være at vann kan samle seg mellom tettesjikt og undergulv da mansjett ikke er klemt under klemring. Skadeomfanget vil kunne være minimalt da gulv er mot grunn, men risiko belyses allikevel dersom det oppstår lekkasje
7.2.2	Vaskerom 1.etasje Overflate gulv
	-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Terskel er også flat og ligger tett mot gulvflis. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Vegghengt toalett på bad i 1.etasje etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	-Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten. Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet kan være å legge plastfolie over bakken for å stoppe fordampning, god ventilering eller installere en avfukter -Som nevnt i pkt 1.1 så registreres det vanninnsig mot sør og vest, samt at vann blir liggende -TG-3 settes på bakgrunn av de nevnte forholdene. For å unngå fremtidige skader på overliggende konstruksjoner må det forventes tiltak for å begrense vanninnsig i krypkjelleren, slike konstruksjoner skal være så tørre som mulig
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hatten, Oddvar Hermod	9578-5999-4-3846233	2025-11-27 15:01:25
Winther, Hanne	9578-5999-4-1380762	2025-11-27 15:41:24

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
27. nov. 2025

Oppdragsnummer
30-0224/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marmorveien 1, 1619 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Oddvar Hermod Hatten, Hanne Winther

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2003

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: 5955120
Forsikret i: Tryg

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: Bravida, 2015/2016, bygget nytt bad 2.etg og nytt vaskerom og teknisk rom m /varmtvannsbereder 1.etg. Arne Nilsen, 2022, renovert bad 1.etg. (Tidligere renovert av forrige eier ca. 2002).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida, 2015/2016, bygget nytt bad 2.etg og nytt vaskerom og teknisk rom m /varmtvannsbereder 1.etg. Arne Nilsen, 2022, renovert bad 1.etg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida, 2015/2016, bygget nytt bad 2.etg og nytt vaskerom og teknisk rom m /varmtvannsbereder 1.etg. Arne Nilsen, 2022, renovert bad 1.etg.

---

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: Rolf Andreassen, 2015/2016, totalrenovert bolig oppr. bygget i 1966. Ombygget og utvidet 1.etg, bygget integrert dobbelgarasje m/bod og bygget på en etg. inkl. terrasse og veranda. All ytre kledning (inkl. terrasse-/verandagulv) i tilnærmet vedl.holdsfri Accoya. Bravida, 2015/16, nytt el.anlegg, nytt røropplegg inne og smarthusløsning. Fredrikstad ventilasjons-og blikkenslagerforretning, 2025/16, ventilasjonsarbeider/inst. anlegg for balansert ventilasjon. Utvendige beslag. Svein Opsahl, 2015/16, mur- og flisarbeider. Profilco, 2016, Glassrekkverk rundt terrasse og veranda i 2.etg. Nytrapp, 2016, trapp inne mellom etasjene. Henriksen brensel, 2016, nytt ildsted/pipe. Kommentar: Med unntak av inngangsparti, terrasse utenfor stuen samt bad i 1. etg. fremsto selve boligen sommeren 2016 slik den fremstår i dag. SH-anlegg, 2016/17, gravearbeider og legging av rørledninger i forbindelse med etablering av nytt VA-opplegg utendørs. Nye VA-ledninger ble lagt mellom offentlig VA-nett og inntakspunkt i bolig via delingspunkt m/naboeiendom beliggende på vår eiendom. Tilførselskabel fra off. el.nett til inntakspunkt i bolig ble lagt i bakken. Kabler fra VIKEN fiber ble ført fra ekstern boks til inntakspunkt i samme trase. Kommentar: Det er etter dette ingen luftstrekk til/fra boligen, og VA-anlegget tilfredsstiller allerede kommende, ikke-iverksatte, krav fra kommunen. Fredrikstad kommune, 2016/17, nye vugge- grøfter rundt eiendommen. Rolf Andreassen, 2017-2020, ny terrasse i Accoya over eksisterende platting/terrasse i 1. etg. Levegger i Accoya. Vegger i Accoya for skjerming av søppelkasser ved oppkjørsel. Profilco, 2017-2020, glassrekkverk delvis rundt terrasse 1, etg. Morten Knutsen, 2017-2020, ny ferdigplen på hele tomten samt hellelagte gangveier og platting. Belegningsstein i oppkjørsel og på parkeringsplass, m/støttemur i granitt, foran inngangsparti. Rød planteskole/Hageland Rød, 2017-2020, bed i skråning rundt terrasse. Roar Kristoffersen, 2017-2020, murt opp inngangstrapp med heller på trinn og repo. Pusset og malt grunnmur. Bravida, 2017-2020, varmekabler i oppkjørsel og på inngangstrapp (trinn og repo). Installert elbil-lader. Profilco, 2017-2020, glassrekkverk med utvendige spiler langs inngangstrapp/repo. Arne Nilsen, 2022, renovert bad i 1. etg. (Dette ble ikke tatt i 2015/16 da det var nytt/renovert under forrige eier ca. 2002.) Plankebyen elektriske, 2022, lys/stikk bad 1.etg (se pkt. 2 over). Fredrikstad Ventilasjons- og blikkenslagerforretning, 2020-d.d., vedlikehold på anlegg for balansert ventilasjon (bl.a. byttet kulelagre på rotorer). Rolf Andreassen, 2020-d.d., vedlikehold yttertak; justert helningsvinkel for optimal avrenning. Annet, 2020-d.d., montert pergola m/motoriserte vegger og manuelt justerbart tak. Satt opp utekjøkken.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SH Anlegg, 2016/2017, håndtering av overvann og spillvann gjennom nye VA-rørledninger (se pkt. 2 over). Fredrikstad kommune, 2016/17, gravd vuggegrøfter rundt eiendommen (se pkt. 2 over).

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida, 2015/2016, komplett nytt elektrisk anlegg (se pkt. 2 over). Bravida, 2017-2020, installert elbil-lader og varmekabler i oppkjørsel og inngangstrapp/repo (se pkt. 2 over). Plankebyen elektriske, 2022, lys /stikk bad 1.etg (se pkt. 2 over).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida, 2020, installasjon av elbil-lader.

---

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: Bravida, 2015/2016, nytt røropplegg innvendig. SH Anlegg AS 2016/2017, nytt VA-opplegg mellom kommunalt nett og inntakspunkt i bolig.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 2 over.

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har ikke noe av dette.

---

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

Ja

Beskriv: Balansert ventilasjon kontrollert og vedlikeholdt av Fredrikstad Ventilasjons- og Blikkenslagerforretning.

---

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: Opparbeiding av uteområder/oppkjørsel/inngangsparti. Utfører og arbeidets art er beskrevet i svar til punkt 2 over.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling gjennomført i forbindelse med totalrenoveringen 2015 /16. Ufullstendig resultat. Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ingen feil.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen problemer.

---

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)

Ja

Beskriv: Krypkjeller på fjellgrunn. Tidvis noe fukt/vann av begrenset omfang. Deler av bunnsville fornyet ved totalrenovering 2015/2016.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen feil/utettheter.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen feil.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen skader.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen feil.

---

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: Ingen problemer.

---

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

Ja

Beskriv: Kun balansert ventilasjon som er relevant: Ingen feil.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen feil.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger enkel verdivurdering etter fullført totalrenovering 2016 samt en e-takst fra 2018. Det utarbeides tilstandsrapport i forbindelse med forestående salg.

---

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? Verdivurdering 2016 og e-takst 2018. Ny oppmåling foretas i f.m. utarbeidelse av tilstandsrapport/salgsoppgave før salg.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen mangler.

---

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?

Ja

Beskriv: Kommunen har planer om å fornye det offentlige VA-nettet i Falchåsen, samt legge diverse kabler i samme trase. Dette oppleves som et stort pluss for området. Det vil ikke medføre andre endringer enn midlertidig endring av adkomstveier under arbeidet.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen slike finnes utover långivers pant i eiendommen.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen slike forhold.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen uenigheter/konflikter.

---

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?

Ja

Beskriv: Muntlig avtale med nabo vedr. nødvendig tilgang til felles avløpsrør over vår tomt til delingspunkt og i tillegg til naboens egne stikkledninger som et kort stykke fra delingspunktet også går over vår tomt. Tilgangen er ikke tinglyst.

---

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

Ja

Beskriv: Ikke relevant.

---

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

Ja

Beskriv: Fjernet 2015.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant, da den er fjernet.

---

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: 30-0224/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Winther, Hanne	**2025-11-27**	**Hatten, Oddvar Hermod**	**2025-11-27**

Identifikasjon

bankID Winther, Hanne

Identifikasjon

bankID Hatten, Oddvar Hermod

Signicat

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/158/0

Bruksnavn	MARMORVEIEN I	Beregnet areal	1 081.6
Etablert dato	23.04.1963	Historisk oppgitt areal	1 235.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	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
ODDVAR HERMOD HATTEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
HANNE WINTHER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	15.11.2023	15.11.2023		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	21.09.2017	21.09.2017		
AF - Annen forretningstype	13.12.2010	13.12.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	23.04.1963			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 081.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13396728	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13396728: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	225.4
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	225.4
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.02.1966	15.02.1966

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	225.4	8	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	112.0	0.0	112.0	46.2
H02	0	113.4	0.0	113.4	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13396728-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	7.0	0.0	7.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	113.4	0.0	113.4	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	03.10.2014	03.11.2014
IG - Igangsettingstillatelse	20.01.2015	30.01.2015
FA - Ferdigattest	22.04.2016	03.05.2016

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Marmorveien	1		1619 FREDRIKSTAD

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. august 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 158 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Marmorveien 1, 1619 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
01. September 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**203**	Bnr.:	**158**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Marmorveien 1**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*x*	Nei:		Sist tilsyn, dato: 29.04.2024.	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	*x*	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*x*	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 29.04.2024.	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Hatten Oddvar Hermod

Marmorveien 1

1619 Fredrikstad

Adresse:	Marmorveien 1 (H - 1 - 1)	**Dato:**	01.09.2025
Bygningsnr:	13396728	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	203 / 158 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Jan Markus Lorentzen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	8367
Tilsyn:	Utført 29.04.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

Skatteetaten

Dato
28.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 203 Bnr 158 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

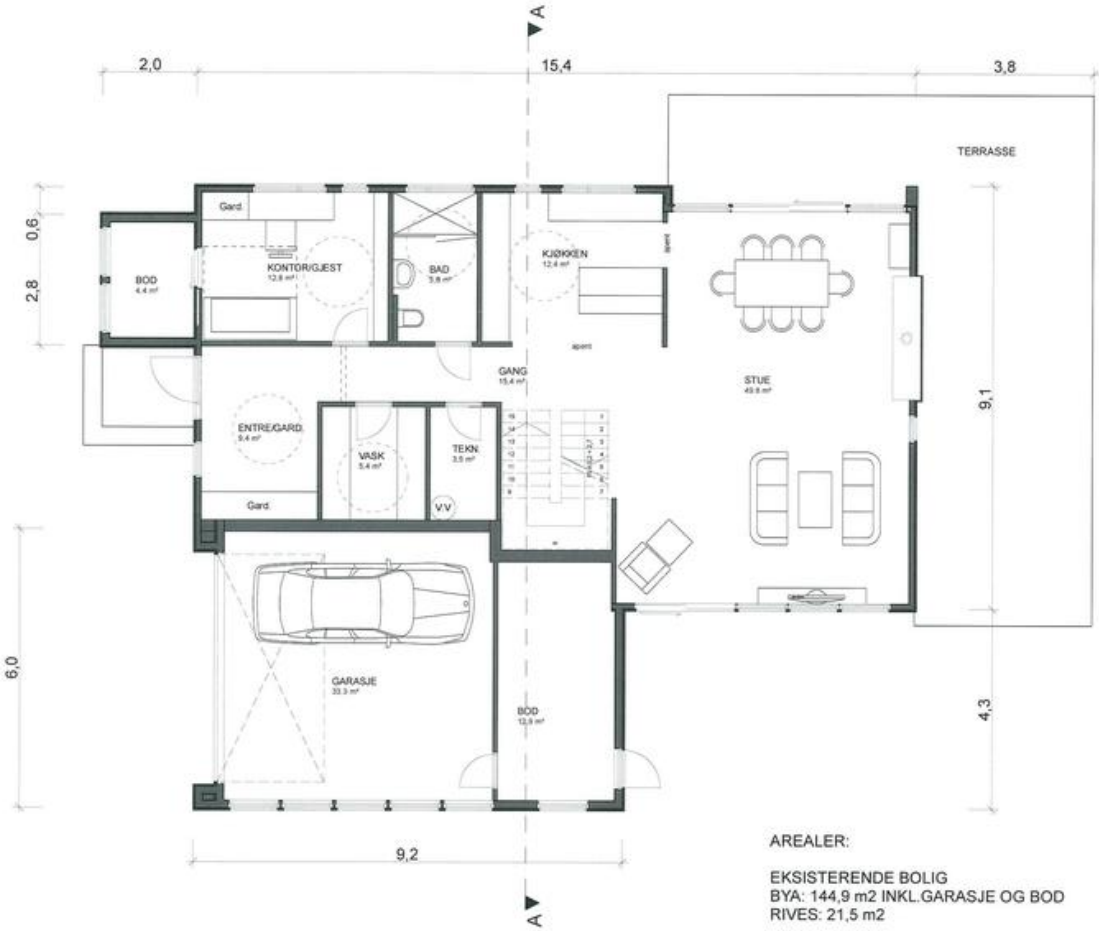
Marmorveien 1, 1619 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 378 556
Som sekundærbolig:	kr 5 514 225

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS



PLAN 1.ETG

AREALER:

EKSISTERENDE BOLIG
BYA: 144,9 m2 INKL.GARASJE OG BOD
RIVES: 21,5 m2

TILBYGG
BYA: 61,4 m2 INKL.GARASJE
BYA: 8,6 m2 UTEN GARASJE
BRA: 7,0 m2

TOTALT :
BYA: 184,8 m 2 INKL.GARASJE
BRA: 122,0 m2 UTEN GARASJE

EKS.ENEBOLIG MED TILBYGG
MARMORVEIEN 1
FREDRIKSTAD KOMMUNE

GNR: 203	BNR: 158
DATO: 16.09.13	FIL NR.:

2013-038

ab ARKITEKTER AS
www.abark.no

TEGN.	KONTR.
A.Skyrud	LH

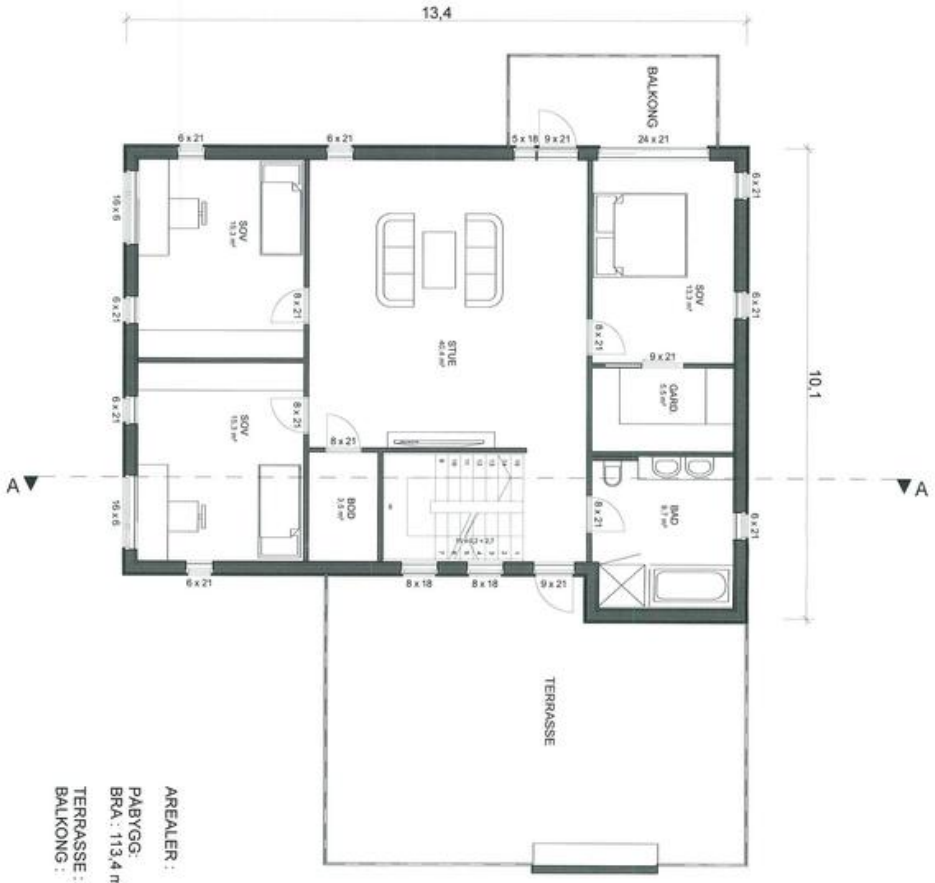
MÅLESTOKK: 1 : 100

TEGNING:

REV.: 27.05.14

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS

PLAN 2.ETG



AREALER :

PABYGG:
BRA : 113,4 m2

TERRASSE : 53,4 m2
BALKONG : 9,0 m2

REV.: 27.05.14	TEGNING:	MÅLESTOKK: 1 : 100	TEGN. A.Skyrud / KONTR. LH	ARKITEKTER AS www.abark.no	2013-038

DATO: 16.09.13 | FIL NR.:

GNR: 203 | BNR: 158

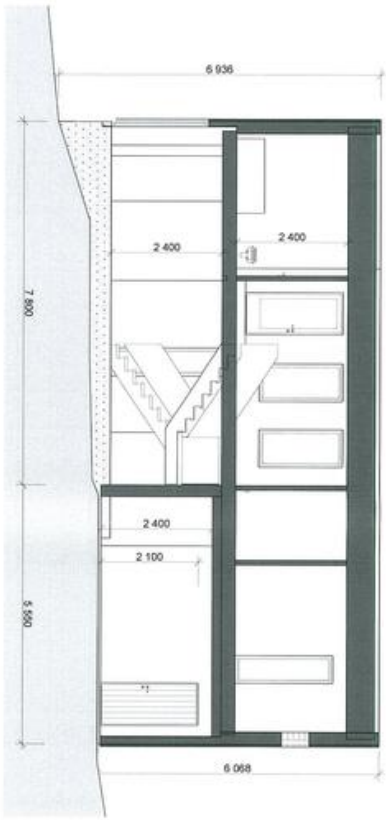
EKS.ENEBOLIG MED TILBYGG

MARMORVEIEN 1

FREDRIKSTAD KOMMUNE

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS

SNITT



EKS.ENEBOLIG MED TILBYGG
MARMORVEIEN 1

FREDRIKSTAD KOMMUNE

GNR: 203 BNR: 158

DATO: 16.09.13 FIL NR.:

2013-038

ARKITEKTER AS
www.abark.no

TEGN. A.Skyrud KONTR. LH

MÅLESTOKK: 1 : 100

TEGNING:

REV.: 27.05.14

EKS.ENEBOLIG MED TILBYGG

MARMORVEIEN 1

FREDRIKSTAD KOMMUNE

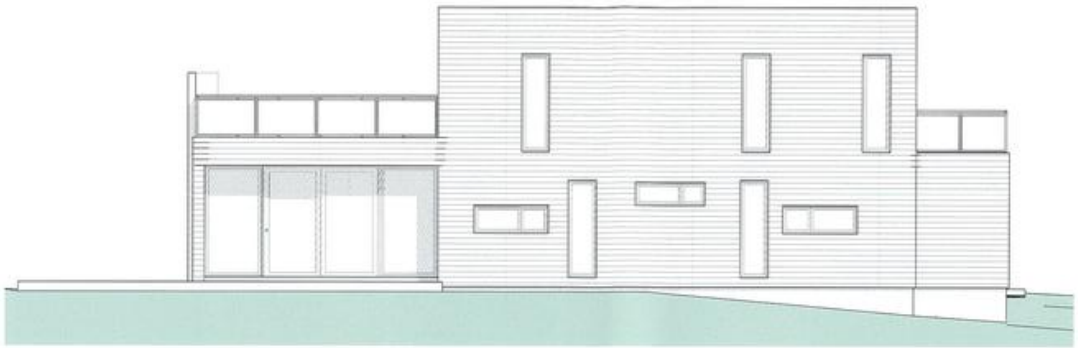
GNR: 203	BNR: 158		
DATO: 16.09.13	FIL NR.:	2013-038	
TEGN. A.Skyrud	KONTR. LH		
MÅLESTOKK 1 : 100			
TEGNING:			REV.: 27.05.14

FASADE MOT NORD-VEST

FASADE MOT SYD-VEST

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

EKS.ENEBOLIG MED TILBYGG
MARMORVEIEN 1
FREDRIKSTAD KOMMUNE

GNR: 203	BNR: 158
DATO: 16.09.13	FIL NR.:

2013-038

ab ARKITEKTER AS
www.abark.no

TEGN. A.Skyrud	KONTR. LH

MÅLESTOKK: 1 : 100

TEGNING:

REV.: 27.05.14

EKS.ENEBOLIG MED TILBYGG

MARMORVEIEN 1

FREDRIKSTAD KOMMUNE

GNR: 203	BNR: 158		
DATO: 16.09.13	FIL NR.:	2013-038	ARKITEKTER AS www.abgark.no
TEGN. A.Skyrud	KONTR. LH		
MÅLESTOKK: 1 : 100			
TEGNING:			REV.: 27.05.14

ILLUSTRASJON

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE

EKS.ENEBOLIG MED TILBYGG

MARMORVEIEN 1

GNR:	BNR:
203	158

DATO:	FIL NR.:
16.09.13	

2013-038

ARKITEKTER AS
www.abark.no

TEGN.	KONTR.
A.Skyrud	LH

MÅLESTOKK: 1 : 100

TEGNING:

REV.: 27.05.14

ILLUSTRASJON

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE

AB ARKITEKTER AS

Postboks 858
1670 KRÅKERØY

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2014/15647-10-79154/2016-SNHU	203/158	22.04.2016

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
586/16

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 21.04.2016 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Marmorveien 1
Gnr. 203 Bnr. 158

Arbeidets art: Riving av eksisterende tilbygg og oppføring av påbygg og tilbygg

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

Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

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.: 69 30 56 20 Bankkonto:

Eiendomsstatus, ordre 8714057

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	**Bnr:** 158	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Marmorveien 1, 1619 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	1081.6 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 27.08.2025

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Marmorveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/158/0/0

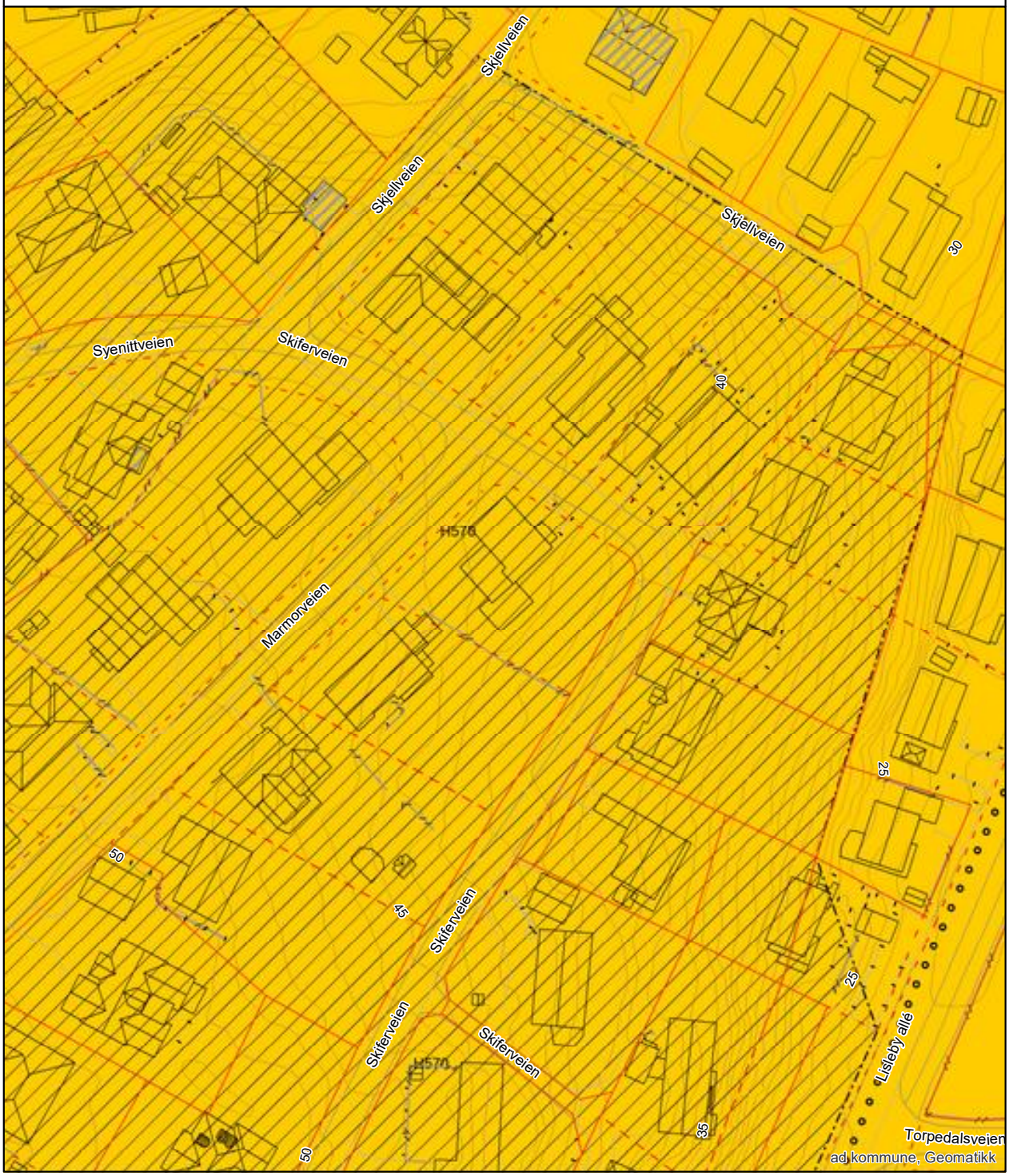
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-27

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Marmorveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/158/0/0

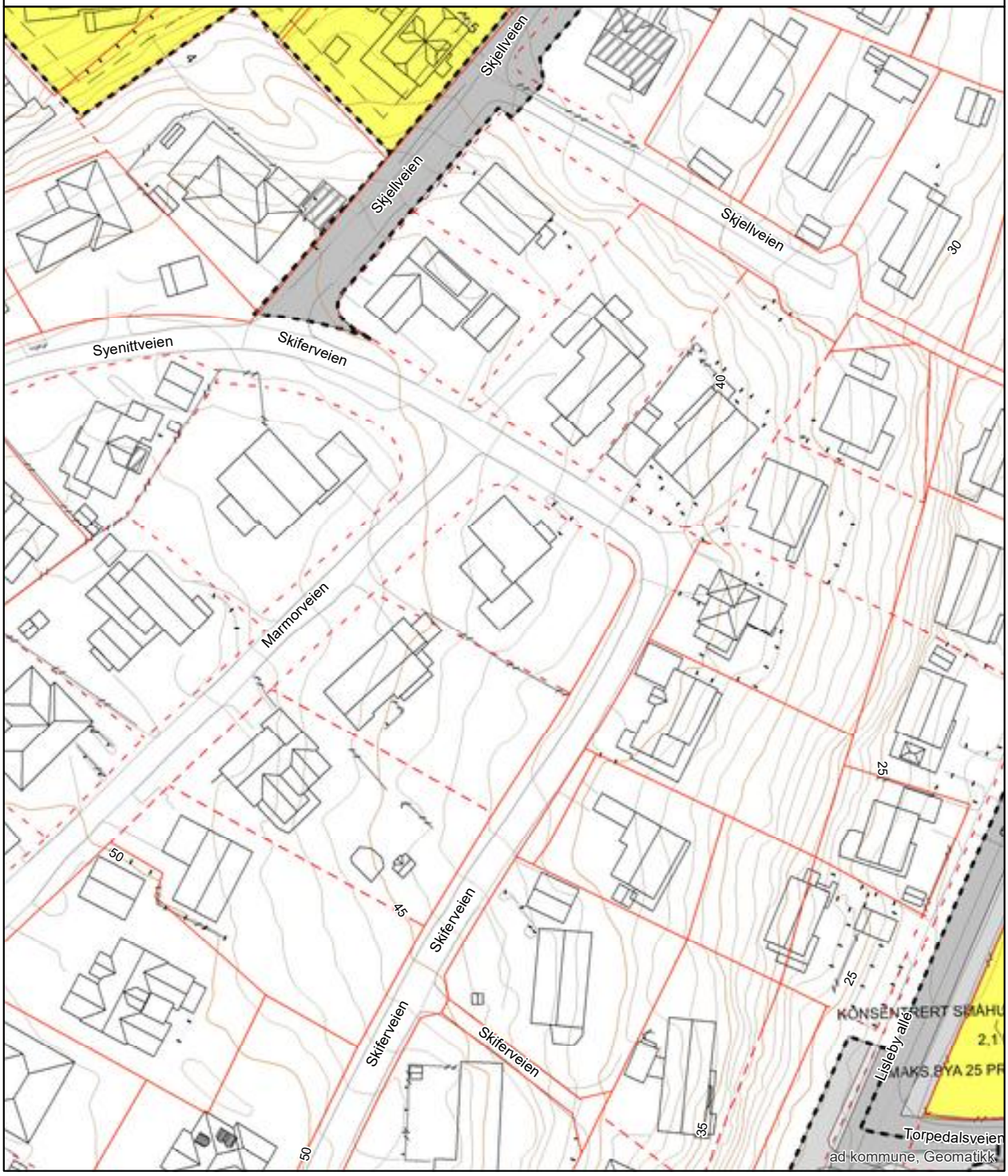
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-27

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Marmorveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/158/0/0

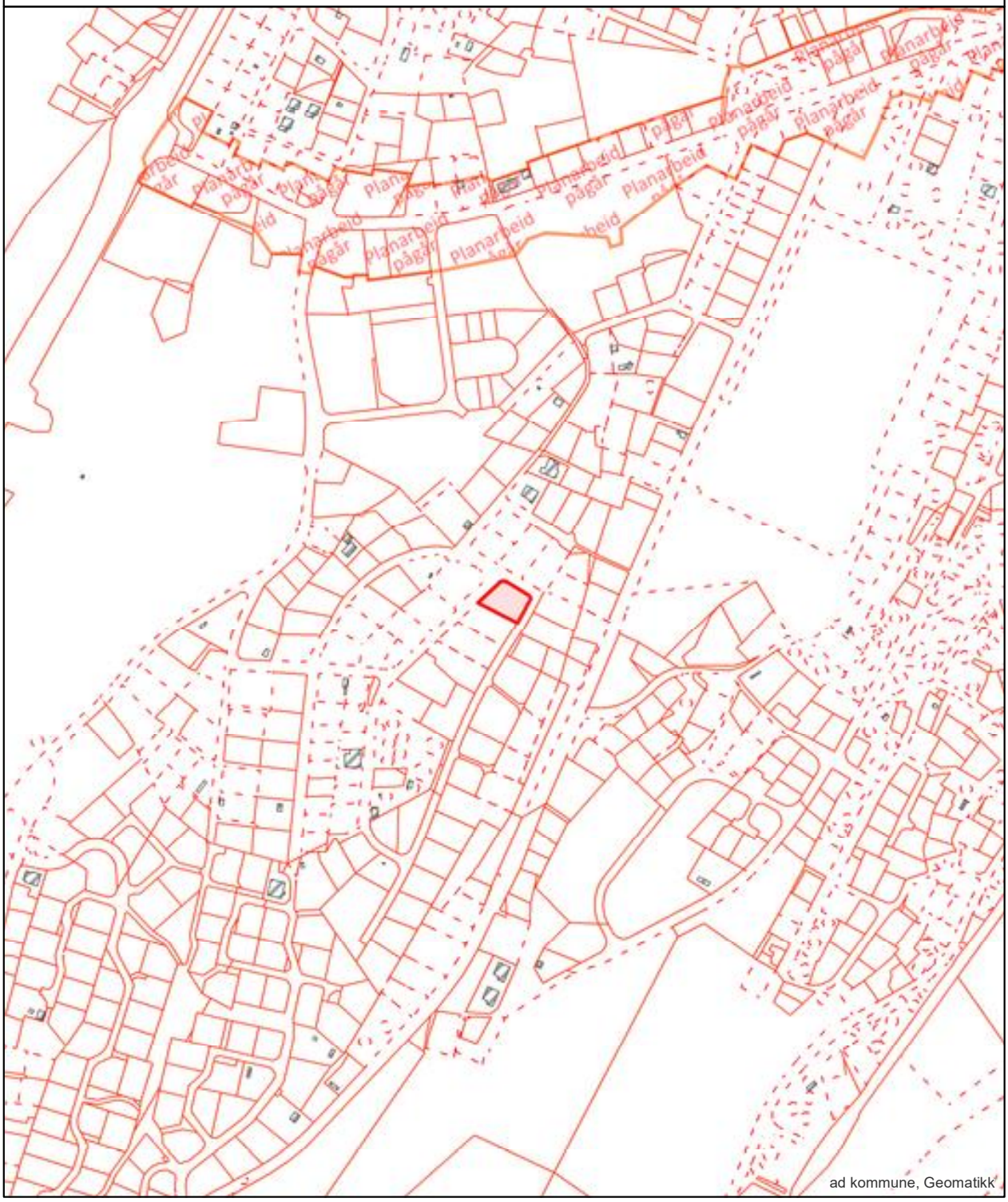
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-27

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



Oversiktskart

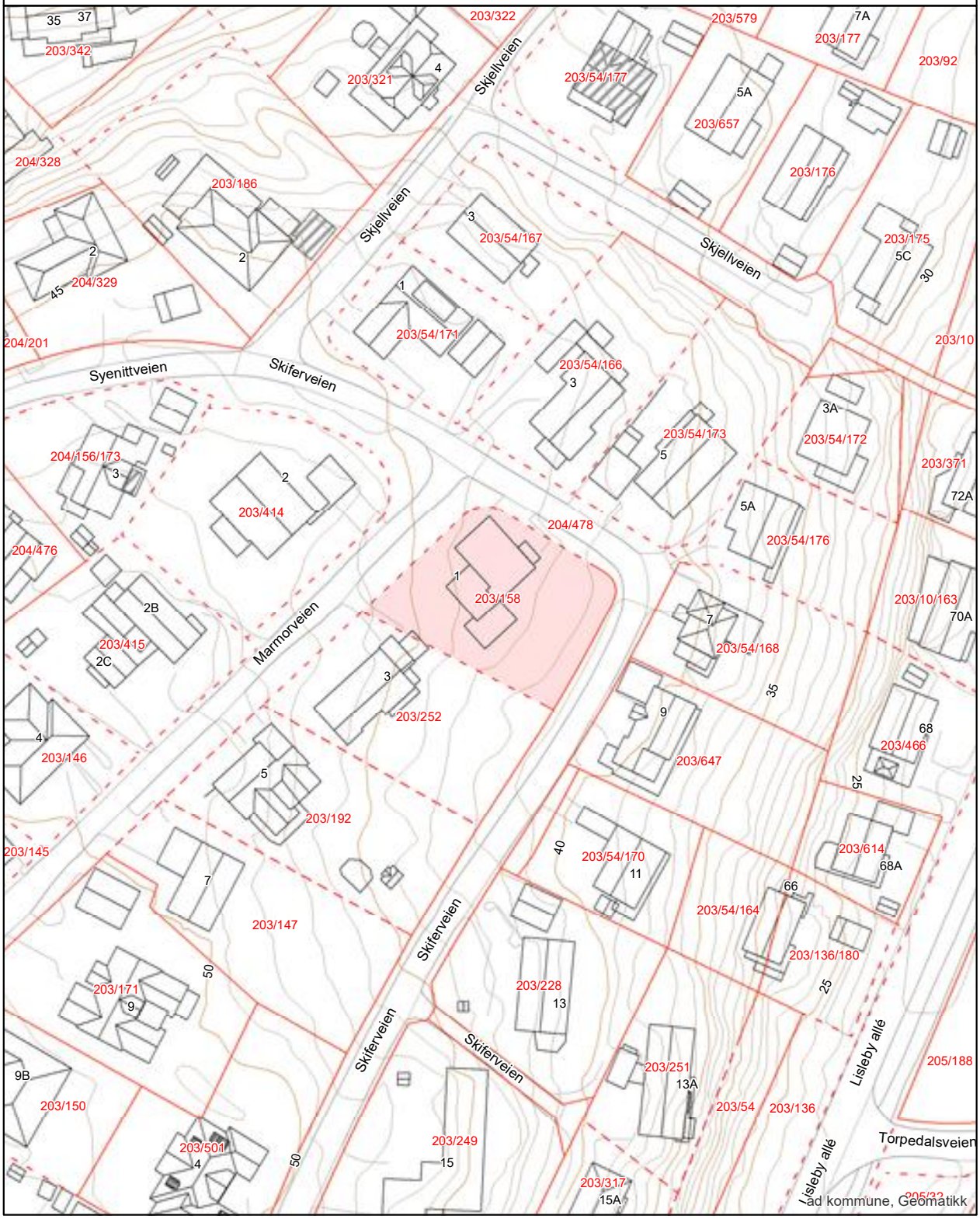
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Marmorveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/158/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-27

N

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



Lad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Marmorveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/158/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-27

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 : 27.8.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1081.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567113.56005	612253.876917	Ikke spesifisert	2.24	Ukjent		Terrengmålt	14	0
2	6567114.57485	612251.888589	Ikke spesifisert	39.72	Ukjent		Terrengmålt	14	0
3	6567132.66087	612216.546489	Ikke spesifisert	28.04	Ukjent		Beregnet	200	0
4	6567151.90222	612236.928594	Ikke spesifisert	6.78	Ukjent		Beregnet	200	6.003
5	6567152.6084	612243.307767	Ikke spesifisert	21.41	Ukjent		Beregnet	200	0
6	6567141.60989	612261.662107	Ikke spesifisert	2.63	Ukjent		Terrengmålt	14	0
7	6567140.25828	612263.921689	Ikke spesifisert	6.54	Ukjent		Terrengmålt	14	4.002
8	6567134.65222	612265.521524	Ikke spesifisert	3.21	Ukjent		Terrengmålt	14	0
9	6567131.79095	612264.063652	Ikke spesifisert	20.89	Ukjent		Terrengmålt	14	295.856

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Marmorveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/158/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-08-27

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Marmorveien 1, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/158/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-27

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/158/0/0

Eierrepresentant: Hatten Oddvar Hermod

Regningsmottaker: Hatten Oddvar Hermod

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	MARMORVEIEN I	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	158	Oppgitt areal	1235 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1081,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Marmorveien 1	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Falchåsen	Valgkrets	Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13396728	Enebolig	Ferdigattest	Bolig	Tilbygg	120,4
13396728	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		225,4

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
WINTHER HANNE	MARMORVEIEN 1	1619 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
HATTEN ODDVAR HERMOD	MARMORVEIEN 1	1619 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.10.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	7 796 900,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 24 950,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4350	AKONTO AVLØP	130,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 4 811,00
4250	AKONTO VANN	130,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 2 512,00

kr 40 002,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
44373757	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2024	2024	130	1406

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 27.8.2025

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 203 / 158 / 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	Marmorveien 1
Postnr	1619
Sted	FREDRIKSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	203
Bnr.	158
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	13396728
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-718740
Dato	07.11.2016



Eier	Privat
Innmeldt av	Christer Kemi

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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: 23 630 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

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.

Energimerket 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**

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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
Byggeår:	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	297,8
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner Elektriske varmekabler Lukket peis

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

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. 800 49 003 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. 800 49 003.



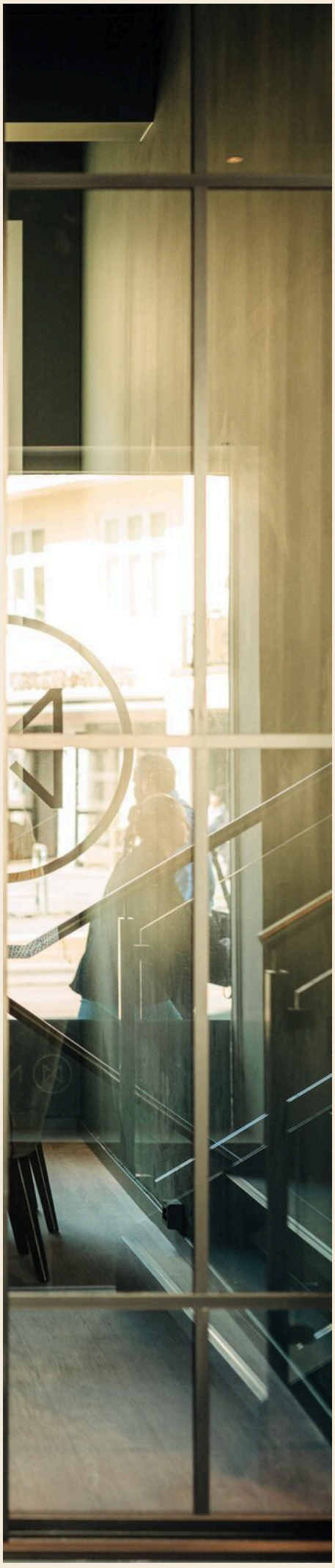
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0224/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marmorveien 1 1619 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 203, bnr 158 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891