

Dr.Møllersvei 10



Velkommen til

Dr.Møllersvei 10



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2025

Fredrikstad

Klassisk og innholdsrik enebolig i familievennlig nabolag. Forseggjort og påkostet med deilige, solrike uteplasser.

Prisantydning	6 100 000,-
Omkostninger	173 350,-
Totalpris	6 273 350,-
BRA-i	145 kvm
Totalt BRA	168 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2000

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







Kort fortalt

- Fem minutter utenfor sentrum finner du Dr. Møllers vei 10. Eiendommen ligger barnevennlig til i et pent og ordnet nabolag med lave eneboliger og rekkehus. Nærområdet tilbyr alle daglige nødvendigheter og en overflod av aktivitetstilbud for både barn og voksne. Skole og barnehage venter i kort gangavstand. Sentrumsbussen anløper jevnlig, men sykkel går like fint. Eneboligen fra år 2000 er både velbygget og påkostet. Både utendørs og inne møter vi et hus i gjennomgående klassisk drakt - utført med kunnskap og ferdighet. Takoppløft, symmetri og inngangssøyler gir en staselig fasade. Her finnes både veranda, stor markplatting en pent opparbeidet og lettstelt hage. Inne møter vi deilige, lyse, harmoniske rom. En staselig og praktisk familiebolig. Dette er et godt sted å bo.

Arealer og innhold

BRA-i:	145 kvm
BRA-e:	23 kvm
Totalt BRA:	168 kvm
TBA:	48 kvm

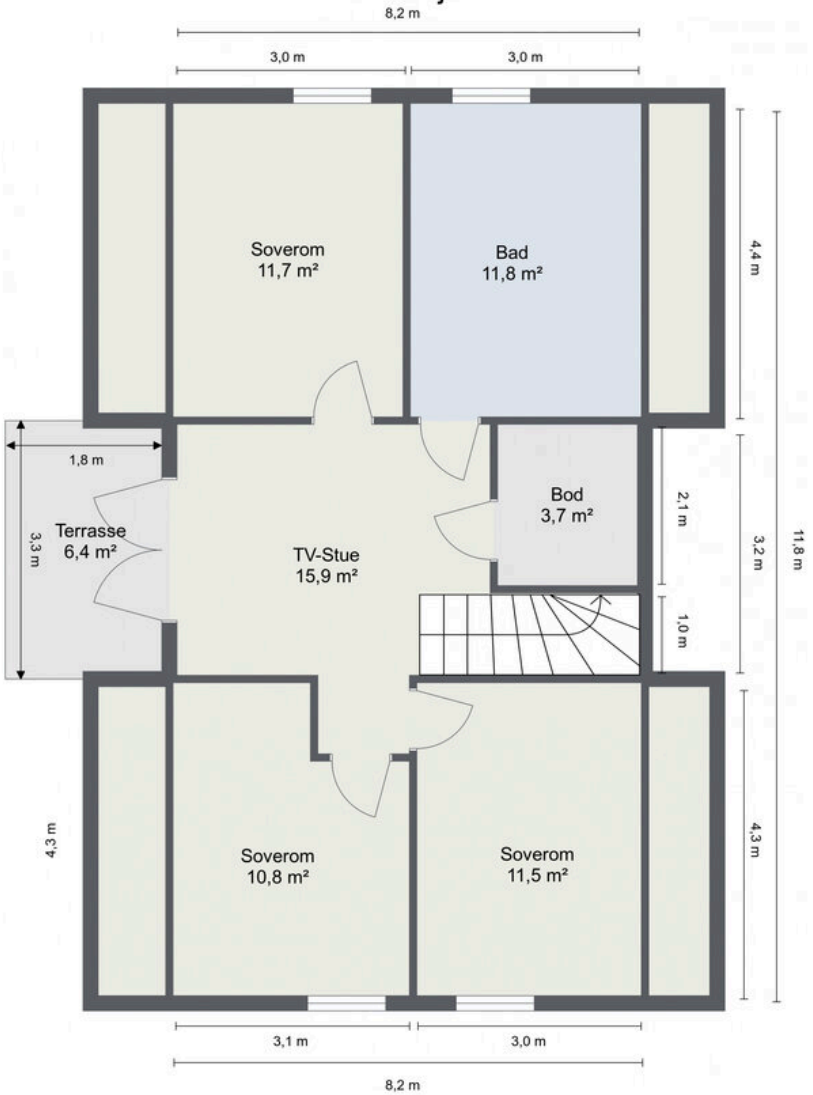
Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entrè, kjøkken, stue, wc, gang og vaskerom.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Tre soverom, bad, bod og loftstue.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 5 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje.
BRA-e: 6 kvm. Bod i garasje.
Total BRA: 23 kvm.

Dr. Møllers vei 10, Fredrikstad
2. Etasje



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

Dr. Møllers vei 10, Fredrikstad
1. Etasje



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

















































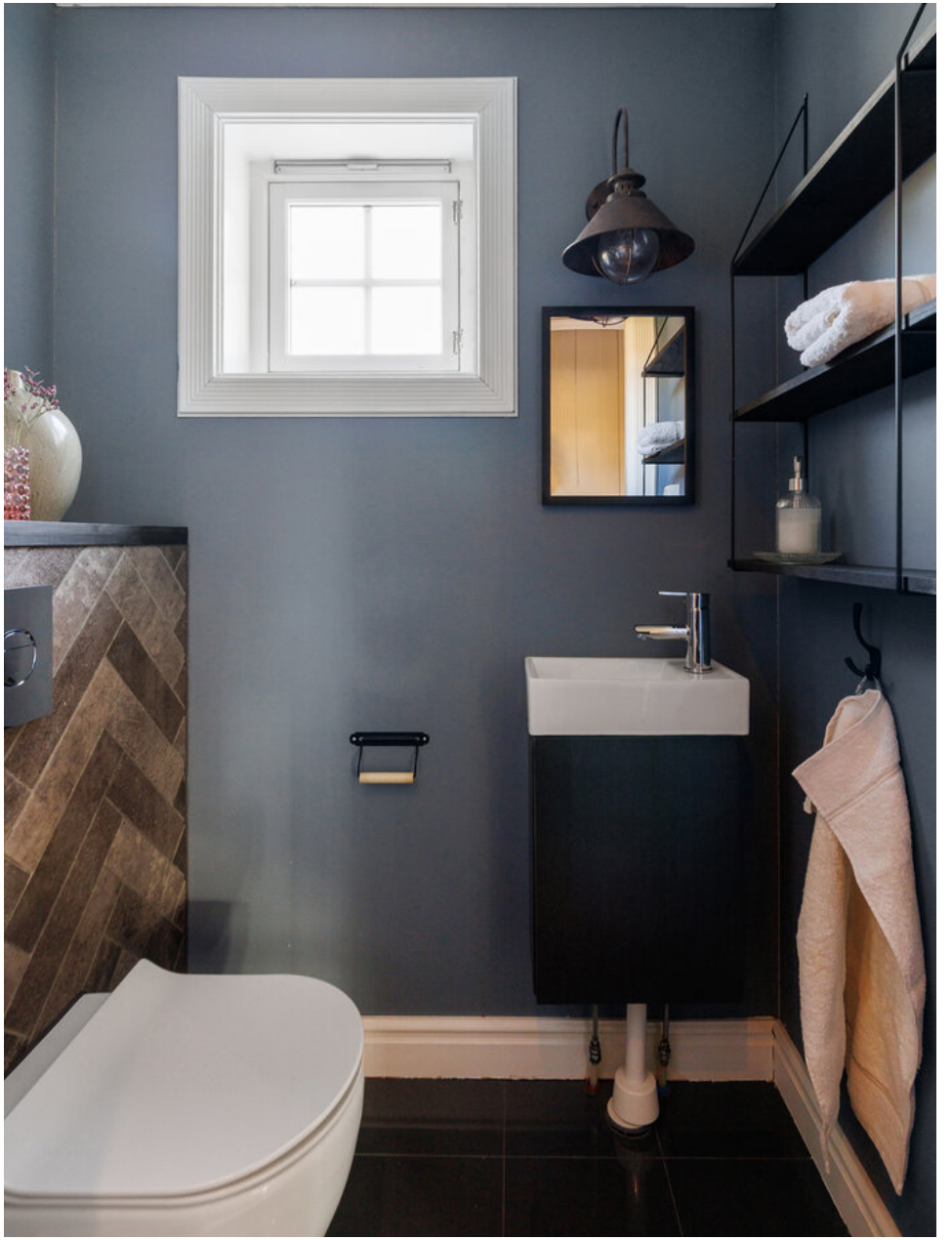









































MAMMA









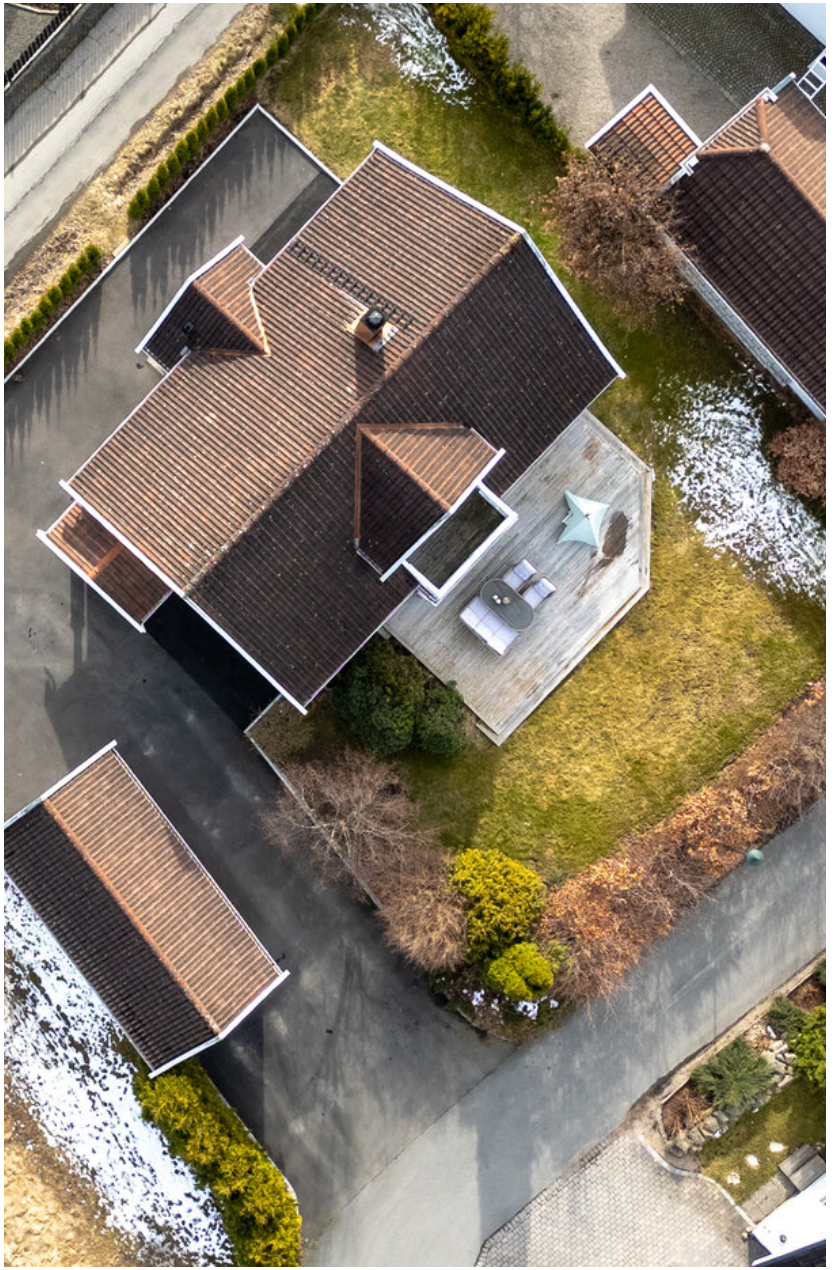












Informasjon

Dr.Møllersvei 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0092/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Dr.Møllersvei 10, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr 203, bnr 485 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Simon Andreas Andersen
Emilie Andersen

Kjøpesum og omkostninger
6 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
152 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
153 850,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
173 350,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 253 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 273 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
2000

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 145 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 168 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entrè, kjøkken, stue, wc, gang og vaskerom.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Tre soverom, bad, bod og loftstue.

Total BRA: 63 kvm.
TBA: 5 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje.
BRA-e: 6 kvm. Bod i garasje.
Total BRA: 23 kvm.

Standard

Synet som møter deg i det du åpner ytterdøren er til å bli bergtatt av. Hallen fikk store, blanke gulvfliser i 2020 som reflekterer utsikten. Gjennom franske glassrutedører ser du gjennom stuen, gjennom doble terrassedører og ut i hagen. Symmetrien i denne vakre siktlinjen står i stil til boligens klassiske ytre.
Vegger og tak har en bred kledning etter modell fra gamle hus, og fargepaletten er dempet og variert fra rom til rom, men konsekvent med hvitt listverk og hvite karmer.
På gulvet ligger en slitesterk laminat. Den ble lagt for 5 år siden over eksisterende parkett og passer fint inn i helheten.
Den store, lyse stuen rommer en deilig peisestue, spisestue og utgangen til hagen. Den klassiske stilen ivaretas, til og med i klebersteinsovnen - som minner om en gammel kakkelovn. Man legger også merke til vinduene, hvor mange de er og hvor flotte kryspostene er. Her snakker vi skikkelig kvalitet. Kjøkkenet ligger halvåpent mot spisestuen. Også det er påkostet. Innredningen fra Epoq ble montert i 2020 og er fullintegrert. De lysegrå frontene er profilerte, og sammen med den blanke flislagte veggen, passer innredningen perfekt inn i boligens øvrige stil. Benkeplaten av stein på sin side tilfører et umiddelbart kvalitetsstempel.
Vaskerommet er velutstyrt og praktisk. Som rom et det like forseggjort som resten, med blå vegger og mønstrede klassiske fliser på gulvet. Her er det egen inngang, noe som er praktisk for barnefamilier der skitne barn kan gå rett inn uten å måtte passere andre rom på vei til vaskerommet.
Vi tar trappen opp i andre etasje og ankommer først en sval loftstue. Takoppløftet vi så utenfor bidrar til en utvidelse av rommet som munner ut i doble dører og verandaen utenfor. I de øvrige rommene skrår taket, noe som tilfører de tre soverommene en ekstra sjarme. De er temmelig like i formen og i utforming - ved at de har like flotte spesialbygde garderobeskap som passer rommene som hånd i hanske.eg Veggene bærer dype, klassiske fargetoner, mens takpanelet er hvitt og glattmalt. Her oppe finner vi badet som ble oppgradert i 2020, og det er virkelig stilfullt. Den klassiske stilen er like elegant som den er gjennomført med mørkegrå vegger og hvitt tak med downlights. Legg merke til den flotte innredningen og det polerte gulvet av mikrosement. I det ene hjørnet venter et badekar og i det andre venter en påkostet sylindrisk dusjesone med flotte fiskebeinsfliser på bakveggen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: R.B Design - Legging av mikrosement på bad og utskifting av slukrist. Utført feb.2020 Egeninnsats: -Bygging av kasse for vegghengt klossett 2020 -Montert innredning og koblet servant 2020 -Koblet til badekar 2020 -Montert innredning og servant på vaskerom 2020 -Byttet trafo for spotter 2023 Faglært vennetjeneste: -Koblet dusjarmatur 2020 -Koblet klossett 2020 -Pynteflis i dusj 2020 -Flislegging og slukmontering på vaskerom 2020 -Byttet utekran til nyere versjon 2020.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: -Oppgradering av utebelysning 2024 Faglært vennetjeneste: -Skiftet kledning på sørside mellom vinduer 2023 -Asfaltering av gårdsplass 2024 -Kantstein innsetting i gårdsplass 2024 -Skiftet inngangsdører 2020 Egeninnsats: -Bygd ny markterrasse 2021 -Limt på lås til feieluke for å oppfylle mangelrapport fra feievesenet ved overtakelse i 2019 -Byttet ventil til kjøkkenhette 2020 - Byttet vannbrett over vinduene på begge gavlvegger 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært vennetjeneste: -Flislegging på kjøkkenvegg 2020 -Flislegging i entre og WC 2020 - Bygd kasse og montert vegghengt klossett på WC 2020 Egeninnsats: -Fjernet tuja i hage 2020 -Fjernet diverse trær på østside 2021 -Plantet tuja på østside 2021 - Nytt kjøkken 2020 -Skiftet ut panel med gips bak kjøkken 2020 -Skiftet ut panel med gips på resterende kjøkkenvegger 2022 -Byttet deksel på stikkontakter på kjøkken 2022 -Laminat lagt oppå parkett i øvrige rom 2020 -Belistning på kjøkkenet 2022 -Byttet trafo for spottrekke på vestside i stue 2024.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: -Spotter i loftstue bruker lang tid på å skru seg på. Skyldes mest sannsynlig gammel trafo. -Spotter i entre lager "lyd" når de skrur seg på. Skyldes muligens gammel trafo.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Har vært maur i stuen i 2023. Ikke opplevd siden.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: -Sentralstøvsuger uttak er bygd inn bak innredning i plan 1, entre. Sentralstøvsuger har ikke vært benyttet siden 2020 - Persienner på kjøkken virker ikke. Skyldes trolig oppussingen i 2022. Har ikke forsøkt å rettet opp i det.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: -Ved kraftig og vedvarende nedbør kan det samle seg vann lengst øst i gårdsplassen. Vannet samler seg kun på dette område og forsvinner normalt av seg selv etter en liten stund. -Mangler et deksel på utestikk på garasje -Safe på loft over garasje medfølger salget.

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:
Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.
Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående

malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 1999. Isolert 2 fløyet ytterdør fra byggeår (1999). Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Takets oppbygning med undertak bordtak med duk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Boligen har terrasse mot vest, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg. Terrassen er papptekket med terrassebord på overside med rekkverk av stående spiler. Boligen har også nyere markplatting mot vest, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter:
Det er fremlagt byggemeldte tegninger som ikke samsvarer med dagens bruk av boligen, datert. 10.05.1999, se under:
- I boligen 2.etasje har bad blitt større ved og ta areal fra opprinnelig bod. Nevnte endringer berører omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring. Det bes ta kontakt med kommunen for eventuell bruksendring.
- På kommunekartet vises det at garasje står plassert noe over på nabotomt.
- Innvendig trapp mangler tilstrekkelig med handrekker på begge sider.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og ytterdører:
Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denneutførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid.
Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes.
Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid. Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges i nær tid. Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved

beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

- Balkonger, verandaer og lignende:
Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes. Det er påvist fukt- og råteskader i søylekonstruksjonen, det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger. Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40.

- Vaskerom - 1.etasje Overflate gulv:
Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel. Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan
kun kontrolleres ved demontering. Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg.

- Vaskerom - 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk:
Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på
smøremembran er ca. 25 år. Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt.

- Bad - 2.etasje Overflate gulv:
Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel. Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

- Bad - 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk:
Ukjent tilstand på sluk under badekar. Mikrosement påført over opprinnelige fliser fornyer ikke membranen på badet, og tiltaket regnes kun som en kosmetisk oppgradering. Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken som var et krav da det ble montert. Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil

ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende. Anlegget i boligen er over 25 år, halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg nærmer seg. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Varmtvannsbereder:
Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Forventet levetid for berederen er forbigått og utskifting kan derfor planlegges.

- Ventilasjon:
Det er ikke etablert tilluft til våtrom. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling. Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser. Begrenset gjenværende levetid for avtrekksvifte som er plasser i bod. Også ukjent vedlikehold av denne.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - oransje

Oppvarming
Peis, panelovner og varmekabler i alle rom i 1. etasje og på bad i 2. etasje.

Informasjon om strømforbruk
21263 kwh i 2024.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 378,-pr. 2025

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring (toppdekning) kr 6048,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1250,- pr mnd.
- Alarm fra Sector Alarm kr 408,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 8 053,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 203 128,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 812 511,- pr. 2023

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 20575168

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 617 kvm (Eiertomt)
Eneboligen fra år 2000 strekker seg over to etasjer med saltak og stående hvitmalt barokk-kledning. Både garasje og bolig er bygget i en flott nyklassisk stil, gjennomført med nydelige krysspostvinduer, takoppløft og symmetri. Boligen ble bygget av en byggmester, og det synes - alt arbeid er utført nøyaktig og uten besparelser, og vi ser mange påkostede detaljer. For eksempel de to inngangsdørene har forseggjorte takoverbygg flankert av søyler langs sidene - ekstravagant, men flott - og ikke minst forbilledlig utført. Utebelysning, deler av kledningen og ytterdør - mye har blitt oppgradert i senere år, så boligen fremstår svært velholdt.
Mot vei og naboer avgrenses tomten av busker, småtrær og hekker. Mot vest og syd brer hagen seg ut i en fin gressplen med rom for ytterligere beplantninger.
Både innkjørselen foran garasjen og den store gårdsplassen på baksiden av huset er asfalterte. Dette gir et praktisk og lettstelt underlag for sykkel- og bilparkering og for etablering av sittesoner.
På den solrike vestsiden av huset finner vi både en veranda og en markplatting. Verandaen i andre etasje gir noe utsyn over taktoppene og har plass til et par stoler. Denne fine lufteplassen er tilknyttet loftsstuen. Nedenfor brer den romslige markplattingen seg utover - i flukt med gressplenen. Her er det plass til store sittegrupper, og man kan fint arrangere store middager om man vil. Også her står søyler - på hver side av terrassedørene. Det gir uteplassen og hagen et staselig historisk tilsnitt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dr. Møllers vei 10 ligger på Leie, en 5 minutters biltur utenfor Fredrikstad sentrum. To kilometer nordover venter Østfoldhallene som av mange beskrives som et nytt bysenter mellom Sarpsborg og Fredrikstad. Her henger byene sammen med en jevn befolkningstetthet, og derfor er det mye som skjer her. Boligen ligger i blindvei i en fredelig og barnevennlig del av nabolaget, og er preget av lav villabebyggelse og rekkehus. Barna går på Nøkleby skole 600 meter fra boligen, og de minste kan velge mellom flere barnehager - den nærmeste bare noen få skritt unna. Matbutikken venter kun 500 m unna boligen, og du rusler uanstrengt bort når du måtte trenge noe. Nærområdet tilbyr for øvrig både legesenter og spisesteder. For aktive barn og voksne finnes en overflod av tilbud her - håndball,

klatring, skatehall, turn, ridning og padel. Går du bort til sentralidrettsanlegget, som også ligger i nabolaget, kan du sparke fotball eller drive friidrett. Sykkelveiene strekker seg helt inn til byen, og bussene går med korte mellomrom. Nærområdets rolige veier med grønne lunger gjør det trivelig å gå turer her. Det anbefales å ta turen inn til Bingedammen, eller sykle Glommastien langs elven. Veien til Fredrikstadmarka er også kort, og der finner du milevis med turstier i vakkert skoglandskap. I nabolaget ligger også Gamle Glemmen kirke fra 1182, omkranset av en park med en 450 år gammel eik og nydelig utsikt. En mer ærverdig nabo skal man lete lenge etter.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass ved Snippen (200 m).

Skoler og barnehager

Barnehager:
Roselia barnehage - 300 m
Solstua familiebarnehage - 700 m
Hjørgunn barnehage - 900 m
Nøkleby skole (1.-7. klasse) - 500 m
Haugeåsen ungdomsskole (8.-10. klasse) - 2,4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.01.2001.
Garasjen er byggesøkt og godkjent, men det er ikke gitt ferdigattest for eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av garasjen.
Deler av garasjen går over på nabotomten.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
I boligen 2.etasje har bad blitt større ved og ta areal fra opprinnelig bod. Nevnte endringer berører omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring. Det bes ta kontakt med kommunen for eventuell bruksendring.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Det betales kr. 2500,- pr år til belysning av privat vei inn til eiendommen, brøyting, avfallsdunker og vedlikehold av fellesareal.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til boligformål i reguleringsplan 423 for Roselia.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (ink. interiørveiledning) kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2025

Megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Dr.Møllersvei 10

Dr.Møllersvei 10

Nabolaget Leie Nord/Østgård - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k... 446 elever, 26 klasser	7 min 3.2 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	11 min 5.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	12 min 6.1 km
Glemmen vgs - Lisleby	20 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 2.9 km

Offentlig transport

Årliveien Linje 110, 120	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

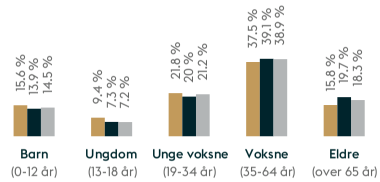
Barnehager

Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	2 min 0.1 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	14 min 1.1 km
Hjørgunn barnehage (0-5 år) 101 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby	7 min
Coop Extra Stabburveien	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Leie Nord/Østgård	2 367	1 029
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Claeseveien balløkke	8 min
Konditorveien lekeplass	9 min
SKY Fitness Lisleby	8 min
Sporty24 Fredrikstad	12 min

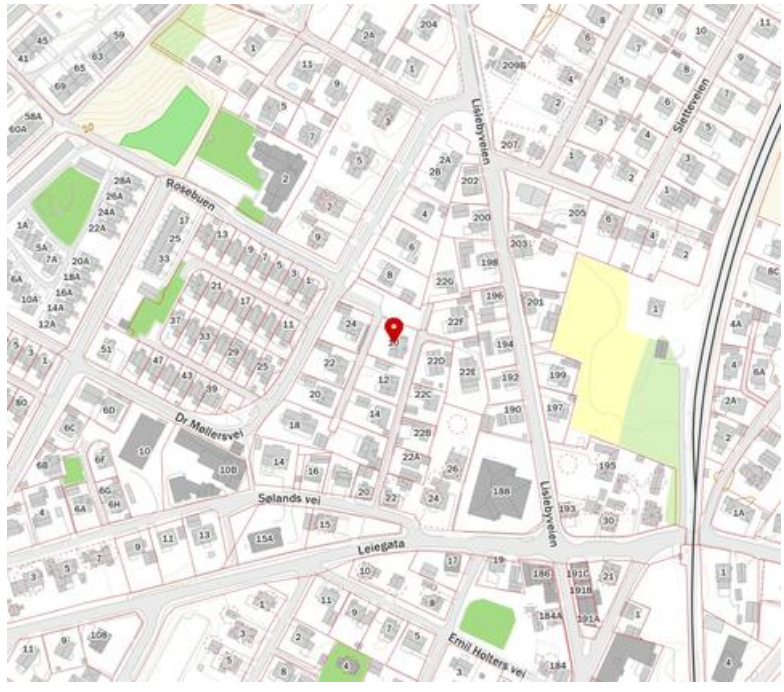
«Det er flott her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Dr.Møllersvei 10
1617 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Joacim André Karlsen
Dato: 25/03/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
91540354
joacim@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:207, Bnr: 485
Hjemmelshaver:	Emilie Andersen & Simon Andreas Andersen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	618 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Roselia - endring
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2000

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.03.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Emilie Andersen & Simon Andreas Andersen
Tilstede under befaringen:	Simon Andreas Andersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

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

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 1999. Isolert 2 fløyet ytterdør fra byggeår (1999).

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Takets oppbygning med undertak bordtak med duk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

Boligen har terrasse mot vest, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg. Terrassen er papptekket med terrassebord på overside med rekkverk av stående spiler. Boligen har også nyere markplatting mot vest, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Enebolig fra 2000, oppført over to plan med en funksjonell og praktisk planløsning. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt av nåværende eiere, og det er foretatt jevnlige oppgraderinger gjennom årene. Det må påregnes normalt fremtidig vedlikehold og utskiftinger. Viktige opplysninger fremkommer i vurderingene – rapporten bør derfor leses i sin helhet.

ANNET:
OPPVARMING:
-Peis/ildsted, panelovner og gulvvarme.

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1. etasje:
- Vegger: Malte, slette flater og trepanel
- Tak: Malt, slett himling og malt trepanel
- Gulv: Fliser og laminat

2. etasje:
- Vegger: Malte, slette flater og trepanel
- Tak: Malt, slett himling og malt trepanel
- Gulv: Mikrosement og laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 4mm 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 3mm på strekker under 2 meter og opptil 6mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
- Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:
- Normalt slitasje

VEGG/HIMLING:
- Overflater viser normalt slitasje med med hensyn til alder og bruk. Merker etter vegg og takoppheng må forventes ved overtagelse.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Utførte arbeider iht. opplysninger fra selger:

Bad og vaskerom:
-Legging av mikrosement og utskifting av slukrist på bad (februar 2020)
-Bygget inn kasse til vegghengt toalett (2020)
-Montert baderomsinnredning og tilkoblet servant (2020)
-Tilkoblet badekar (2020)
-Montert innredning og servant på vaskerom (2020)
-Koblet til dusjarmatur (2020)
-Montert toalett (2020)
-Montert pynteflis i dusj (2020)
-Flislagt og montert sluk på vaskerom (2020)

Kjøkken:
-Nytt kjøkken montert (2020)
-Flislagt kjøkkenvegg (2020)
-Skiftet panel til gips bak kjøkkeninnredning (2020)
-Skiftet panel til gips på øvrige kjøkkenvegger (2022)
-Byttet deksel på stikkontakter (2022)
-Ny belistning montert (2022)
-Byttet ventil til kjøkkenhette (2020)

Øvrige innvendige arbeider:
-Flislagt entré og WC-rom (2020)
-Bygget inn kasse og montert vegghengt toalett på WC (2020)
-Laminat lagt over eksisterende parkett i øvrige rom (2020)
-Byttet trafo for spotbelysning (2023)
-Byttet trafo for spotrekke i stue (vestside, 2024)
-Limt lås på feieluke (2019)

Utvendig:
-Oppgradert utebelysning (2024)
-Skiftet kledning mellom vinduer på sørside (2023)
-Asfaltert gårdsplass og satt inn kantstein (2024)
-Byttet utvendig kran til nyere versjon (2020)
-Bygget ny markterrasse (2021)
-Skiftet inngangsdører (2020)
-Byttet vannbrett over vinduer på begge gavlvegger (2024)

Hage:
-Fjernet tuja (2020)
-Fjernet diverse trær på østside (2021)
-Plantet ny tuja på østside (2021)

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	82			43	82	
2.etasje	63			5	59	4
SUM BYGNING	145			48	142	4
SUM BRA	145					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		17				17
Bod i garasje		6				6
SUM BYGNING		23				23
SUM BRA	23					

BRA-i:

1.etasje:
- Entré, kjøkken, stue, wc, gang, vaskerom
2.etasje:
- 3 soverom, bad, bod, loftstue.

BRA-e:

Garasje med bod

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
- Takhøyde i boligens 1. etasje er ca. 2,38 meter
- Takhøyde i boligens 2. etasje er ca 2,37 meter, ved knevegg er takhøyden ca. 0,78 meter.

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp
-Enkelte rom i 2 etasje er ikke måleverdig. Kriterier for måleverdig areal, er at det skal minimum være fri bredde på 0,6 meter med minst 1,9 meter takhøyde

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra Propcloud og eiendomsopplysninger fra matrikkelen.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje med bod og lagringsloft (det er kun foretatt en forenklet vurdering)

Byggemåte:
Garasjen er fundamentert med støpt betongplate på mark, kantforsterket med ringmurselementer. Yttervegger består av uisolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Saltaket oppført med prefabrikkerte takstoler og er utvendig tekket med betongtakstein.

Garasjen har innlagt strøm.

Garasjen fremstår i ok stand, videre fremtidig vedlikehold må påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

25/03/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Joacim André Karlsen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

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

Merknader:
-Takvann ledet via utkast med relativt dårlig fall fra grunnmur. Takvann bør bortledes fra grunnmur for å unngå fuktpåkjenninger som videre kan føre til fukt i rom som ligger under terreng

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

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

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være ca 15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Bygningsdelen anses å være i i god stand, videre vedlikehold og utskiftning må forventes.
Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

Merknader:
-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og påbegynte fuktskader enkelte steder på sydvegg. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 1999. Isolert 2 fløyet ytterdør fra byggeår (1999).

-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:
-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting
-Grunnet manglende tilkomst for vurdering av konstruksjonen, begrenser vurderingen seg til byggemåte, alder og forhold
-Luftespalter i gesims- og takutstikk indikerer normal utførelse for lufting
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2000

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

-Begrenset tilkomst for vurdering av undertak da konstruksjonen er lukket, yttertak er kontrollert fra utside via bakkenivå og fra terrasse i 2.etasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid
-Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges i nær tid
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har terrasse mot vest, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg. Terrassen er papptekket med terrassebord på overside med rekkverk av stående spiler.

Boligen har også nyere markplatting mot vest, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

Merknader:
-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
-Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes
-Det er påvist fukt- og råteskader i søylekonstruksjonen, det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger
-Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40

7. Våtrom

7.1 Vaskerom - 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet er hovedsakelig fra byggeår, men med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Rommet har malte, slette vegger og trepanel i tak. Utstyr består av opplegg for vaskemaskin, innredning med utslagsvask, varmtvannsbereder, vannmåler med stoppekran, sikringsskap og to stk. rørskap.

-Det er etablert mekanisk avtrekk i tak
-Overflater og utstyr fremstår med normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling. Avvik vurdert ved pkt 10.5.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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 minimalt med fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 6mm, som ikke tilfredsstiller minstekrav på 25mm

Merknader:
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrommet har trolig membran bestående av smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tettesjikt (membran og mansjetter) ikke lar seg kontrollere visuelt uten inngrep, siden dette krever demontering av fliser eller andre bygningsdeler. Slike destruktive undersøkelser utføres normalt ikke ved tilstandskontroller til eierskifterapporter.

Det ble ikke gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom for kontroll av fukt, da aktuelle vegger inneholder vannrør og elektriske installasjoner med høy risiko for å treffe disse. Imidlertid er det utført fuktmålinger på erfaringsmessig utsatte områder, uten at unormale verdier ble påvist.

Plastsluk med funksjonell vannlås er montert.

Merknader:
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt

7.2 Bad - 2.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er fra byggeår med senere oppgraderinger og fornyelser. Rommet har mikrosement på vegger, mosaikkfliser i dusjsonen og malt trepanel i himlingen. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, badekar og dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak.

- Overflater og utstyr har normal bruksslitasje, vurdert ut fra alder.
- Tilfeldige områder er kontrollert for hulrom bak fliser samt forekomst av riss eller sprekker.
- Normal vannmengde, trykk og avrenning ble påvist ved funksjonstest av tilgjengelige vanninstallasjoner.

Merknader:
-Himlingen, vindu, dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling. Vurdert ved pkt 10.5.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Gulvet har mikrosement lagt over eksisterende fliser med gulvvarme. Det er etablert sluk i dusjsonen, ukjent om det finnes sluk under badekaret.

-Fallforhold på gulvet er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
-Det er utført stikkprøver med kontroll av sprekker, riss og hulrom, uten avvik.
-Gulvet måles tilnærmet flatt utenfor dusj, men med tilfredsstillende fall rundt sluket.
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved dør er målt til 14 mm, noe som vurderes som utilstrekkelig iht. minstekrav.

Merknader:
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran av våtromsplater, 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 (bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plast sluk med funksjonell vannlås

Merknader:
-Ukjent tilstand på sluk under badekar.
-Mikrosement påført over opprinnelige fliser fornyer ikke membranen på badet, og tiltaket regnes kun som en kosmetisk oppgradering.
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2000

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.

Kjøkkenet er fra 2020, levert av Epok. Rommet har malte, slette vegger med fliser over benkeplaten, trepanel i taket og laminatgulv. Kjøkkeninnredningen består av over- og underskap, kjøkkenøy og høyskap, samt steinbenkeplate med nedfelt vask og integrert platetopp. Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut av boligen.

- Det er påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved test av vanninstallasjon.
- Komfyrvakt er montert.
- Ventilatoren viser normalt trekk under funksjonstest med papirark.
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Merknader:
-Det mangler endetetting på varerør på og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2000
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på vaskerom, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert på vaskerom
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket

Merknader:
-Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken som var et krav da det ble montert.
-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende
-Anlegget i boligen er over 25 år, halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg nærmer seg. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2000
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på X. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2000
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrom. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser
Begrenset gjenværende levetid for avtrekksvifte som er plasser i bod. Også ukjent vedlikehold av denne.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2000
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Anlegget er skjult, det er totalt 12 kurser inkludert hovedsikring.

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:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger som ikke samsvarer med dagens bruk av boligen, datert. 10.05.1999, se under:
- i boligen 2.etasje har bad blitt større ved og ta areal fra opprinnelig bod.
-Nevnte endringer berører omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring. Det bes ta kontakt med kommunen for eventuell bruksendring
-På kommunekartet vises det at garasje står plassert noe over på nabotomt.
-Innvendig trapp mangler tilstrekkelig med handrekker på begge sider
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen.
Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 05.01.2001
-Det foreligger ingen midlertidig brukstillatdlatelse eller ferdigattest for garasjen.

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

PIPE/ILDSTEDER:
- Siste feiing utført 24.10.2024 og tilsyn på ildsteder er ikke gjennomført. Det er tilbud tilsyn den 23.08.2022.
- Det er ikke registrert anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes -Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid -Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges i nær tid -Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. -Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes -Det er påvist fukt- og råteskader i søylekonstruksjonen, det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger -Fallforhold tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40
7.1.2	Vaskerom - 1.etasje Overflate gulv
	-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel -Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering -Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet -Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg
7.1.3	Vaskerom - 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år -Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg -Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
7.2.2	Bad - 2.etasje Overflate gulv
	-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel -Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
7.2.3	Bad - 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Ukjent tilstand på sluk under badekar. -Mikrosement påført over opprinnelige fliser fornyer ikke membranen på badet, og tiltaket regnes kun som en kosmetisk oppgradering. -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført -Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken som var et krav da det ble montert. -Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende -Anlegget i boligen er over 25 år, halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg nærmer seg. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon
10.2	Varmtvannsbereder
	-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter -Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming -Forventet levetid for berederen er forbigått og utskifting kan derfor planlegges.
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrom. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondensdannelser på innside av glass. Kondens vil ofte danne seg nederst mot vinduskarm og kan gi fuktskader på trekarm over tid. God ventilasjon og regelmessig utlufting kan hjelpe på denne type kondensdannelser Begrenset gjenværende levetid for avtrekksvifte som er plasser i bod. Også ukjent vedlikehold av denne.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andersen, Emilie	9578-5999-4-2286615	2025-03-06 20:13:36
Andersen, Simon Andreas	9578-5999-4-1866390	2025-03-06 21:32:32

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
6. mar. 2025

Oppdragsnummer
30-0092/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dr.Møllersvei 10, 1617 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Emilie Andersen, Simon Andreas Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 20575168
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: R.B Design - Legging av mikrosement på bad og utskifting av slukrist. Utført feb.2020 Egeninnsats: -Bygging av kasse for vegghengt klossett 2020 -Montert innredning og koblet servant 2020 -Koblet til badekar 2020 -Montert innredning og servant på vaskerom 2020 -Byttet trafo for spotter 2023 Faglært vennetjeneste: -Koblet dusjarmatur 2020 -Koblet klossett 2020 -Pynteflis i dusj 2020 -Flislegging og slukmontering på vaskerom 2020 -Byttet utekran til nyere versjon 2020

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: -Oppgradering av utebelysning 2024 Faglært vennetjeneste: -Skiftet kledning på sørside mellom vinduer 2023 -Asfaltering av gårdsplass 2024 -Kantstein innsetting i gårdsplass 2024 -Skiftet inngangsdører 2020 Egeninnsats: -Bygd ny markterrasse 2021 -Limt på lås til feieluke for å oppfylle mangelrapport fra feievesenet ved overtakelse i 2019 -Byttet ventil til kjøkkenhette 2020 - Byttet vannbrett over vinduene på begge gavlvegger 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært vennetjeneste: -Flislegging på kjøkkenvegg 2020 -Flislegging i entre og WC 2020 -Bygd kasse og montert vegghengt klossett på WC 2020 Egeninnsats: -Fjernet tuja i hage 2020 -Fjernet diverse trær på østside 2021 -Plantet tuja på østside 2021 -Nytt kjøkken 2020 -Skiftet ut panel med gips bak kjøkken 2020 -Skiftet ut panel med gips på resterende kjøkkenvegger 2022 -Byttet deksel på stikkontakter på kjøkken 2022 -Laminat lagt oppå parkett i øvrige rom 2020 -Belistning på kjøkkenet 2022 -Byttet trafo for spottrekke på vestside i stue 2024

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: -Spotter i loftstue bruker lang tid på å skru seg på. Skyldes mest sannsynlig gammel trafo. -Spotter i entre lager "lyd" når de skrur seg på. Skyldes muligens gammel trafo.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært maur i stuen i 2023. Ikke opplevd siden

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

Nei

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

Ja

Beskriv: -Sentralstøvsuger uttak er bygd inn bak innredning i plan 1, entre. Sentralstøvsuger har ikke vært benyttet siden 2020 - Persienner på kjøkken virker ikke. Skyldes trolig oppussingen i 2022. Har ikke forsøkt å rettet opp i det.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: -Ved kraftig og vedvarende nedbør kan det samle seg vann lengst øst i gårdsplassen. Vannet samler seg kun på dette område og forsvinner normalt av seg selv etter en liten stund. -Mangler et deksel på utestikk på garasje -Safe på loft over garasje medfølger salget

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: 30-0092/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andersen, Simon Andreas	**2025-03-06**	**Andersen, Emilie**	**2025-03-06**

Identifikasjon

bankID Andersen, Simon Andreas

Identifikasjon

bankID Andersen, Emilie

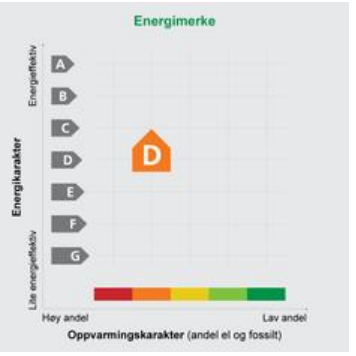
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dr. Møllers vei 10
Postnr	1617
Sted	Fredrikstad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	203
Bnr.	485
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1037470
Dato	14.08.2019



Innmeldt av	Ida Kleven

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dr. Møllers vei 10	Gnr: 203
Postnr/Sted: 1617 Fredrikstad	Bnr: 485
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 14.08.2019 10:18:41	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2019-1037470	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Ida Kleven	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	**Bnr:** 485	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Dr.Møllersvei 10		
Areal:	617.8 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	320 - Flomfare, H320 Urban 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
423 Roselia - endring	110 - Boliger	juni 11, 1998
Reguleringsbestemmelser: Regbest423_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dr.Møllersvei 10, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/485/0/0

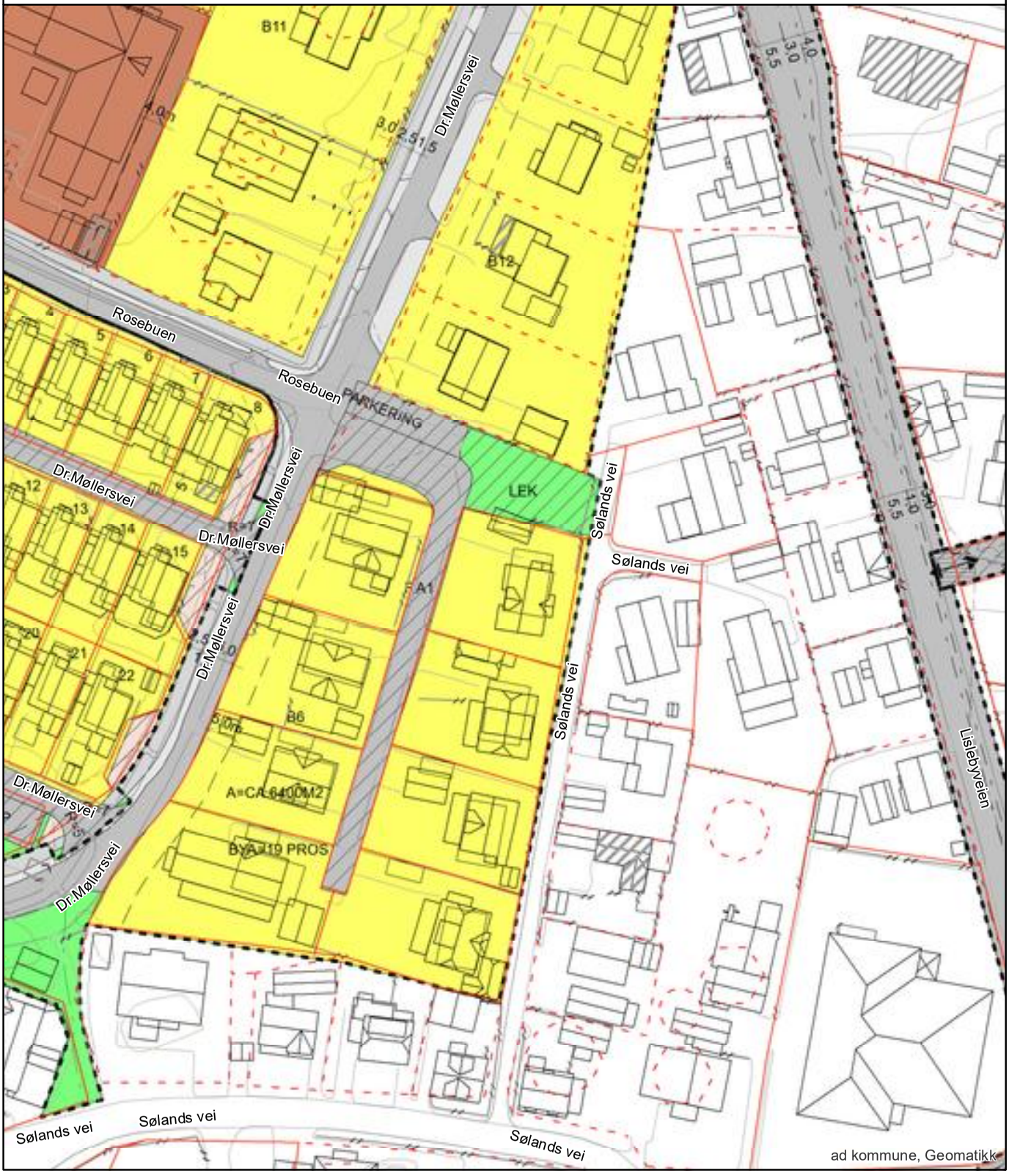
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-06

N

Planident: 423
Ikrafttredelsesdato: 11.6.1998
Plannavn: Roselia - endring

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.



Reguleringsbestemmelser, endret reguleringsplan for

ROSELIA, Fredrikstad kommune - kommunedel Sentrum

Plan av 05.12.97 **Rev.: 22.01.98**

§ 1. Generelt

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense; en tykk, stiplet linje.

1.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende reguleringsformål:

Byggeområder

boligformål (B1 – B15)

almennyttig formål (A1)

Offentlige trafikkområder

gate

gang- og sykkelveg

grøntrabatt

Fellesområder

Fellesareal; park, løkke, lek

Felles avkjørsel

1.3 Før utbygging skal kommunen godkjenne en plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt.

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Det kreves utarbeidet en bebyggelsesplan for delområdene B1, B2, B3, B4, B5 før byggemelding av nybygg kan behandles. Bebyggelsesplan skal vise bebyggelsens form og volum og angi høyder. Den skal sikre en funksjonell standard for det vedtatte utbyggingsformål det gjelder adkomst, parkering, oppholdsarealer, sol- og lysforhold, fellesanlegg, lekeplasser m.v.

2.2 Gang- og sykkelveg skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilliggende boligfelt.

2.3 Byggegrenser mot vei skal ikke noe sted være under 5 m.

2.4 Antall biloppstillingsplasser som skal opparbeides skal beregnes etter følgende norm:

-for boliger større enn 80 m^2 (BRA): 2,O plasser

-for boliger mindre enn 80 m^2 (BRA): 1,5 plasser

2.5 Ubebygde deler av tomtegrunn og ubenyttet areal i trafikkområder skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

§ 3. Områder for boligformål, B1 – B15

3.1 I de enkelte delområder for boligbebyggelse skal man dekke pålagte krav til nærleke- og kvartalslekeplasser. Areal for nær- og kvartalslekeplasser skal være minst 50 m^2 per boenhet. Disse arealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene innenfor det enkelte delområde. For delområdene som er unntatt fra plankravet dekkes kravet til lekeareal innenfor areal til formål felles park, løkke, lek for delområdene i samsvar med plankartet.

3.2 Krav til biloppstillingsplasser skal dekkes i h.t. § 2.5 på de enkelte tomter/delområder.

3.3 Område B1 og B2

I området tillates oppført bolighus med tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen skal ikke overstige en etasje med loftsetasje, og gesimshøyde må ikke overstige 3 m. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av delområdets samlede tomteareal.

3.4 Område B3

I området tillates oppført boliger og garasjer i en gruppe etter tett- og lavprinsippet. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av delområdets samlede tomteareal. Bygninger tillates oppført i inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på inntil 6 m.

3.5 Område B4 og B5

Innen området tillates oppført boliger i lavblokk eller i tett-lav utforming. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 27% av tomtens areal. Det tillates oppført bygninger 2 etasjer og i tillegg loftsetasje. Krav til biloppstillingsplasser skal dekkes på tomten enten ved parkeringsanlegg på marknivå, i kjeller eller ved en kombinasjon av disse. Minst 20% av tomtearealet skal opparbeides som hage.

3.6 Område B6, B7 og B14

I området skal det oppføres eneboliger med tilhørende garasje. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 19%. Det kan oppføres bolighus i en etasje med loftetasje med maksimum gesimshøyde på 3 m. Møneretning skal være vist på plankartet. Sokkeletasje kan godkjennes innenfor delfelt B7.

I delområdet B7 skal takvinkelen ligge mellom 27 og 40 grader.

3.7 Område B8, B9, B10, B11, B12 og B13

Bebygde boligtomter. Tillbygg og garasjer/uthus kan tillates bygd innenfor rammen av et totalt bebygd areal (BYA) på 16% av tomtearealet.

3.8 Område B15

I området tillates oppført boliger/kjedehus med tilhørende garasjer og uthus. Bebyggelsen skal ikke overstige en etasje med underetasje, og gesimshøyden må ikke overstige 3 m.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av delområdets samlede tomteareal

§ 4. Områder for allmennyttig formål, barnehage, A1

4.1 Ny bebyggelse skal være i 1 etasje med gesimshøyde maks. 3,5 m og mønehøyde maks 8 m.

4.2 Ny bebyggelse skal ha sadeltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

4.3 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av delområdets samlede tomteareal.

4.4 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de i planen viste byggegrenser.

4.5 Det skal anlegges parkeringsplass på tomten for barnehage med 16 plasser.

4.6 Den ubebygde delen av tomten for barnehage skal opparbeides etter en plan godkjent av kommunen.

§ 5. Fellesområder

5.1 Felles park-, løkke- og lekeareal.

Det avsatte areal benevnt lek/løkke/park på plankartet skal gis en landskapsmessig behandling. Ved beplantning og bearbeidelse som sikrer det egnet for lek, opphold og rekreasjon samt bidrar til at det fremstår som et klart parkmessig innslag i gatebildet.

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av lekearealene. Planen skal godkjennes av kommunen. Lekeområdet skal være ferdigstilt innen det første delområdet tas i bruk.

5.2 Felles avkjørsel

Bestemmelsene gjelder for fellesavkjørselene FA 1, FA 2 og FA 3.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dr.Møllersvei 10, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/485/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-06

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dr.Møllersvei 10, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/485/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-06

N

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

Planident: 1202
Plannavn: Leiegata



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

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510-1 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H560 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720-1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720-2 Båndlegging etter lov om naturvern
- H720-3 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

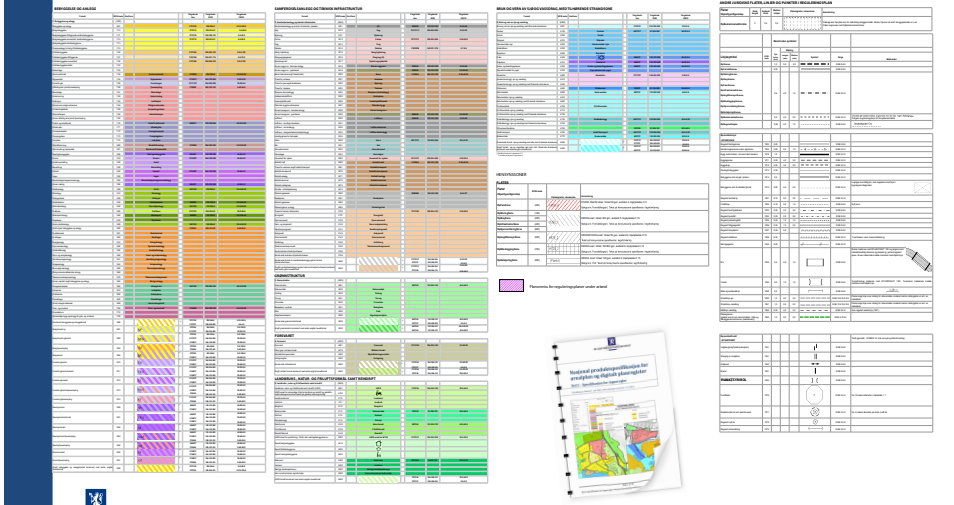
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

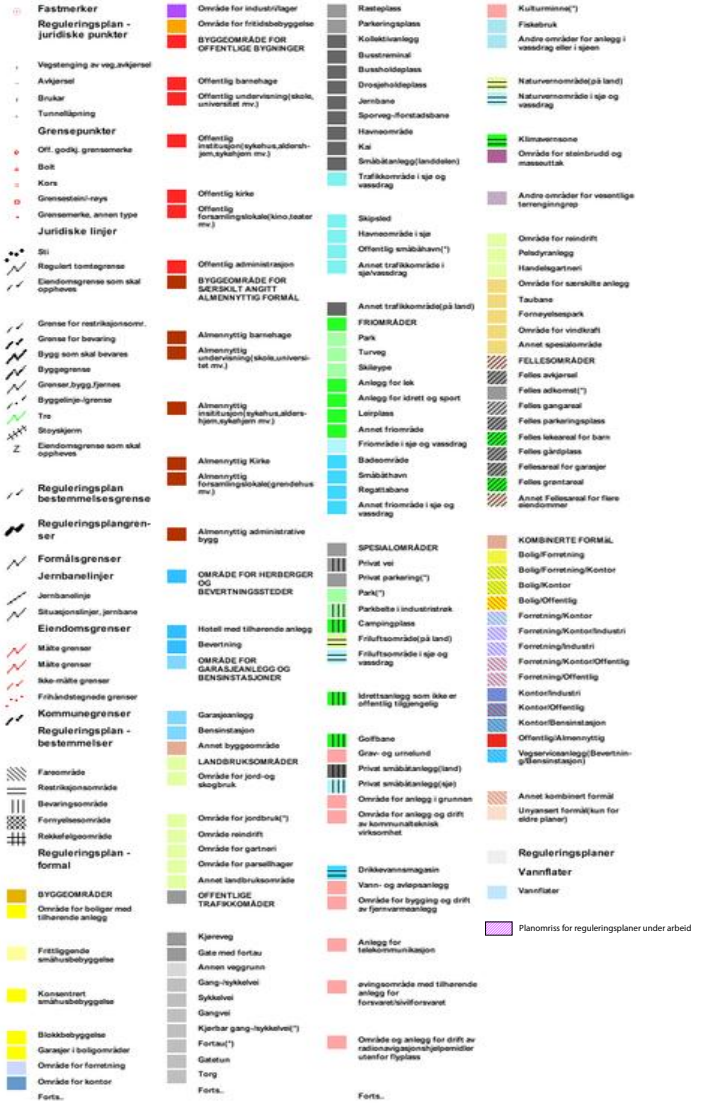


Planområde for reguleringsplanen under arbeid

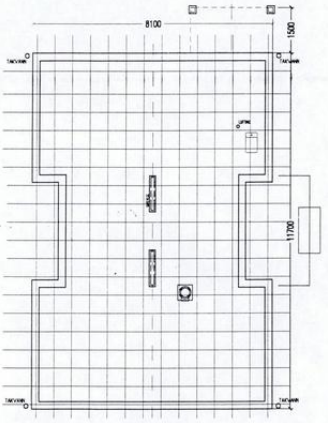
MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

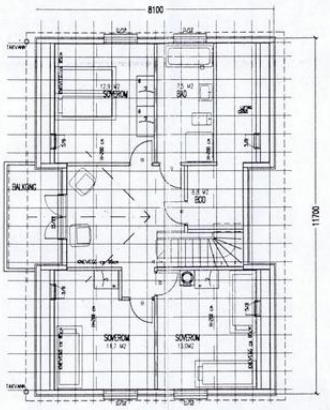


FUNDAMENT



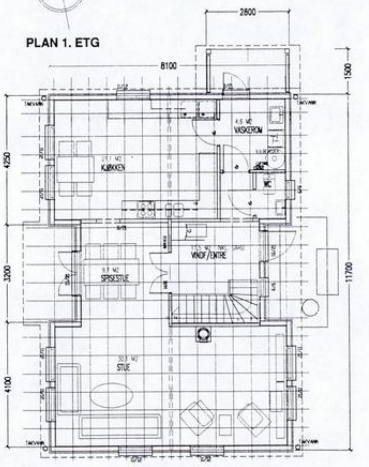
PLAN 2. ETG

BRUKSAREAL 2. ETG. BRA = 63,33 M2
GULV-AREAL = 66,9 KVM



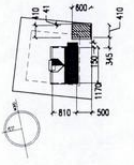
BRUKSAREAL 1. ETG.BRA = 81,78 M2
BRUTTOAREAL BTA = 88,72M2

PLAN 1. ETG



BRUKSAREAL SAMLET BRA = 145,1 M2

BEREGNET AREAL 1 ETG BA = 81,78 M2
BEREGNET AREAL 2 ETG BA = 63,33 M2 (F = 0,6)
BEREGNET AREAL BRUTTO BA = 119,8 M2



SITUASJKART M 1:1000

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN.-OG REG.AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
99/0557	10.08.99

SØKNAD 13. april 1999
BYGGMESTER T. SØLAND Pb. 688 1616 FREDRIKSTAD t 69399898

TERJE SØLAND

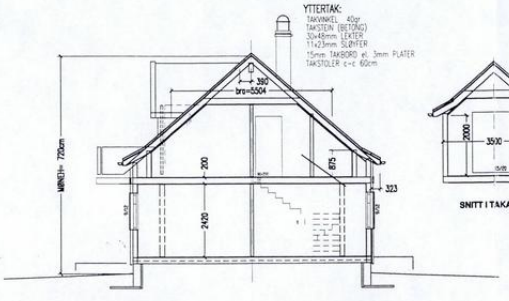
BOLIG Dr MØLLERSVEI 10, ROSELIA GNR 203 BNR 485
MALESTOKK 1:100 10.MARS 1999

TEGNING NR
PLANER 1

ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514

YTTERTAK M/ISOLASJON:
TAKSTOLER c-c 600mm
PÅFØRING ti SPERREHØYDE 250mm
20cm MINERALULL ISOLASJON
015mm DIFF. SPERRE
INNV. KLEDNING

YTTERTAK:
TAKVINKEL 40gr
TAKSTEIN (BETONG)
30x48mm LEKTER
11x23mm SLØYFER
15mm TAKBORD el. 3mm PLATER
TAKSTOLER c-c 600mm



SNITT I TAKARK

HIMLING:
xxx mm MINERALULL ISOLASJON
0,15mm DIFF. SPERRE
23x48mm LEKTER
HIMLINGSPLATER/PANEL

ETASJESKILLE:
PARKETT/22mm GULVSPON
TAKSTOL/BJELKELAG c-c 60cm
20cm MINERALULL ISOLASJON
HIMLINGSPLATER/PANEL

GULV I VÅTROM:
10mm FORSENKET IFHT TILGR. ROM
FALL 1:100
BANEVINYL 70mm OPP PÅ VEGG

YTTERVEGG:
19x148mm U.FALSET KLEDNING (liggende)
23x48mm UTLEKTING
12mm VINDSPERRE
150mm MINERALULL ISOLASJON
bind.verk 36x148mm C-C 60cm
015mm DIFF. SPERRE
INNV. KLEDNING

BÆREVEGG:
48x98mm BINDINGSVERK
SPON/OPS 2 SIDER

LETTVEGG:
36x68mm BINDINGSVERK
36x98mm BINDINGSVERK (nbr skyveder)
SPON/OPS 2 SIDER
MINERALULL ISOLASJON (SOV.VASK.BAD)

GULV PÅ GRUNN:
BELEGG/PLATER/OPPFØRING
ARMERT PÅSTØP m/VARMEKABEL
DIFF.SPERRE
xxx mm ISOLASJON
OPPFYLT DRENERENDE MASSE

FUNDAMENT:
FROSTFRITT
25 cm LETTBTG.
TILLEGGSISOLASJON

UTSTYRSLISTE:

GODKJ. RØYKVARSLER 4 stk.
GODKJ.BRANNSLUKN. APP.
VENTILER I vegg 6/6"
STIGETRINN ca 5,0m
SNEFANGER CA 3.0m
MONTERE ILDSTED: NEI
MEKANISK VENTILASJON: NEI

NB ISOLASJON

KONFR. VARMETAPSBEREGNING
BILAGT SØKNAD OM TILLATELSE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN.-OG REG.AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.
99/0557	10.08.99

SØKNAD 13. april 1999
BYGGMESTER T. SØLAND Pb. 688 1616 FREDRIKSTAD t 69399898

TERJE SØLAND

BOLIG Dr MØLLERSVEI 10, ROSELIA GNR 203 BNR 485
MALESTOKK 1:100 10.MARS 1999

TEGNING NR
SNITT 2

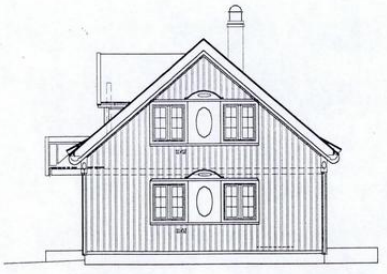
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514



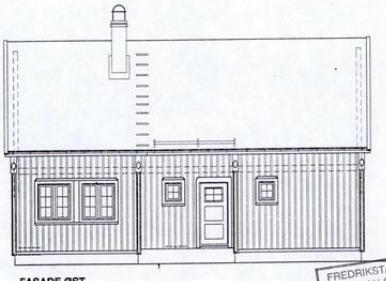
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE SYD



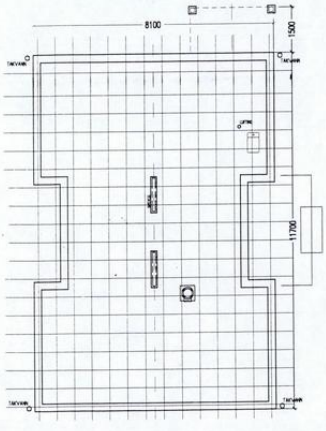
FASADE ØST

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN.-OG REG.AVDELING
SAKSNR. 99/0557 | BEHANDL.DATO 10.06.99

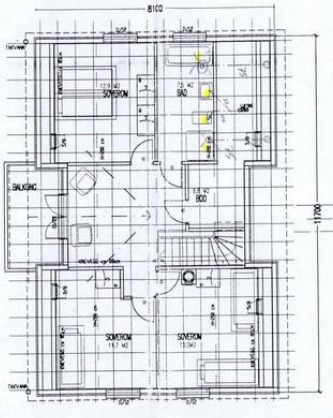
SØKNAD 13. april 1999
BYGGMESTER T. SØLAND Pb. 688 1616 FREDRIKSTAD t 69399898
TEGNING NR
TERJE SØLAND
BOLIG Dr MØLLERSVEI 10, ROSELIA GNR 203 BNR 485
MÅLESTOKK 1:100 10.MARS 1999
FASADER 3
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514

12

FUNDAMENT

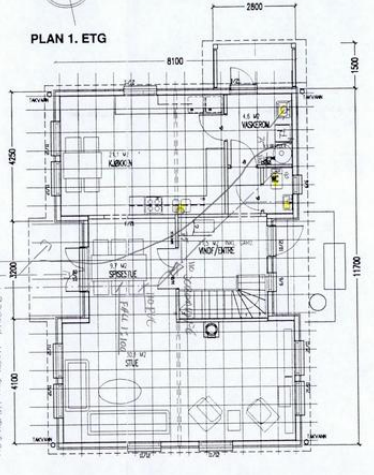


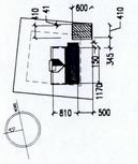
PLAN 2. ETG
BRUKSAREAL 2. ETG. BRA = 63,33 M2
"GULV"-AREAL = 68,9 KVM



PLAN 1. ETG

BRUKSAREAL 1. ETG.BRA = 81,78 M2
BRUTTOAREAL BTA = 88,72M2





SITUASJKART M 1:1000

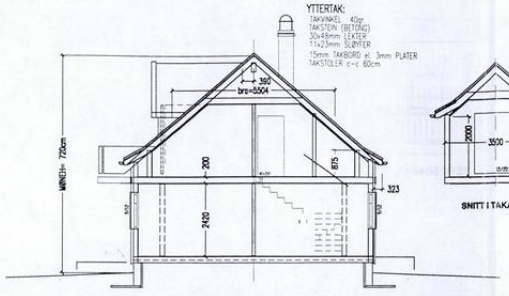
BRUKSAREAL SAMLET BRA = 145,1 M2

BEREGNET AREAL 1.ETG BA = 81,78 M2
BEREGNET AREAL 2.ETG BA = 37,99 M2 (F = 0,6)
BEREGNET AREAL SAMLET, BA = 119,8 M2

SØKNAD 13. april 1999
BYGGMESTER T. SØLAND Pb. 688 1616 FREDRIKSTAD t 69399898
TEGNING NR
TERJE SØLAND
BOLIG Dr MØLLERSVEI 10, ROSELIA GNR 203 BNR 485
MÅLESTOKK 1:100 10.MARS 1999
PLANER 1
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514

YTTERTAK M/ISOLASJON:
TAKSTOLER c-c 60cm
PÅFØRING til SPERREHØYDE 250mm
20cm MINERALULL ISOLASJON
015mm DIFF. SPERRE
INNV. KLEDNING

YTTERTAK:
TAKVINKEL 40pr
TAKSTEIN (BETONG)
32x48mm LEKTER
11x23mm SLUTTER
15mm TAKBORD el. 3mm PLATER
TAKSTOLER c-c 60cm



SNITT I TAKARK

HIMLING:
xxx mm MINERALULL ISOLASJON
0,15mm DIFF. SPERRE
23x48mm LEKTER
HIMLINGSPLATER/PANEL

ETASJESKILLE:
PARKETT/12mm GULVSPON
TAKSTOL/BJELKELAG c-c 60cm
20cm MINERALULL ISOLASJON
HIMLINGSPLATER/PANEL

GULV I VÅTROM:
10mm FORSENKET IFHT TILGR. ROM
FALL 1:100
BANEVINYL 70mm OPP PÅ VEGG

YTTERVEGG:
19x148mm UTFALSET KLEDNING (liggende)
23x48mm UTLEKTING
12mm VINDSPERRE
150mm MINERALULL ISOLASJON
bind.verk 36x148mm C-C 60cm
015mm DIFF. SPERRE
INNV. KLEDNING

BÆREVEGG:
48x98mm BINDINGSVERK
SPON/GIPS 2 SIDER

LETTVEGG:
36x68mm BINDINGSVERK
36x98mm BINDINGSVERK (nbr skyvedør)
SPON/GIPS 2 SIDER
MINERALULL ISOLASJON (SOV.VASK.BAD)

GULV PÅ GRUNN:
BELEGG/PLATER/OPPFØRING
INNLAGT FØLER m/VARMEKABEL
DIFF.SPERRE
xxx mm ISOLASJON
OPPFYLT DRENERENDE MASSE

FUNDAMENT:
FROSTFRITT
25 cm LETTBTG.
TILLEGGSISOLASJON

UTSTYRSLISTE:
GODKJ. RØYKVARSLER 4 stk.
GODKJ.BRANNSLUKN. APP.
VENTILER i vegg 6/6"
STIGERINN ca 5,0m
SNEFANGER CA 3,0m
MONTERE ILDSTED: NEI
MEKANISK VENTILASJON: NEI

NB ISOLASJON
KONFR. VARMETAPSBEREGNING
BLIGT SØKNAD OM TILLATELSE

SØKNAD 13. april 1999
BYGGMESTER T. SØLAND Pb. 688 1616 FREDRIKSTAD t 69399898
TERJE SØLAND
TEGNING NR
BOLIG Dr MØLLERSVEI 10, ROSELIA GNR 203 BNR 485 SNITT 2
MALESTOKK 1:100 10.MARS 1999
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514

Terje Søland AS
P.B. 688
1616 Fredrikstad

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Samordner Terje Søland AS P.B 688 1616 Fredrikstad		**Tiltakshaver** Terje Søland AS	
Eiendom / Byggested Dr. Møllers vei 10		**Gnr** 203	**Bnr** 485
Søknadsdato 19.04.1999		**Arbeidets art** Nybygg	**Byggets art** Bolig
Behandling / Vedtak Delegasjonssak	**Vedtak dato** 10.08.1999	**Saksnr** 99/0557	**Journalnr.** 99/06965

Vi har mottatt brev med anmodning om ferdigattest, kontrollplan for utførelse og kontrollerklæring den 16.10.2000, datert 29.09.2000.
Vi har ikke foretatt besiktigelse av arbeidet. I medhold til Pbl. § 99 samt ut fra innsendte kontrollplan / -erklæring, gis det herved ferdigattest for :

Nyoppført enebolig i to etasjer, derav en etasje innredet loft.

I henhold til kontrollerklæringen er det ikke gjenstående arbeider, og dermed finner vi grunnlag for å gi ferdigattest.

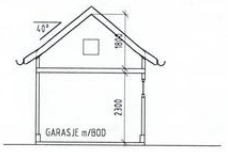
Vi minner om at De som ansvarlig søker må informere tiltakshaver og evt. andre berørte parter om at ferdigattest er gitt.

Ildstedet må ikke taes i bruk før det er kontrollert og godkjent av feier. De må selv kontakte feier og avtale tidspunkt for kontroll.

Fredrikstad
05.01.2001

Inger Kolseth
saksbehandler

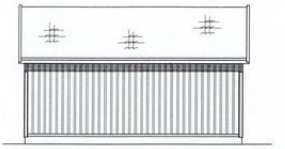
Kopi : Fredrikstad kommune, Eiendomsavdelingen



SNITT

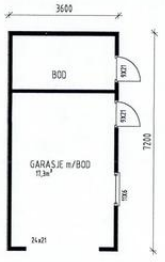


FASADE MOT VEST

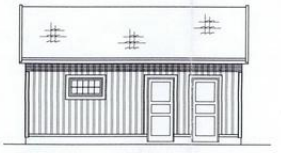


FASADE MOT NORD

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG- OG MILJØKOMMUNEN
SAKSNR. 01/3781/56 DOK.NR. 3 UPENT 9996/01
KADEJAR KOPI
SAKSBEH. 16460 ARKIV DATOSIGN
31 JAN. 2001
ARKIVKODE P 2021 485 Dr. Møllers
ARKIVKODE B L 42
EKSP. DATOSIGN



PLAN



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REGULERING
SAKSNR. 01/0114 BEHANDLDATO 05.02.01

Rev.: 29.01.2001

LILLY OG KNUT HANNESTAD
Dr.Møllersvei 10, Fredrikstad

FORSLAG TIL GARASJE
MÅLESTOKK 1:100
KRÅKERØY 7.11.2000

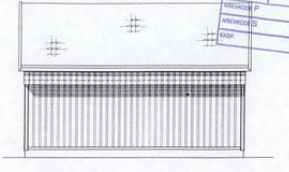
MARIANNE GULLAND, TLF. 69342102



SNITT

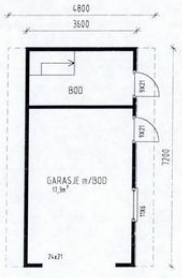


FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG- OG MILJØKOMMUNEN
SAKSNR. DOK.NR.
KADEJAR KOPI
SAKSBEH. 12 DES. 2000 ARKIV DATOSIGN
ARKIVKODE P
ARKIVKODE B
EKSP. DATOSIGN



PLAN



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

VTHÅC

LILLY OG KNUT HANNESTAD
Dr.Møllersvei 10, Fredrikstad

FORSLAG TIL GARASJE
MÅLESTOKK 1:100
KRÅKERØY 7.11.2000

MARIANNE GULLAND, TLF. 69342102

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. mars 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 485 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Dr.Møllersvei 10, 1617 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Skatteetaten

Dato
07.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 203 Bnr 485 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Dr.Møllersvei 10, 1617 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 203 128
Som sekundærbolig:	kr 4 812 511

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/485/0/0

Eierrepresentant: Andersen Simon Andreas

Regningsmottaker: Andersen Simon Andreas

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	485	Oppgitt areal	617,8 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	617,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Dr.Møllersvei 10	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1617 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lisleby nord	Valgkrets	Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16313289	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		144

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDERSEN EMILIE	DR.MØLLERSVEI 10	1617 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
ANDERSEN SIMON ANDREAS	DR.MØLLERSVEI 10	1617 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 3 780,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 7 241,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1106	RENOVASJON - 600 L	1,00 600 l	kr 9 403,00	01.04.2025	1/7	0	kr 1 679,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.04.2025	1/7	0	kr 1 010,00
60	ESkatt Bolig	2 516 800,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 8 053,00

kr 26 431,00

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Andersen Simon Andreas

Dr.møllersvei 10

1617 Fredrikstad

Adresse:	Dr.møllersvei 10 (H - 1 - 1)	**Dato:**	06.03.2025
Bygningsnr:	16313289	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	203 / 485 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Vegard Johansen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	8654
Tilsyn:	Ikke utført 23.08.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Elementskorstein **Plassering:** 1

1	Sotluke defekt	Lås mangler. Mottok tilbakemelding fra eier 21.09.2020,sendte tilfredstillende tilbakemelding til eier 06.10.2020.

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
06. Mars 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**203**	Bnr.:	**485**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Dr. Møllersvei 10**					

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:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 23.08.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 24.10.2024	

Med vennlig hilsen

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

Grunnkart

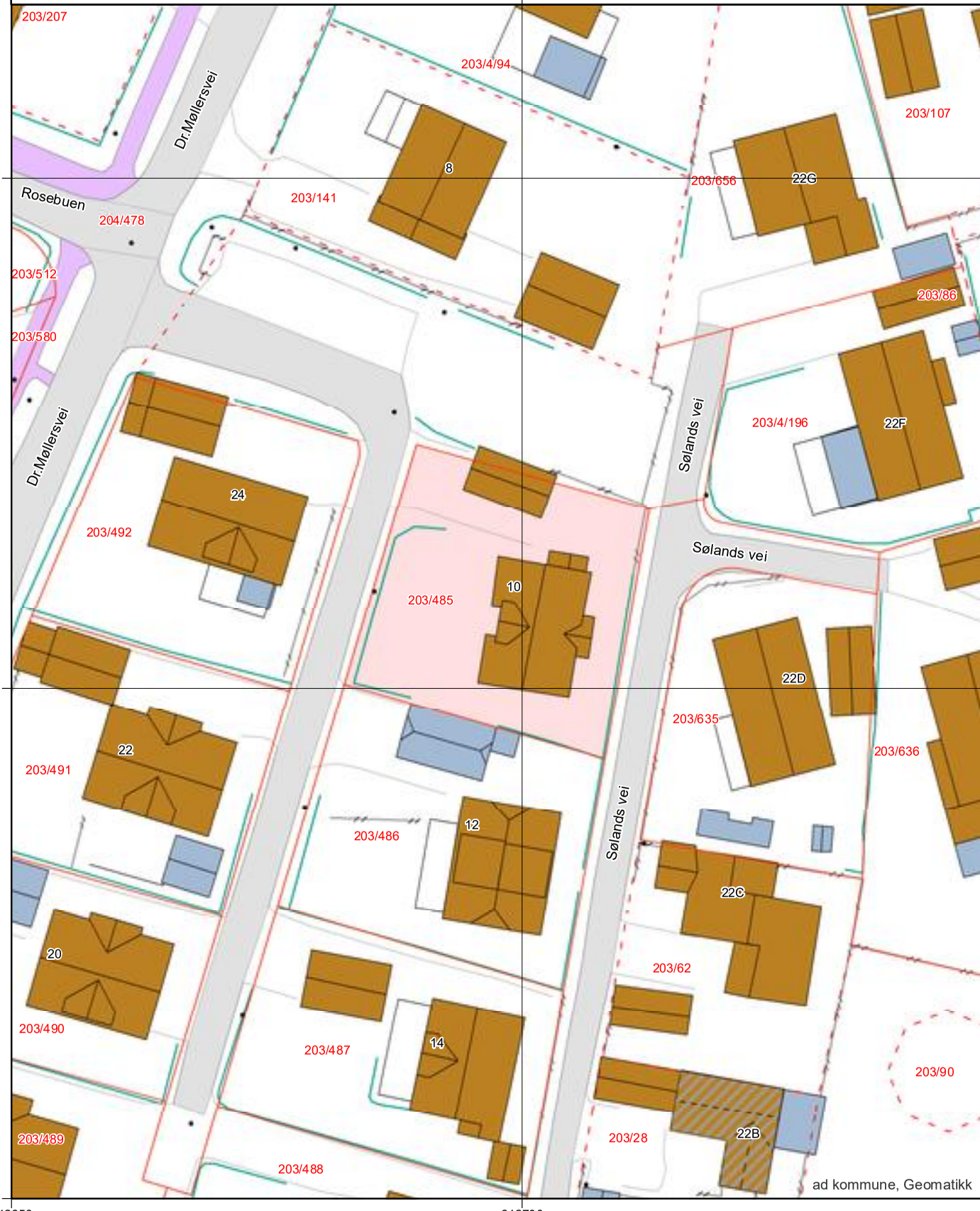
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dr.Møllersvei 10, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/485/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-06

N

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



Grunnkart med ortofoto

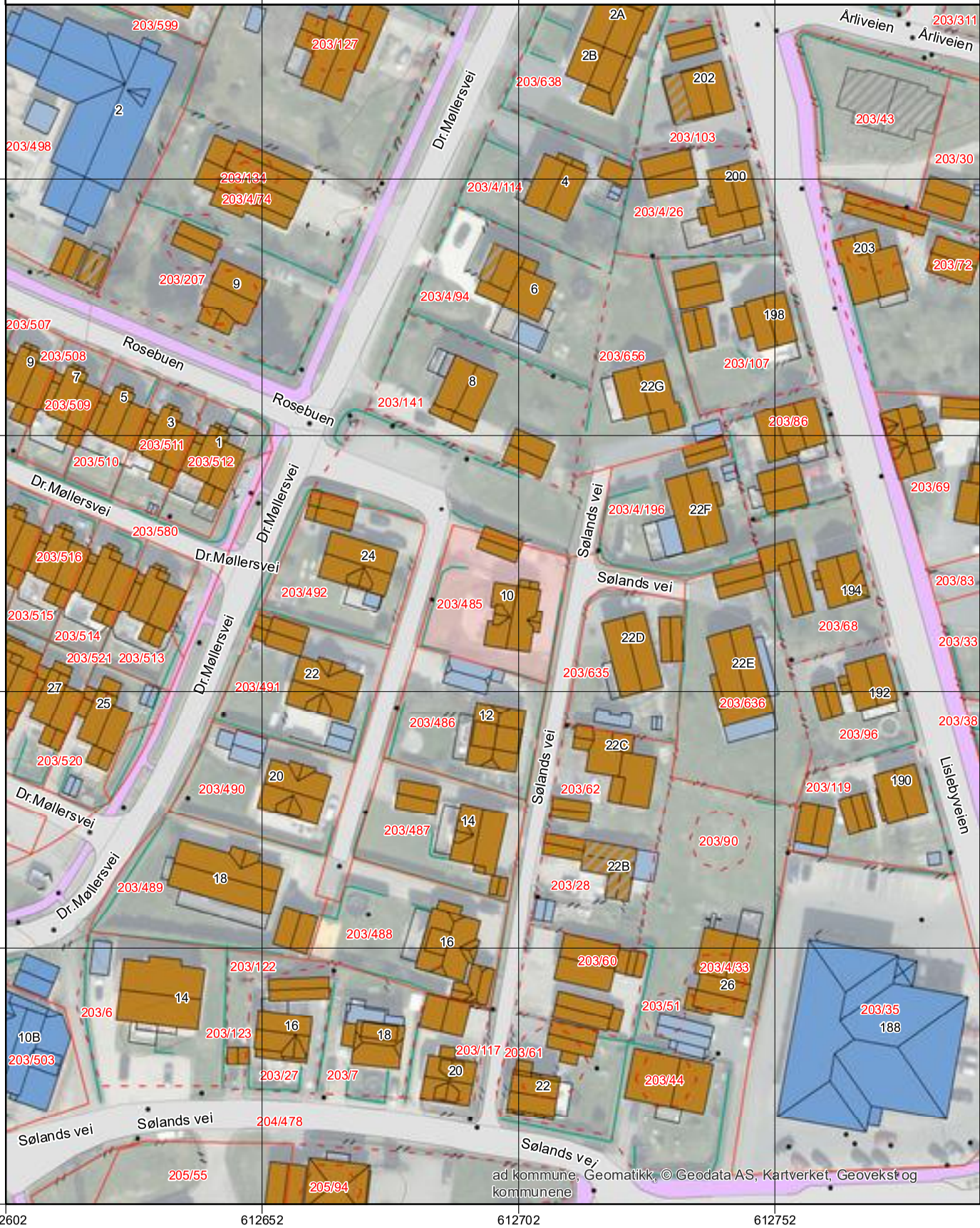
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dr.Møllersvei 10, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/485/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-06

N

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



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

612602 612652 612702 612752

6567875 6567825 6567775 6567725 6567675

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dr.Møllersvei 10, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/485/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-06

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dr.Møllersvei 10, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/485/0/0

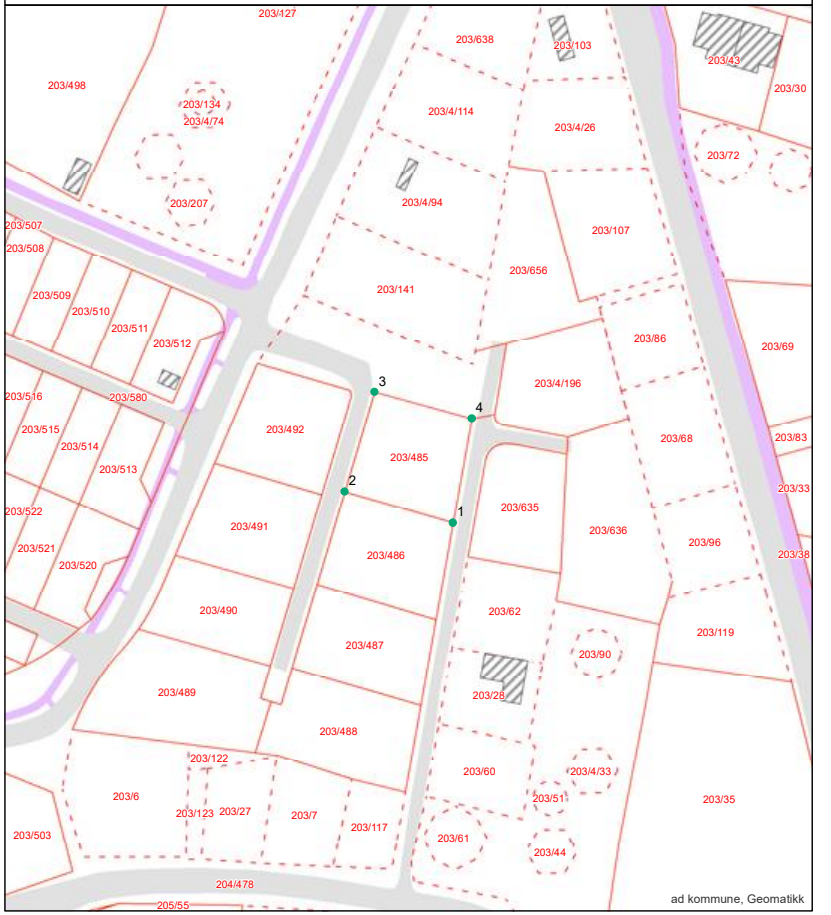
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-06

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 : 6.3.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567776.19917	612707.910248	Ikke spesifisert	26.54	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6567783.50208	612682.412706	Ikke spesifisert	24.51	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6567806.95921	612689.458197	Ikke spesifisert	23.67	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567800.68874	612712.273342	Ikke spesifisert	24.89	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med målebånd	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/485/0

Bruksnavn		Beregnet areal	617.8
Etablert dato	25.02.1998	Historisk oppgitt areal	617.8
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SIMON ANDREAS ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
EMILIE ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	17.12.2012	17.12.2012		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	23.04.1998	617.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16313289	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16321176	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 16313289: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	144.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	144.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.08.1999	11.08.1999
IG - Igangsettingstillatelse	16.08.1999	11.01.2001
TB - Tatt i bruk	04.01.2001	11.01.2001

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	144.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	82.0	0.0	82.0	0.0
H02	0	62.0	0.0	62.0	0.0

Bygning 16321176: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	24.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	24.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.02.2001	07.03.2001
IG - Igangsettingstillatelse	02.02.2001	06.03.2007
TB - Tatt i bruk	05.03.2007	06.03.2007

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	24.0	24.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Dr.Møllersvei	10		1617 FREDRIKSTAD

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 / 485 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik
Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0092/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dr.Møllersvei 10 1617 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 203, bnr 485 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no