

Søren Klæboes vei 17C



Velkommen til

Søren Klæboes vei 17C



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Lisleby/Falchåsen

Rålekker enebolig med standard fra 2019. Beliggende på høyde med flott utsikt og solrike uteplasser. To bad og 4 soverom

Prisantydning	7 500 000,-
Omkostninger	188 850,-
Totalpris	7 688 850,-
BRA-i	159 kvm
Totalt BRA	209 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970

Megler	Didrik Tollefsen
Telefon	469 28 782
E-post	d.tollefsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en rålekker enebolig, påbygget og helrenovert i 2019 til høy standard. Her får du en lettstelt bolig med alle oppholdsrom på én flate – like praktisk som en leilighet. Stort hovedbad med vaskeromsfunksjon, samt et master bedroom med eget bad og walk-in closet.

Fra terrassen kan du nyte morgen- og formiddagssolen med langstrakt utsikt, mens plattingen ved inngangspartiet gir perfekte forhold for ettermiddags- og kveldssol. To p-plasser i garasje, tilrettelagt for elbillading. Barnevennlig beliggenhet med kort vei til skole, barnehager og flotte turområder med lysløype.

- Fremtredende kvaliteter
- Stilfult kjøkken fra Strai
- To bad og 4 soverom
- Nydelig utsikt fra oppholdsrom og terrasse
- Garasje m/mulighet for EL-lader
- Barnehage- og skole lett tilgjengelig

Arealer og innhold

BRA-i:	159 kvm
BRA-e:	50 kvm
Totalt BRA:	209 kvm
TBA:	56 kvm

Beskrivelse

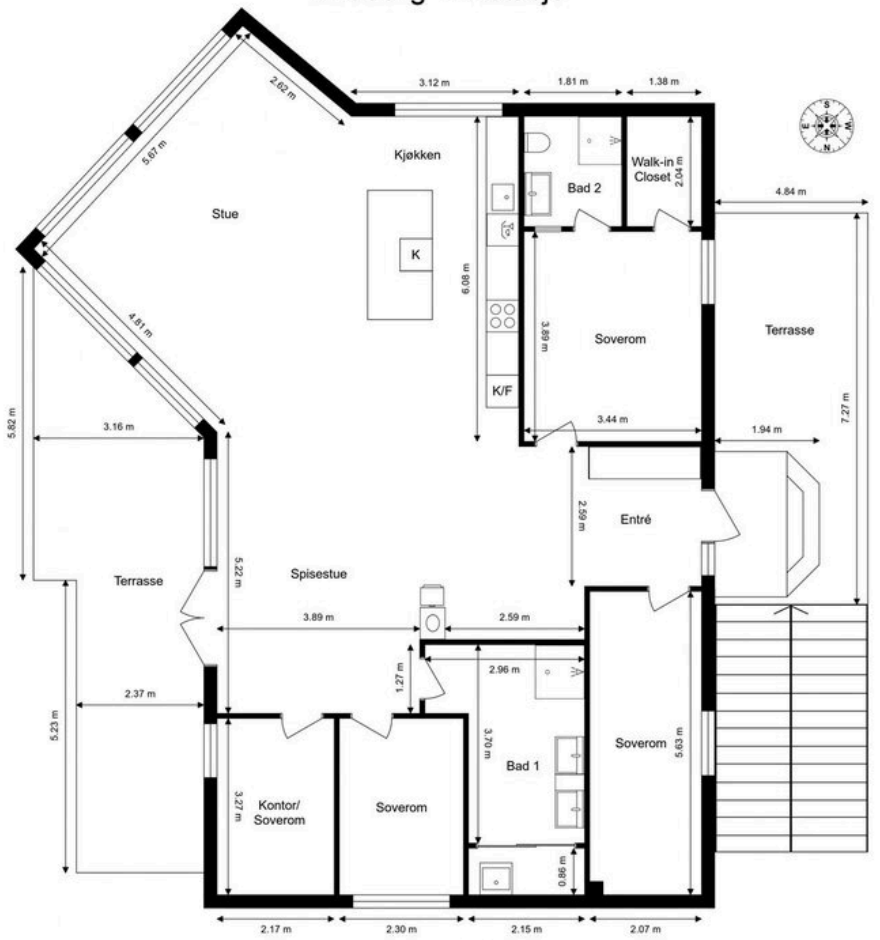
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 159 kvm. Entré, stue/spisestue, kjøkken, to bad, kontor/soverom, walk-in closet og tre soverom.
Total BRA: 159 kvm.
TBA: 56 kvm. To terrasser.

Kjeller:
BRA-e: 20 kvm. Vaskerom.
Total BRA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm.
Total BRA: 30 kvm.

Søren Klæboes vei 17C, 1617 FREDRIKSTAD

Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15036321

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Søren Klæboes vei 17C, 1617 FREDRIKSTAD

Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15036321

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.




































© Age Seter





























Informasjon

Søren Klæboes vei 17C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0096/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Søren Klæboes vei 17C, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr 203, bnr 178 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Herman Seter
Marcus Seter

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

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

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

Om boligen

Byggeår
1970

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 159 kvm
BRA-e: 50 kvm
Totalt BRA: 209 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 159 kvm. Entré, stue/spisestue, kjøkken, to bad, kontor/soverom, walk-in closet og tre soverom.
Total BRA: 159 kvm.
TBA: 56 kvm. To terrasser.

Kjeller:

BRA-e: 20 kvm. Vaskerom.
Total BRA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm.
Total BRA: 30 kvm.

Innhold

Boligen inneholder:

1. Etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, to bad, kontor/soverom, walk-in closet og tre soverom.
Underetasje: Vaskerom.

Frittstående garasje på ca. 30 kvm med to biloppstillingsplasser.

Standard

Stue
Stuen fremstår som lys og luftig med store vindusflater som strekker seg nesten fra gulv til himling, og gir en fantastisk utsikt og rikelig med naturlig lys. Rommet har glatte vegg- og himlingsflater med listefri overgang, samt eksklusiv én-stavs eikeparkett på gulv. Varmefolie gir behagelig gulvvarme i stue, hall og kjøkken. Et stilrent ildsted skaper en lun og koselig atmosfære. Vinduer er utstyrt med utvendige screens.

Terrasse 1
Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse på 26 m², belagt med terrassebord og med moderne rekkverk i glass og metall. Her er det god plass til grill, spisegruppe og sosiale soner – perfekt for lange sommerkvelder og nydelige solnedganger.

Kjøkken
Moderne kjøkken fra Strai med åpen løsning mot stue og spisestue. Innredning med glatte fronter og benkeplater i en kombinasjon av laminat og stein. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. God arbeidsplass og oppbevaring. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap med frysedel, kjøleskuffer, vinskap, oppvaskmaskin, komfyr i høyskap og nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator tilkoblet avtrekk, samt belysning og stikkontakter under overskap. Downlights i himling.

Bad (hovedbad)
Lekkert og moderne baderom fra 2019 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og downlights i himling. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende doble servanter og speil med belysning. Dusjnisje med innfellbare glassdører, hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. I tillegg finnes det en praktisk utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skyvedørsgarderobe med speilfronter gir ekstra oppbevaringsplass.

Soverom
Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet er et komplett master bedroom på ca. 12 m², med eget walk-in closet og direkte tilgang til eget bad – en privat og luksuriøs avdeling. De to andre rommene er på ca. 7 m² og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad 2
Pent flislagt bad fra 2019, med varme i gulv, downlights i himling og moderne sanitærutstyr. Servantskap med skuffer, ovenpåliggende servant og speil med

belysning. Dusjsone med innfellbare glassdører og dusjarmatur med hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Kontor/Soverom 4
Det fjerde rommet gir stor fleksibilitet og kan fint benyttes som hjemmekontor, gjesterom eller ekstra soverom etter behov.

Entré
Boligen har en romslig og stilren entré med pent gulv og slette veggflater som gir et flott førsteinntrykk. Her er det god oppbevaringsplass i en stor skyvedørsgarderobe. Inngangsdøren har kodelås for enkel adgang.

Terrasse 2 (ved inngangsparti)
Ved inngangspartiet finner du en skjermet og koselig terrasse på hele 30 m², belagt med terrassebord – et perfekt sted for morgenkaffen eller som en lun uteplass.

Vaskerom
Vaskerommet ligger i underetasjen og har gulvbelegg med gulvvarme, malte vegger og himling. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og god plass til praktiske løsninger. Her finner du også varmtvannsbereder på ca. 200 liter, hovedstoppekran og vannmåler.

Krypkjeller
Teknisk rom med adkomst til krypkjeller som har fjellgrunn og er utstyrt med avfukter – en trygg og praktisk løsning for boligen.

Parkering

Boligen har to biloppstillingsplasser i garasje fra 2019 med motorisert port og infrastruktur for elbillader.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært.
2 Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
-Ja, faglært.
3.Var tiltaket søknadspliktig?
-Ja.
4.Har arbeidet blitt godkjent?
-Ja.
5. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
-Ja. Noe fukt i garasjer. Utbedret med flere ventilasjonskanaler og vifte av utbygger.

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:

Enebolig beliggende i Fredrikstad kommune. Skrånende tomt opparbeidet med trapper i trekonstruksjoner, plenareal, prydbusker og diverse beplantning. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Fasader utført i liggende trepanel, samt pussede og malte flater. Felter av fasadeplater. Yttertak av saltaksform/pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp/membran (taket er inspisert fra bakkeplan samt loft). Entrédør med karm av tre og kodelås. Ytterdør til vaskerom med karm av tre. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium i 2- og 3-lags glass fra ombyggingsår.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vaskerom
- Det er usikkert om det er etablert tilstrekkelig tettesjikt i våtsone rundt utslagsvask.
Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet utslagsvask er usikker.
- Grunnet observasjoner av symptomer på forhøyet fuktighet i tilliggende krypkjeller, er det vurdert til å unnlate hulltaking og fuktmåling i tilstøtende rom til våtsone. TG2 settes for å belyse risiko.
- Deler av vaskerom er ikke tilstrekkelig inspisert grunnet lagring av gods/løsøre på befaringstidspunktet.

Bad 1 og 2
- Riss/sprekker i flisfuger observert under toalett. Uviss årsak. Skade bør utbedres.

Krypkjeller
- Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot krypekjeller. Fare for forhøyet fuktbelastning mot grunnmur. Det er ikke synlige ventiler i grunnmur som kan sikre gjennomlufting. Høy risiko for fuktproblematikk i krypkjeller. Det bør etableres ventiler for gjennomlufting for å
forhindre skade.
-Det er satt opp provisoriske understøttelser i krypekjelleren. Fare for svikt/skjevheter i ovenpåliggende konstruksjon. Krypkjelleren og bod har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet. Det registreres blant annet saltutslag/kalkutslag på vegger. Det er økt risiko for skader. Det er etablert avfukter i krypekjeller. Avfukter krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Ildsted
- TG2 er valgt grunnet alder på skorstein. Ingen vedlikehold historikk.

Teknisk anlegg
- Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke bør lokaliseres og tilkomst bør etableres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Yttervegger og tak er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.
- Tilgjengeligheten til fundamentene på terrasse er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.
- Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
- Det registreres stedvis svertesopp i undertak/vegg i garasje. Eksakt årsak er ikke kjent.

Innbo og løsøre

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller

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

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

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

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

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet samt ildsted og varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer 14 000 kwh. pr. år.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Herav:
Branntilsyn kr. 377,-
Vann fastgebyr bolig (enhetspris kr. 1 208,-) kr. 1 510,-
Avløp fastgebyr (enhentspris kr. 1 932,-) kr. 2 415,-
Renovasjon kr. 3 498,-

Utgifter for vann og avløp er akontobeløp og beregnet etter 71 m3. Eiendommen har vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 11 590,- pr. 01.01.2024
I Fredrikstad kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra kommunen.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 851 285,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 405 139,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 686 kvm (Eiertomt)
Deler av garasjen er ifølge kommunens grunnkart plassert noe utenfor eiendommens registrerte tomtegrense. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette, herunder eventuelle krav om flytting.

Tomtegrensene er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde, sentralt plassert mellom Leie og Falchåsen. Området grenser også til Fredrikstadmarka, et populært turområde med gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner man blant annet lysløype og et omfattende nettverk av turstier. Når snøforholdene tillater det, prepareres det også skiløyper – perfekt for både mosjon og familieturer på vinterstid.

Beliggenheten er særlig gunstig for barnefamilier med sin korte vei til Nøkleby skole, som ligger like i nærheten. Skoleområdet har i senere tid blitt oppgradert med moderne aktivitetsfasiliteter som også benyttes utenom skoletid. I tillegg finnes det flere barnehager i nærområdet, noe som gir gode oppvekstvilkår.

Innen kort avstand ligger flere dagligvarebutikker fra ulike kjeder, og med bil eller sykkel tar det kun få minutter å komme seg til det velutbygde handelsområdet i Dikeveien. Her finnes et stort utvalg av butikker og varehus, samt kjøpesenter med varierte servicetilbud.

Området er godt tilrettelagt for kollektivtransport. Ved Rolvsøyveien går det hyppige direktelinjer mellom Fredrikstad og Sarpsborg sentrum. I tillegg betjenes området av lokalbusser med jevnlige avganger gjennom dagen. For den som foretrekker sykkel, tar det i underkant av 15 minutter å komme seg til sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en ferdigbesiktigelse fra 02.06.1970 på eiendommen. Det ble bemerket følgende mangler:

- Støp av utvendig trapp m/gelender
- Puss av utvendig mur
- Spalte i WC-dør

Vi kan ikke se i kommunens arkiv at det foreligger en ferdigattest etter utført tiltak.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg til eksisterende bolig med utvidelse av stue/kjøkken, soverom og nytt bad samt utvidelse av eksisterende veranda med ca 12 kvm.

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 gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og reguleres etter kommuneplanen for Fredrikstad 2023-2035 datert 15.6.2023. Området er avsatt til Bebyggelse og anlegg.

Arealplaner under arbeid:
Planid 1202 - Leiegata- Oppstartmøte for regulering - Hensikten med planarbeidet .Tilrettelegging for gående og syklende i Leiegata, samt å løse utfordringer med trafikksikkerhet. Planarbeidet ønsker å sikre gående- og syklende et sammenhengende nettverk som vil gjøre transportformene mer attraktive. Det vil også legges vekt på at tilgjengeligheten til kollektivholdeplasser blir bedret.

Det foreligger et generelt pålegg for området fra Fredriksstad kommune vedrørende utkobling av taknedløp (dvs regnvann skal ikke belastes offentlige vann-og avløpsrør men føres/ledes ut i bakke)

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/203/178:
03.10.2023 - Dokumentnr: 1077249 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Krogsveen AS
Org.nr: 950 007 613
Elektronisk innsendt

07.08.1969 - Dokumentnr: 2175 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0106 Gnr:203 Bnr:55

20.06.2018 - Dokumentnr: 914024 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:185
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

27.06.2018 - Dokumentnr: 945567 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:203 Bnr:649
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1130843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:203 Bnr:178

01.01.2024 - Dokumentnr: 757621 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:203 Bnr:178

24.10.2018 - Dokumentnr: 1451276 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:185 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:185 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:185 Snr:3
Naboeiendommene bnr 185 snr. 1 , 2 og 3 gir herved denne eiendommen rett til adkomst og vedlikeholde VA over deres eiendom.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2018 - Dokumentnr: 1451276 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:185 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:185 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:185 Snr:3
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2018 - Dokumentnr: 1591661 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:185 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:185 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:185 Snr:3
Bestemmelse om rett til å benytte adkomst via trapp og gangvei.
Naboeiendommene bnr. 185 snr. 1, 2 og 3 gir herved denne eiendom rett til å benytte adkomst via trapp/gangvei til sin eiendom over deres eiendom.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon (Fotografering ligger inne i denne) kr. -13 000,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 86 871,-

Samlet skal selger betale kr. 193 711,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. april 2025

Ansvarlig megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Megler

Didrik Tollefsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46928782

Megler 2

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Søren Klæboes vei 17C

Søren Klæboes vei 17C

Nabolaget Falchåsen/Leie syd - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k... 446 elever, 26 klasser	6 min 2.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	9 min 5.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	11 min 5 km
Glemmen vgs - Lisleby	18 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 2.8 km

Offentlig transport

Lisleby samfunnshus Linje 8	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

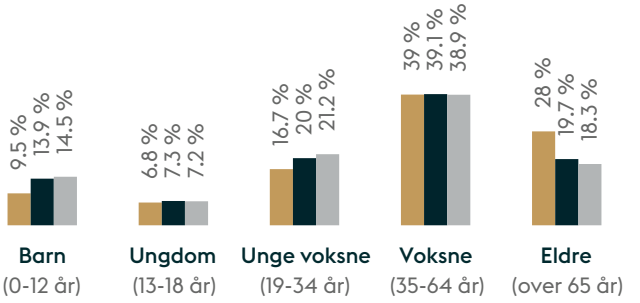
Barnehager

Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 0.4 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	8 min 0.7 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 å... 105 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby	7 min
Meny Wilbergjordet	13 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

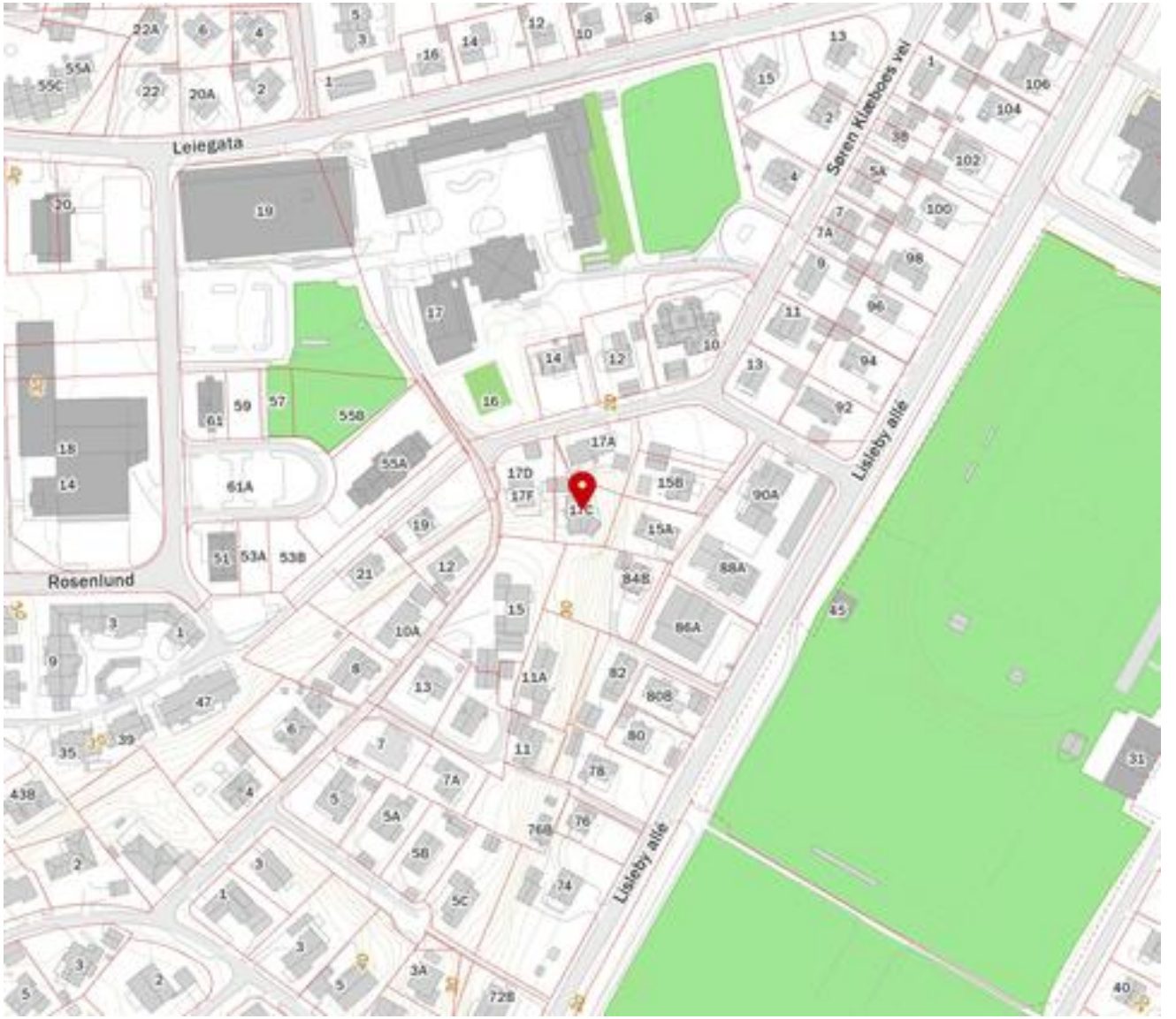
Sport

Nøkleby skole	3 min
Lisleby sentralidrettsanlegg	4 min
SKY Fitness Lisleby	8 min
Sporty24 Fredrikstad	17 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100



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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Søren Klæboes vei 17C
1617 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 203/178
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 159 m²
Garasje
Bruksareal: 30 m²

Totalt bruksareal (BRA): 189 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien
Mobil: 91886203

Anticimex

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for brannteknisk forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.11.2024
Referansenummer	15036321
Meglerforetakets oppdragsnummer	67-0296/23
Hjemmelshaver/selger	Herman Seter/Marcus Seter
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Herman Seter/Marcus Seter
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	15.11.2024 18:24

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Søren Klæboes vei 17C
Postnummer/sted	1617 FREDRIKSTAD
Kommune	3004 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	203/178
Tomt	Eiet tomt: 686 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1970	2019	2019
Garasje	2019		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Fredrikstad kommune. Skrånende tomt opparbeidet med trapper i trekonstruksjoner, plenareal, prydbusker og diverse beplantning.

Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Fasader utført i liggende trepanel samt pussede og malte flater. Felter av fasadeplater. Yttertak av saltaksform/pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp/membran (taket er inspisert fra bakkeplan samt loft). Entrédør med karm av tre og kodelås. Ytterdør til vaskerom med karm av tre. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium i 2- og 3-lags glass fra ombyggingsår. Oppvarming med elektrisitet samt ildsted og varmepumpe.

Bolig over to plan samt loft bestående av:
Underetasje med vaskerom, bod og krypekjeller.
1.etasje med entré, stue/spisestue, kjøkken, to bad, walk-in closet, kontor/soverom og tre soverom. Utgang fra stue/spisestue til terrasse.

Boligen har to garasjeplasser i felles garasjeanlegg med infrastruktur for elbillader.

Første befaringsdato er 10.10.2023. Oppdatert rapport 13.11.2024.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	
		Annet	8	
Våtrom - Bad 1		Overflater vegger	8	
Våtrom - Bad 2		Overflater vegger	9	
Krypekjeller		Utvendig inspeksjon	10	
		Innvendig inspeksjon	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Stakeluke	11	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	14	
		Fuktsikring av grunnmur	14	
		Bortledning av takvann	14	
		Alder	14	
Frittstående byggverk		Frittstående byggverk	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	139			139	56
	Entré, stue/spisestue, kjøkken, to bad, kontor/soverom, walk-in closet, tre soverom				Terrasse med utgang fra stue/spisestue oppmålt til 26 m², terrasse ved inngangsparti oppmålt til 30 m²
Underetasje		20		20	
		Vaskerom			
SUM	139	20		159	56
	Total bruksareal: 159 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		30		30	
		To garasjeplasser oppmålt til 15 m² hver for seg			
SUM		30		30	
	Total bruksareal: 30 m²				

Kommentar til areal

Arealer bak knevegger og krypekjeller (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Eneboligen inneholder 156 m² P-ROM og 3 m² S-ROM (walk-in closet med tilstøtende vegger er medregnet i boligens sekundærareal).

Rapport

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ombyggingsår. Gulvflate belagt med gulvbelegg og gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Vegghengt utslagsvask med ett -greps armatur. Avtrekksventil plassert på vegg. Vannrør av typen kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra ombyggingsår. Hovedstoppekran og vannmåler lokalisert ved utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon

Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp gulvbelegg og til sluk er på tilfeldig sted målt til 90 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.

TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er usikkert om det er etablert tilstrekkelig tettesjikt i våtsone rundt utslagsvask. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet utslagsvask er usikker. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Grunnet observasjoner av symptomer på forhøyet fuktighet i tilliggende krypkjeller, er det vurdert til å unnlate hulltaking og fuktmåling i tilstøtende rom til våtsone. TG2 settes for å belyse risiko. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes.
Annet	Deler av vaskerom er ikke tilstrekkelig inspisert grunnet lagring av gods/løsøre på befaringstidspunktet. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Våtrom - Bad 1

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servanter med ett-greps armaturer. Speil med belysning på vegg over servanter. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Skyvedører med speilfronter. Avtrekksventiler plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppeventiler plassert under servanter. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), via eksisterende hull i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 48,2 %, temperatur 20,8 grader C og duggpunkt 9,4 grader C.
Fallforhold (gulv)	Lokalfall med nedsenk er målt til 15 mm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 31 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG 2

Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert under toalett. Uviss årsak. Skade bør utbedres.

Våtrom - Bad 2

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppeventiler plassert under servant.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), via eksisterende hull i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 41,6 %, temperatur 22,4 grader C og duggpunkt 8,7 grader C.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall med nedsenk er målt til 20 mm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert under toalett. Uviss årsak. Skade bør utbedres.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue/spisestue. Kjøkkeninnredning fra ombyggingsår med glatte fronter. Benkeplater av laminat og stein. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, kjøleskuffer, vinskap, oppvaskmaskin, komfyr i høyskap samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator på vegg tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppeventiler og lekkasjestoppere plassert under oppvaskkum.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og gulvbelegg. Stedvis gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Downlights i kjøkken. Slette innerdører.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

	Overflater vegger	Det registreres enkelte riss i plateskjøter.

Krypekjeller

Krypekjeller med adkomst via teknisk rom. Krypekjeller hadde fjellgrunn. Avfukter plassert i krypekjeller.

TG 2	Utvendig inspeksjon	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot krypekjeller. Fare for forhøyet fuktbelastning mot grunnmur. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det er ikke synlige ventiler i grunnmur som kan sikre gjennomlufting. Høy risiko for fuktproblematikk i krypkjeller. Det bør etableres ventiler for gjennomlufting for å forhindre skade.
	Innvendig inspeksjon	Det er satt opp provisoriske understøttelser i krypekjelleren. Fare for svikt/skjevheter i ovenpåliggende konstruksjon. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes. Krypkjelleren og bod har symptomer som tyder på forhøyet fuktighet. Det registreres blant annet saltutslag/kalkutslag på vegger. Det er økt risiko for skader, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Det er etablert avfukter i krypekjeller. Avfukter krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
TGIU	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår. Ildsted plassert i stue/spisestue.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er valgt grunnet alder på skorstein. Ingen vedlikehold historikk.

Etasjeskiller - 1.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og hovedsoverom i 1. etasje.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i stue/kjøkken. Avviket er målt til 6 mm. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i vaskerom. Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra ombyggingsår plassert i vaskerom. Hovedstoppekran og vannmåler plassert i vaskerom. Sentralstøvsuger plassert i krypekjeller. Balansert ventilasjonsaggregat plassert på loft. Varmepumpe plassert i stue/spisestue.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

	Ventilasjon	Balansert ventilasjonsaggregat. Selger opplyser om filterbytte i 2024.
TG 2	Stakeluke	Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke bør lokaliseres og tilkomst bør etableres.
TGIU	Annet	Sentralstøvsuger er ikke videre undersøkt.

Radon

TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Fast tilkobling.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2019.
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært, og må sees i den sammenheng.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.
Boligen har yttervegger hovedsaklig av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trepanel samt pussede og malte flater. Felter med fasadeplater.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Fasader ink. kledning

TGIU	Konstruksjon	Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.

Dører og vinduer

Entrédør med karm av tre og kodelås. Ytterdør til vaskerom med karm av tre. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium i 2- og 3-lags glass fra ombyggingsår. Enkelte vinduer har utvendig/innvendig solskjerming.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

	Dører	Ytterdører har noe bruksslitasje. Dette er vurdert til å være av kosmetisk betydning.

Yttertak

Yttertak er inspisert fra bakkeplan grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører.
Yttertaktekking fra ombyggingsår.
Yttertak av saltaksform/pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp/membran. Beslag, renner og nedløp av metall.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Gesimsløsninger

TGIU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Inspisert fra bakkeplan.
Takvinkel/Takform	Inspisert fra bakkeplan samt loft med de begrensninger dette medfører.
Takgjennomføringer	Inspisert fra bakkeplan.
Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold	Ikke inspisert.
Skorsteiner over tak	Ikke inspisert.
Overløp på flate tak	Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.
Konstruksjon	Inspisert fra bakkeplan samt loft med de begrensninger dette medfører.
Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.
Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/spisestue til terrasse på 26 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,01 meter.

Terrasse ved inngangsparti på 30 m². Terrassen er belagt med terrassebord.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TGIU

Annet	Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.

Utvendige trapper

Trapper i trekonstruksjoner.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur vurdert til å være i betongkonstruksjoner samt lettklinkerblokker.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur

TGIU

Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering er vurdert til å være fra byggeår. Skrånende tomt.

TG 2

Terrengfall fra grunnmur	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen. Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur i krypekjeller. Tiltak for å stoppe fuktinnsig/-vandring bør påregnes.
Bortledning av takvann	Det er usikkert om takvann ledes i eget lukket avløpsystem, og om det fungerer tilfredstillende. Kan innebære økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i krypekjeller/underetasje. Dreneringen er skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Selger opplyser om utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra 2019.

TGIU

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Ikke inspisert.

Frittstående byggverk

Frittstående garasje i trekonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Yttertak av pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp.

TG 2	Frittstående byggverk		Det registreres stedvis svertesopp i undertak/vegg. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniskt utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Ikke relevant.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Det gjøres oppmerksom på at avstanden fra gulv til underkant vindu i soverom 3 overstiger 1,00 meter (målt til 1,05 meter) og oppfyller derfor ikke preaksepterte ytelser for et rømningsvindu. Basert på en skjønnsvurdering vurderes vinduet likevel å oppfylle kravet om å være et vindu som er tilrettelagt for sikker rømning.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. 1. etasje er målt til 2,40 - 2,43 meter. Underetasje er målt til 2,03 - 1,49 meter.

Underetasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring for total rehabilitering av av enebolig samt omgjøring av inntak. Utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS. Datert 14.01.2020. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon vedrørende avsluttet tilsynssak. Datert 31.08.2020.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 04.11.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



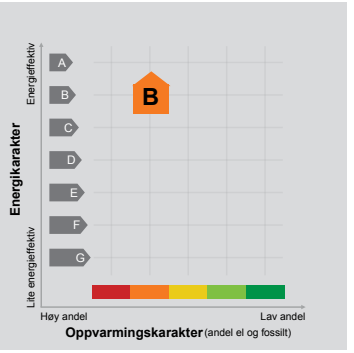
Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]

ENERGIATTEST

Adresse	Søren Klæboes vei 17C
Postnummer	1617
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	178
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13382948
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d456096b-de83-4507-b211-8a5c3cd1b08c
Dato	02.10.2023



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 13 064 kWh pr. år

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

11 076 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

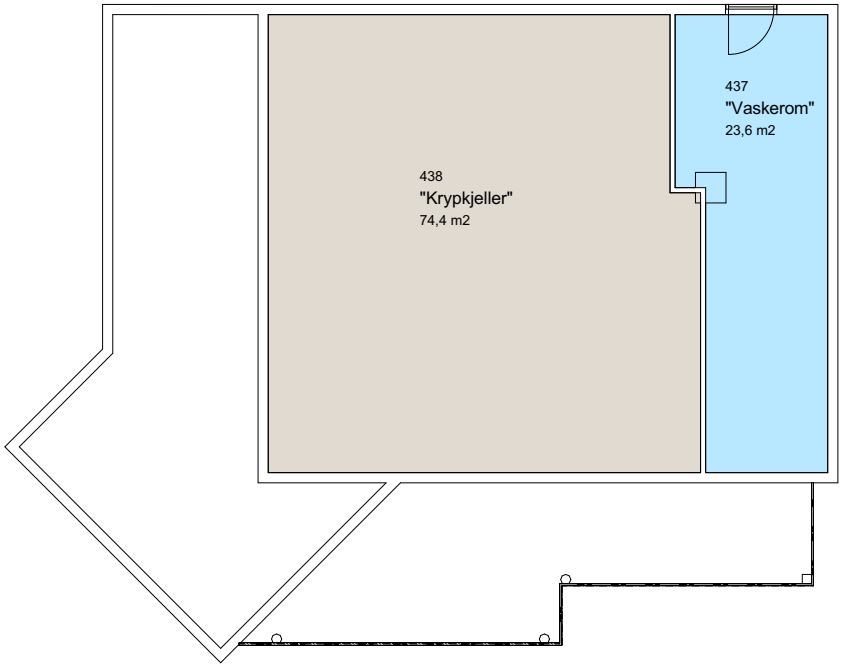
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.



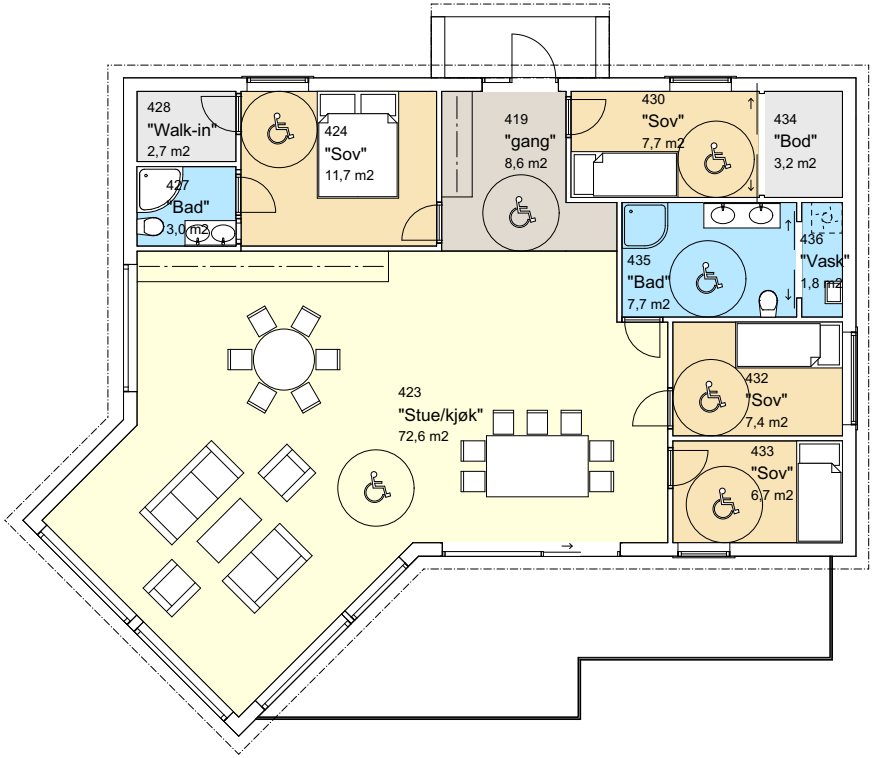
P-rom: 23,6m2
BRA: 23,6m2

Tittel:

Tiltakshaver
Total Eiendomsutvikling AS
Søren Klæboes Vei 17C
1617 Fredrikstad

Dato: 20.11.2018
Målestokk: 1:100
Kontroll
Sign.: Kontroll:
Gnr./Bnr.: 203/178

Type tegning:
Plan Kjeller



P-rom: 130,4m2
BRA: 133,1m2

Tittel:

Tiltakshaver
Total Eiendomsutvikling AS
Søren Klæboes Vei 17C
1617 Fredrikstad

Dato: 20.11.2018
Målestokk: 1:100
Kontroll
Sign.: Kontroll:
Gnr./Bnr.: 203/178

Type tegning:
Plan 1.Etg

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Total Eiendomsdrift As
Nina Kristin Johansen
Topasveien 3 A
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
RFMOJS	2018/20546-7-1973/2020-NINBAZ	203/178	06.01.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	16/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 02.01.2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Søren Klæboes Vei 17 C, Sentrum
Gnr. 203 Bnr. 178

Arbeidets art: oppføring av tilbygg og fasadeendring

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Nina Slavica Bazler
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 94 Bankkonto:

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Willadsen, Hans Marcus Seter	9578-5999-4-3319246	2025-04-17 20:26:56
Johansen, Odd Herman	9578-5999-4-1464697	2025-04-17 20:24:51

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
17. apr. 2025

Oppdragsnummer
21-0096/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Søren Klæboes vei 17C, 1617 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Marcus Seter, Herman Seter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2020

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: 3087700
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Rørleggerservice Satt inn utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i kjellerrom

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?
Nei

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total eiendomsutvikling

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

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

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

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

Beskriv: Noe fukt i garasjer. Utbedret med flere ventilasjonskanaler og vifte av utbygger.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0096/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johansen, Odd Herman	**2025-04-17**	**Willadsen, Hans Marcus Seter**	**2025-04-17**

Identifikasjon

bankID Johansen, Odd Herman

Identifikasjon

bankID Willadsen, Hans Marcus Seter

SIGNICAT

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 OSLO

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 21-0096/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Søren Klæboes vei 17C 1617 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 203, bnr 178 (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