

Lensmannsfjellet 4



Velkommen til

Lensmannsfjellet 4



Salgsoppgaven produsert 10. april 2025

Lensmannsfjellet

Sommerbolig og helårsbolig. Fullrenovert og stilfull med fantastisk to-etasjes terrasse. Nær strand og turområder.

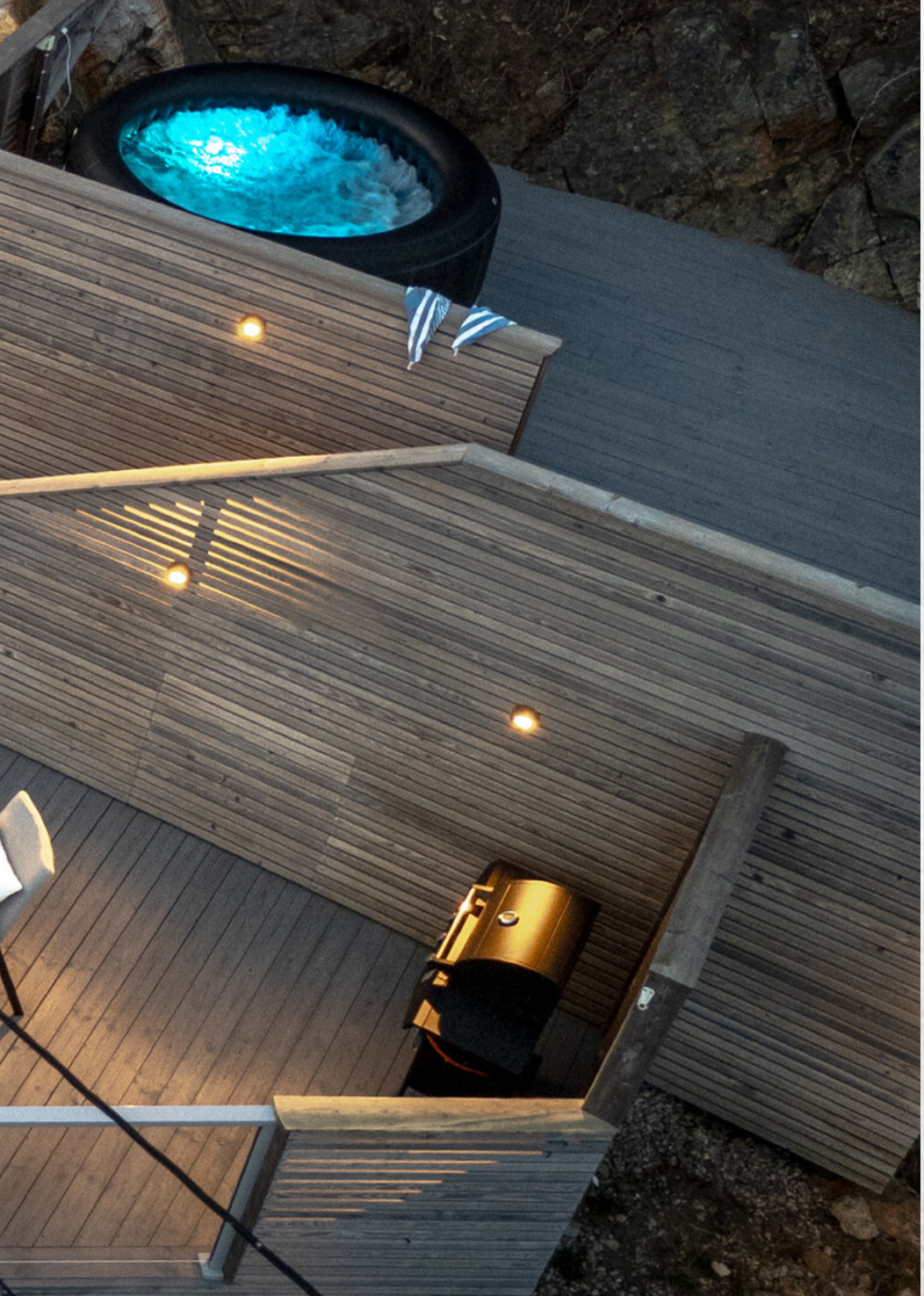
Prisantydning	3 800 000,-
Omkostninger	96 240,-
Totalpris	3 896 240,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1960

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


4


4



Kort fortalt

- På en høyde mellom berg, skog og åkerlandskap finner du Lensmannsfjellet 4 - en kombinert fritidsbolig og helårsbolig. Slevik ligger ved sjøen, 15 min biltur vest for Fredrikstad sentrum. Skjærgårdslandskapet er frodig og vakkert, og det fins masse populære badeplasser i nærheten. Her sykler du til Hankø og vakre Mærrapanna, og du kan velge og vrake mellom marinaer der du kan leie båtplass. Boligen har blitt fullstendig renovert i senere år og hviler ny og flott i høyden med klipper på to sider og en åker nedenfor. Bakenfor ligger et lite hyttefelt. Boligen holder god standard og skårer høyt på stil, smak og god planløsning og med fine håndverksmessige detaljer. Terrassen i to nivåer er en fantastisk uteplass med Jacuzzi øverst, og flott langstrakt utsikt.

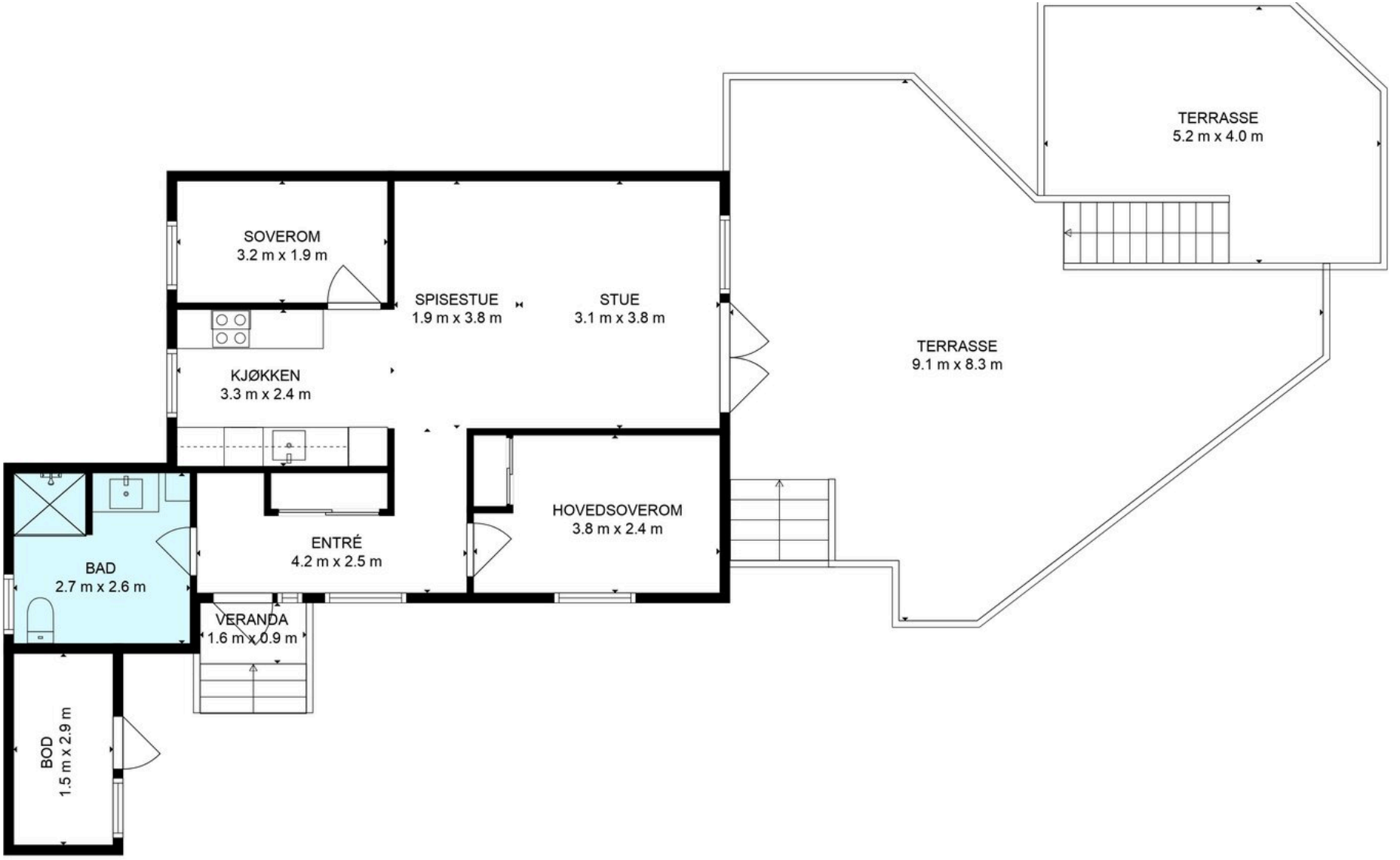
Arealer og innhold

BRA-i:	61 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	66 kvm
TBA:	71 kvm

Beskrivelse

Enebolig

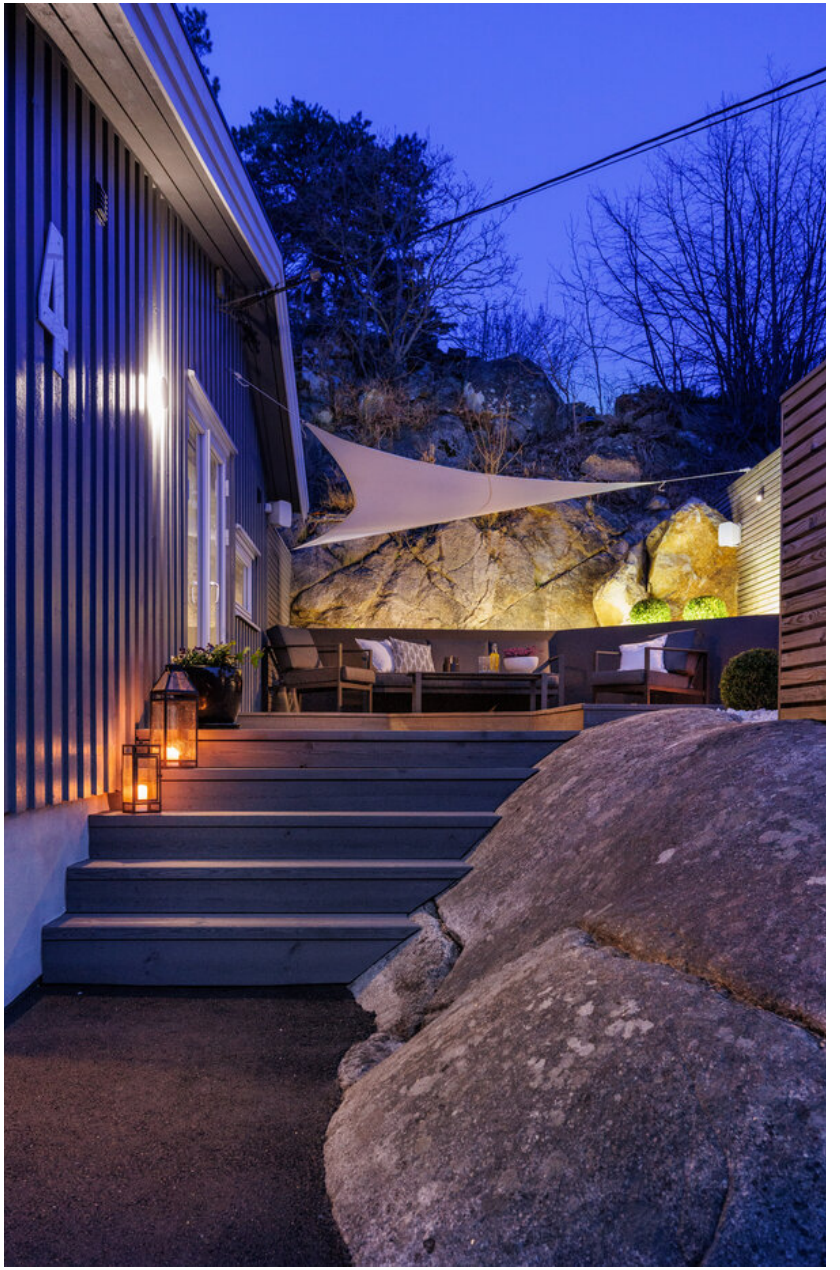
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré/gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom.
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 71 kvm. -Inngangsparti 1m^2.
-Terrasse langs gavl og bakside 54m^2
-Veranda 16m^2


TERRASSE
5.2 m x 4.0 m
SOVEROM
3.2 m x 1.9 m
SPISESTUE
1.9 m x 3.8 m
STUE
3.1 m x 3.8 m
TERRASSE
9.1 m x 8.3 m
KJØKKEN
3.3 m x 2.4 m
HOVEDSOVEROM
3.8 m x 2.4 m
ENTRÉ
4.2 m x 2.5 m
BAD
2.7 m x 2.6 m
VERANDA
1.6 m x 0.9 m
BOD
1.5 m x 2.9 m



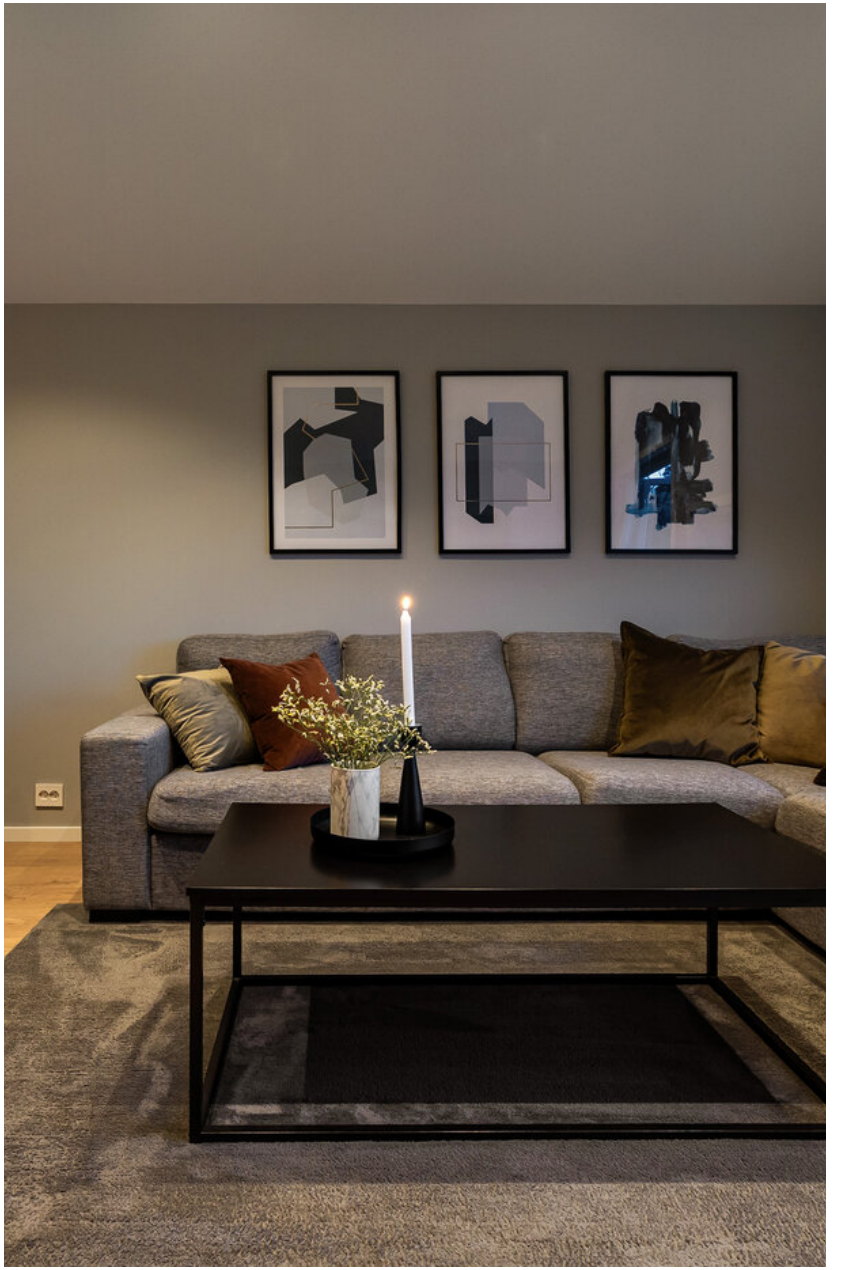










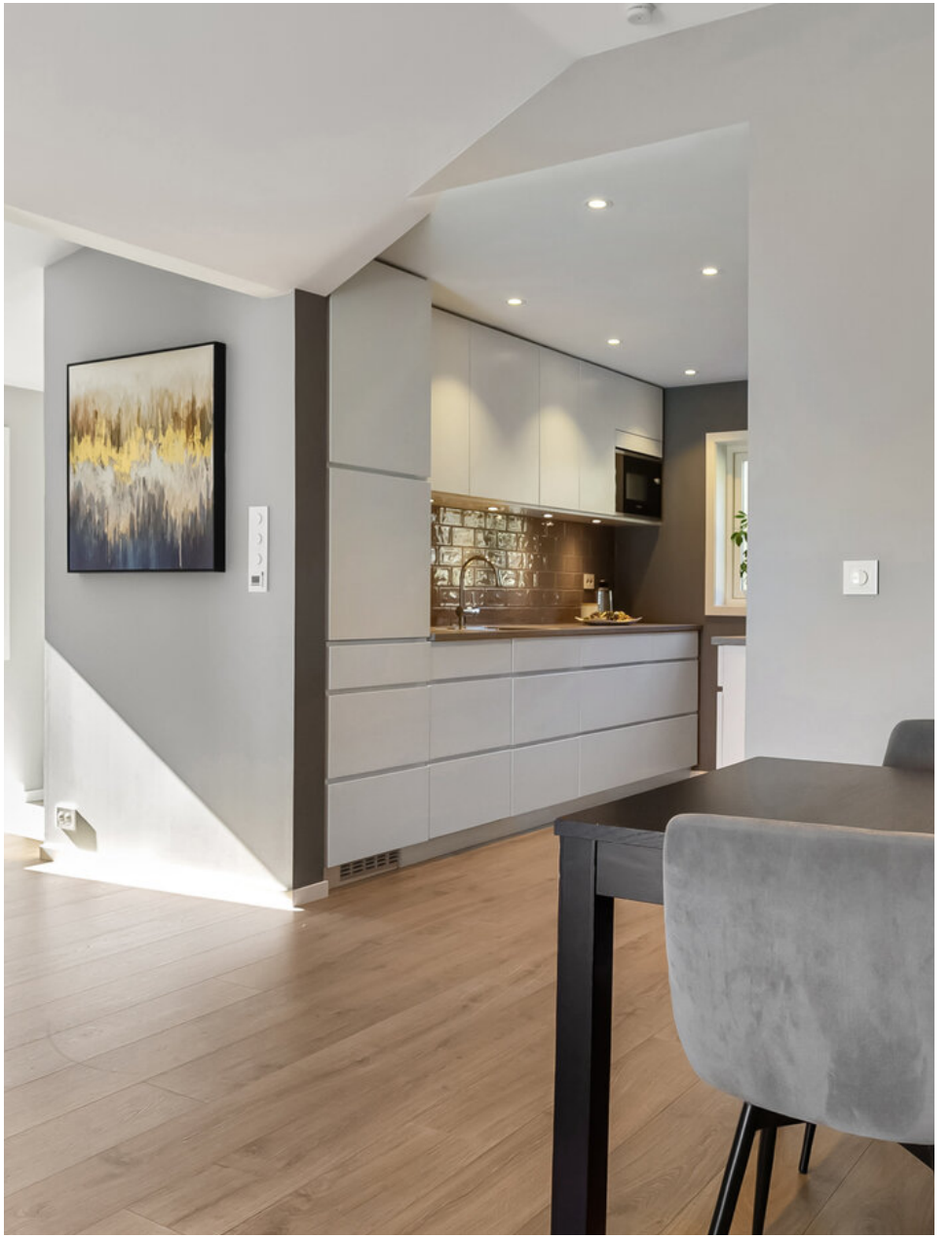









SIEMENS
18:54

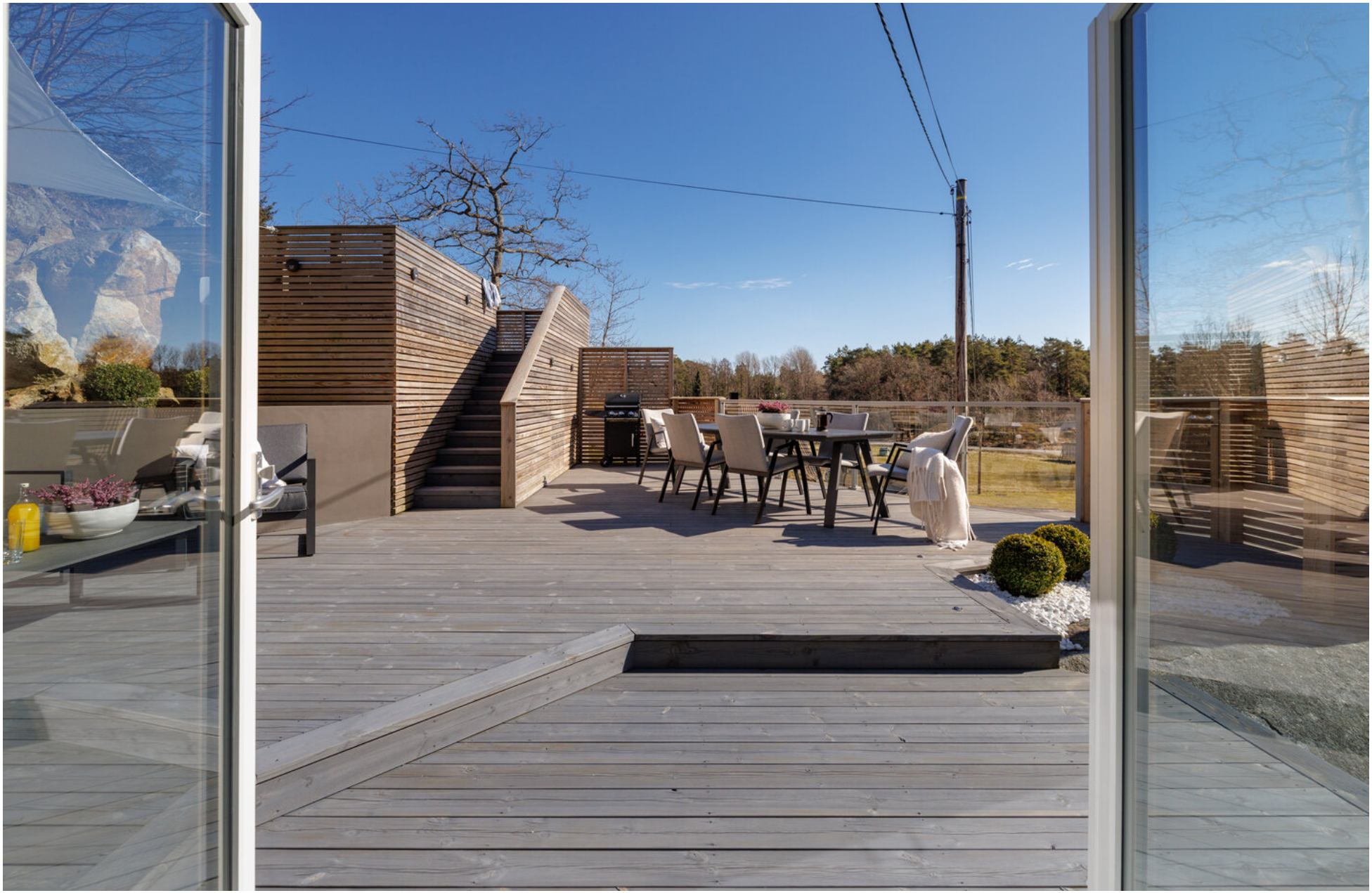
















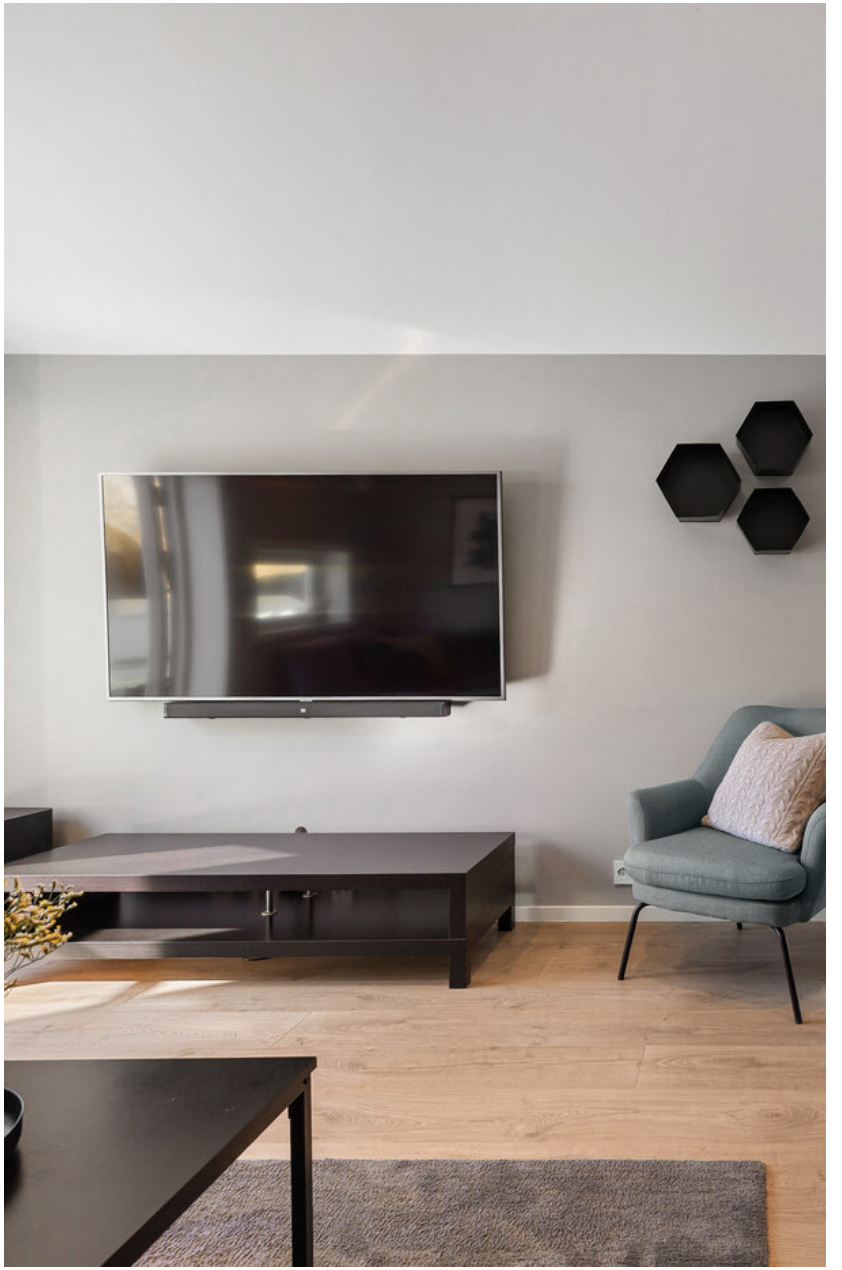



4





























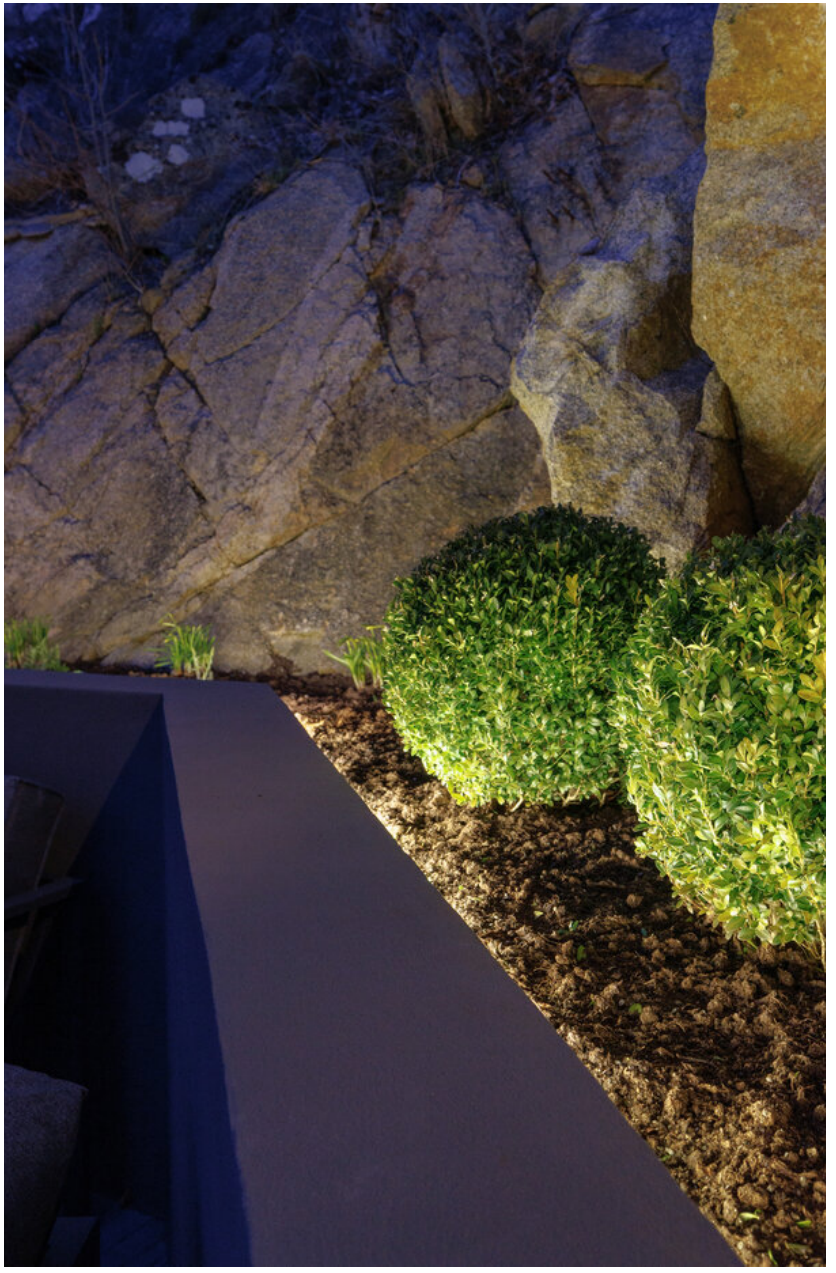

4






4


4








4





Informasjon

Lensmannsfjellet 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0201/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Lensmannsfjellet 4, 1622 GRESSVIK
Gnr 66, bnr 185 (ideell andel 1/1) / Gnr 66, bnr 655 (ideell andel 1/1) / Gnr 66, bnr 628 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Anders Skjellum Poulsen

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
95 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
---
96 240,- (Omkostninger totalt)
---
3 896 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 71 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré/gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom.
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 71 kvm. -Inngangsparti 1m^2.
-Terrasse langs gavl og bakside 54m^2
-Veranda 16m^2

Standard

At boligen har blitt totalrenovert i senere år, merkes godt. Alle flater er stramme og rene i delikat balanserte valører. Gangen møter oss med en nisje til sko og oppheng ved siden av en integrert speilgarderobe. Taket skrår og vi ser downlights - noe nær sagt alle husets tak er utstyrt med. Gangen strekker seg fint i hele huslengden, med hovedsoverom i ene enden og bad i den andre - altså en veldig god planløsning hvor romfølelsen er god.

Kjøkken og stue danner et gjennomgående strekk med kjøkkenvindu i ene enden og doble terrassedører i den andre. Stuetaket er vanskelig å ta øynene fra der det tegner en kjempeflott kantet bue. De varmgrå veggene klinger nydelig mellom hvitt tak og nøttefarget laminatgulv - et gulv som flyter helhetlig gjennom hele boligen og som er oppvarmet i alle rom.
Du slår opp terrassedørene og tråt ut på vidunder-terrassen, som alt man kunne ønske av en uteplass. Der kan du tilbringe hele dager og kvelder, med mindre du vil sykle ned til stranda og bade.

Kjøkkeninnredningen fra 2018 har rene hvite fronter uten håndtak som strekker seg horisontalt og understreker rommets lengde og liksom peker ut mot mot stuen. De mørkt grågrønne veggene spiller fint mot bakveggens glinsende brune fliser. Dette er en lekker plass å tilberede måltider.
Baderommet fra 2019 er også lunt og stilig med downlights i skråtaket og minimalistisk innredning. Den oppmurte dusjsonen er ekstra flott. Her er opplegg for vaskemaskin og plass til en trommel i tillegg.

Boligen har to soverom. Hovedsoverommet er kjempestilig med mørke lavagrå vegger og en integrert speilgarderobe. Legg merke til hvor pent overgangen mot skråtaket er utført. Det andre soverommet har lignende koloritt og et fint vindu med utsikt mot gressplenen og skogen.

I tillegg har boligen en skikkelig bod med adkomst fra utsiden - utstyrt med hyller og plass til ekstra kjøleskap med mer - en nyttig plass å oppbevare redningsvester og alt ferieutstyr.

Parkering

Parkeringsplass i gårdsplassen. Montert elbillader.

Modernisering og påkostninger

Eier opplyser om:
2017:
-Utskifting av vinduer og montering av terrassedør. Utført på egeninnsats.

2017-2024:
-Utskifting av utvendig kledning. Utført på egeninnsats. Deler av kledning er fra 90-tallet.

2018:
-Rehabilitering av el-anlegg. Samsvarserklæring fra Kahn Elektro AS fremvist.

2019:
-Rehabilitering av bad som forsikringssak etter vannlekkasje.
Fakturaer/arbeidsplan fra Dammyr Bygg AS, Lars Aarum AS og Kråkerøy Rør AS fremvist.

2022:
-Oppføring av tilbygget sportsbod. Utført på egeninnsats.
-Rehabilitering av yttertak. Utført på egeninnsats.

2020-2024:
-Opparbeidet uteområde. Utført på egeninnsats.

2023:
-Asfaltert gårdsplass og parkeringsplasser. Ingen dokumentasjon fremvist.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av faglært. Dammyr Bygg renoverte badet i 2019 i forbindelse med at det var en vannskade i vegg pga lekkasje fra fordelerskap. Det foreligger dokumentasjon på dette.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Membran ble lagt ny i 2019. Sluk og avløpssystem fra 2018.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Kråkerøy rør utførte arbeider på badet i 2019 i forbindelse med renovering av badet. Ellers ble vann og avløpsrør skiftet i hele boligen i 2018, da på egeninnsats med bistand fra faglært. Arbeid utført av Kråkerøy rør AS.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. I 2018 ble alt av det elektriske fra inntaks-kabel i boligen oppgradert. Det foreligger dokumentasjon i sikringsskap. Kahn Elektro AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Easee lader montert i 2022 av Kahn Elektro AS. 32amp sikring.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært. Jeg er selv faglært tømrer, har derfor gjort det meste selv med boligen, med bistand fra andre faglærte yrkesgrupper.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Boligen er totalrenovert utvendig og innvendig i perioden 2017-2024. Tilbygg fra 2021/2022 er byggemeldt til kommunen. Ellers er ikke andre forhold byggemeldt eller søkt om.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Delvis.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Nærmeste nabo har tinglyst veirett som går gjennom tomten på sydesiden av boligen. Det ligger et hyttefelt på fjellet bak boligen som har tinglyst veirett på felles privat vei på vestsiden av boligen.

Bygningssakkyndig

Jostein Mathisen

Byggemåte

Bygget står på mur/ringmur av lettklinkerblokker. Dels støpt gulv og dels krypkjeller under bygget med trebjelkelag over. Yttervegger oppført i bindingsverk og lettklinkerblokker med varierende mengder isolasjon. Hovedsakelig kledd med tømmermannspanel og liggende panel samt noe slemmet mur. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2017. Ytterdør med 2-lags glass fra 2023. Dør til sportsbod med 2-lags glass fra 2020 og vindu fra

2021. Lukkede takkonstruksjoner som opplyses å være opprettet og forsterket samt med etablert lufting hvor eier som er tømrer kan dokumentere dette. Taket et tekket med taksteinimiterte stålplater fra 2022.

Tilstandsgrad 2

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
I hjørne ved kjøkken så mangler ringmur noe puss og har stedvise sprekker. Utbedring anbefales for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og varmetap.

1.3 Terrengforhold:
Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra muren langs hele bygget og tomtens utforming gjør dette utfordrende langs deler av bygget. Det er gjort tiltak for at bortledning skal fungere så optimalt som mulig, men det bemerkes at terreng og tomtens utforming gir risiko for større fuktbelastning enn anbefalt for bygningsdeler nære og under terreng. Støttemurer som er høyere enn 0,5 meter over terreng har ikke fallsikring.

2.1 Yttervegger:
På baksiden ved bad, kjøkken og sportsbod så mangler det lusing bak påliggere. Disse skal blant annet fungere som sikring mot inntrengning av mus. Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker går dypt inn i bordene. Forholdene kan kreve hyppigere vedlikehold for at forventet levetid skal opprettholdes da fuktbelastning blir større. Det mangler rist utvendig på friskluftventil på soverom ved kjøkken. Dette er dokumentert utbedret etter befaring, men nevnes for å belyse at dette har stått åpent over tid med mulighet for vanninntrengning.

3.1 Vinduer og ytterdører:
Sidefelt på terrassedør tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. Eikelist på innside av terskel på terrassedør har skjolder, avflasset lakk og rustne spiker. Dette kan komme av
kondens som følge av mangelfull isolering og tetting under dør og bør undersøkes ytterligere. Flere vinduer og dører er plassert i flukt med kledningens bakside og dette gir økt risiko for vanninntrenging ved eventuelle utettheter mellom kledning og karmer. Flere beslag mangler oppbrett i ender.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende:
Rekkverk på den øvre delen er ikke forskriftsmessig utformet. Rekkverket har høyde på 90cm og kravet var 1,0 meter da verandaen ble oppført. Trapp fra terrasse til gårdsplass mangler håndløpere og rekkverk. Fallsikring er ikke ivaretatt. Gulvbord på baksiden av huset trenger overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann.

9.1.3 Sportsbod, fuktmåling og ventilasjon:
Det er ikke etablert noen form for ventilering i sportsboden og dette kan føre til tidvis høy luftfuktighet og økt fuktbelastning på bygningsdeler og lagrede gjenstander.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrav da kjøkken ble rehabilitert. En veggboks for vanntilførsel mangler lokk og vann kan renne ut her ved eventuelle lekkasjer. Kurser i fordelingsskap for rør-i-rør er ikke merket. Ved eventuelle utskiftinger så må dette kartlegges. Det drypper litt fra takdusj når vann er avstengt. Bør kontrolleres av fagkyndig. Det er ikke dokumentert at hele anlegget er utført av fagkyndig rørlegger og det opplyses at deler er utført på egeninnsats. Dette skal gis TG-2 for å belyse økt risiko for

lekkasjer.

10.5 Ventilasjon:
Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til badet. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. Generelt anbefales det overstrømningsmulighet mellom alle rom. Det er ikke etablert noen form for ventilering i sportsboden og dette kan føre til tidvis høy luftfuktighet og økt fuktbelastning på bygningsdeler og lagrede gjenstander.

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.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme i alle rom.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 658,-pr. 2024

Fastgebyr og forbruk vann og avløp, branntilsyn 1 løp, renovasjon 140L, eiendomsskatt.

Eiendomsskatt
Kr 3 121,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 632 318,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 2 402 807,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 2465919

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 465 kvm (Eiertomt)
Her er det ingen boplikt, noe som gir stor fleksibilitet - enten du ønsker en helårsbolig eller en fritidsbolig. Beliggenheten er idyllisk, med et vakkert naturlandskap rundt eiendommen. Foran huset strekker det seg en åker utover flaten, mens skog og fjellknauser danner en majestetisk bakgrunn.

Boligen ble opprinnelig oppført på 60-tallet, og har fått tilbygg i både 1967 og 1994. Mellom 2017 og 2024 er det gjennomført en omfattende renovering, blant annet med nytt tak, nye vinduer, ny kledning og flere flotte uteområder. På sørøstsiden av huset er det anlagt en romslig terrasse over to nivåer, bygget i vedlikeholdsfritt materiale. Rekkverkene er en stilren kombinasjon av glass og spiler, og terrassen byr på både lunhet og åpne solplasser. Kvaliteten på arbeidet er tydelig - blant annet er treverket elegant tilpasset bergrabbene, og mot fjellet er det støpt en nøyaktig mur som rammer inn bed og beplantning. Ved trappen til terrassen ligger et pent anlagt blomsterbed med formklipte busker og dekorativ hvit singel.

En trapp fører videre opp til øverste nivå der en jacuzzi venter - med utsikt over åkerlandskapet og blånende åsrygger. Her er det lett å finne roen. I tillegg finnes en flott, opparbeidet gressplen på baksiden av huset, fordelt over to nivåer med tilhørende støttemurer. Her får man virkelig følelsen av å være tett på naturen.

En asfaltert adkomstvei til naboeiendommen går over tomten og deler den i to. Veien er svært lite trafikkert og glir naturlig inn i eiendommens egen gårdsplass, noe som gjør biloppstillingen svært praktisk. Likevel finnes det en romslig parkeringsplass på egen tomt like nedenfor, så for den som ønsker et tydeligere skille, kan det være aktuelt å etablere en liten mur eller markering mot veien. Valget handler til syvende og sist om smak og behov.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lensmannsfjellet 4 befinner seg en 15 minutters kjøretur vest for Fredrikstad sentrum. Først passerer man tettstedet Gressvik der det fins et mangfold av butikker og restauranter, deretter åpner landskapet seg og blir mer landlig. Slevik ligger like ved sjøen, et kort stykke før Hankø og Engelsviken. Her finner vi familievennlige nabolag, vakre skogområder, sjø og et økende antall fritidsboliger.

Boligen ligger litt opp i høyden vendt mot en åker. Veien fortsetter videre opp til noen fritidsboliger på toppen. Fra boligen er det kort vei ned til flotte badeplasser. Du har Buvikstranda og ikke minst vakre Mærrapanna, kun 1 km unna. Dette unike naturreservatet har et særegne landskap, flora og spennende badeplasser, og stranda har både grillmuligheter og toaletter. Mærrapanna tilbyr også en mengde båtplasser i Ramsklovbukta, noe du også finner i Slevikkilen - hvis du ønsker båtplass. Med båt har du nemlig tilgang til hele den vakre skjærgården som inkluderer Øyenkilen, Hvaler, holmer og skjær og Hankø. Det er nesten uhørt å ikke ha båt her ute, selv om det også er fint å sykle. Nevnte Merræapanna må selvfølgelig utforskes, men å sykle til Hankø anbefales også på det varmeste. Der parkerer du sykkelen, tar fergen over sundet, og tilbringer dagen med ekskursjoner på øya og spiser middag på et av de flere spisestedene. Det er ved fergen til Hankø at du finner den nærmeste matbutikken - Joker Vikaneveien - 3 km unna boligen. Buss til Fredrikstad sentrum går hver time like nedenfor boligen. Liker du åpen natur og sjøluft, er dette stedet for deg.

Skoler og barnehager

Slevik skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Formål: 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse
Vedtatt 15.06.2023

Eiendommen er ikke regulert.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen iht. Uttalelse fra kommunen.

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:

3107/66/185:
14.06.1983 - Dokumentnr: 5296 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:576

27.06.1983 - Dokumentnr: 5752 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:577

10.09.1986 - Dokumentnr: 9974 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1992 - Dokumentnr: 5368 - Urådighet
KJØPEKONTRAKT
D.E. KAN BARE SELGES SAMMEN MED BNR. 628 OG 655

15.09.2017 - Dokumentnr: 1008769 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:443

15.09.2017 - Dokumentnr: 1008769 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:443

15.09.2017 - Dokumentnr: 1008769 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:443

15.09.2017 - Dokumentnr: 1008769 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:443

24.03.2023 - Dokumentnr: 315466 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:367

13.04.2023 - Dokumentnr: 374949 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:231
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:242

10.08.2023 - Dokumentnr: 850722 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:115
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:121
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:167
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:178
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:179
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:184
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:196
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:199
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:236
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:237
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:364
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:368
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:442
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:486
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:518
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:519
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:520
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:523

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:575
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:576
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:577
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:601
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:626
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:630
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:66 Bnr:649

10.04.2025 - Dokumentnr: 411341 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Foreløpig
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.08.1945 - Dokumentnr: 301202 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:66 Bnr:121

01.01.2020 - Dokumentnr: 1668321 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:66 Bnr:185

01.01.2024 - Dokumentnr: 710824 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:66 Bnr:185

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Avvik røykløp:
Gjelder: Røykløp
1. Brennbart materiale for nær sotluke.
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6,2. ledd

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 600,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 923,-

Samlet skal selger betale kr. 106 313,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99770744

Megler 2

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Lensmannsfjellet 4

Lensmannsfjellet 4

Nabolaget Slevik - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slevik skole (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	27 min 2 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl... 384 elever, 23 klasser	10 min 8.7 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 k... 192 elever, 11 klasser	16 min 12.7 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	16 min 12.3 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	17 min 12.9 km

Offentlig transport

Nestengsvingen Linje 115	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	18 min 13.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	2 t
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

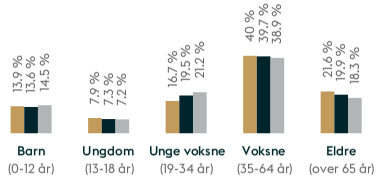
Barnehager

Slevik barnehage (1-5 år) 31 barn	26 min 1.9 km
Solbrekke naturbarnehage (0-5 ... 16 barn	7 min 4.4 km
Preg barnehager Rødsdalen (1-5... 29 barn	7 min 6.4 km

Dagligvare

Joker Vikane Gressvik	5 min
Kiwi Vestkilen	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slevik	1 186	477
Fredrikstad kommune	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Slevik - ballplass, (fotball)	21 min
Slevikbanen - utendørs inneban...	22 min
Pluss Onsøy Squash & Treningss...	11 min
Trimeriet Fredrikstad	14 min

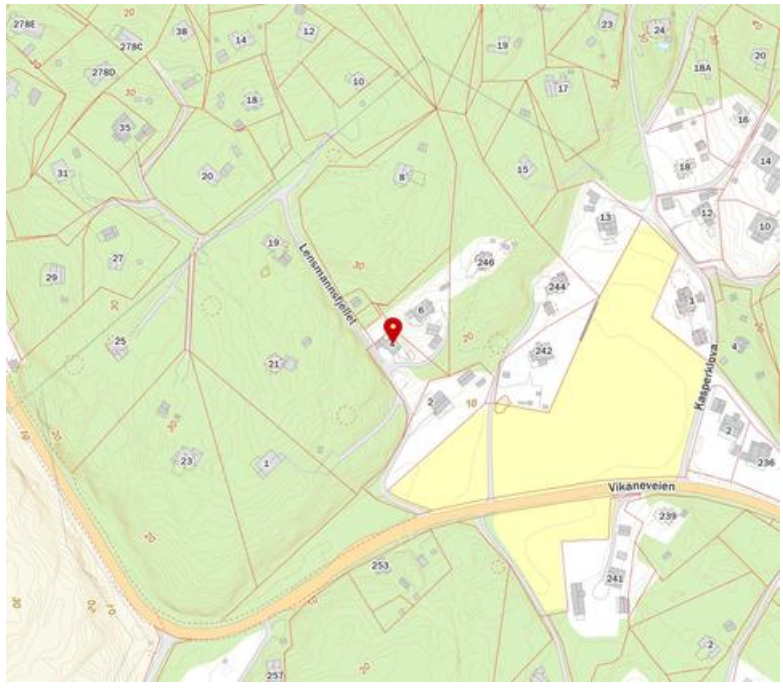
«Alle er kjempehyggelige mot alle sammen! Alle hjelper til hvis det trengs! Elsker dette stedet!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Lensmannsfjellet 4
1622 Gressvik

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 09/04/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:66, Bnr: 185, 655 og 628
Hjemmelshaver:	Anders Skjellum Poulsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1158 m², 175 m² og 132 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra privat vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	20 658,00 kr i 2024
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1960-tallet (usikkert årstall)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.11.2024
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Normalt møblert bolig. Mye lagring i sportsbod. Ingen adkomst til krypkjeller.
Oppdragsgiver:	Anders Skjellum Poulsen
Tilstede under befaringen:	Anders Skjellum Poulsen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:
Skrående tomt med asfaltert gårdsplass og parkeringsplass. Støttemurer og tifylt med stien langs deler av bolig og terrasse. Fjell i dagen og naturlig vegetasjon for øvrig.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Bygget står på mur/ringmur av lettklinkerblokker. Dels støpt gulv og dels krypkjeller under bygget med trebjelkelag over. Yttervegger oppført i bindingsverk og lettklinkerblokker med varierende mengder isolasjon. Hovedsakelig kledd med tømmermannspanel og liggende panel samt noe slemmet mur. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2017. Ytterdør med 2-lags glass fra 2023. Dør til sportsbod med 2-lags glass fra 2020 og vindu fra 2021. Lukkede takkonstruksjoner som opplyses å være opprettet og forsterket samt med etablert lufting hvor eier som er tømrer kan dokumentere dette. Taket et tekket med taksteinimiterte stålplater fra 2022.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som gjennomgående fornyet og i funksjonell stand, men med noe gjenstående arbeider samt enkelte ufagmessige detaljer.

ANNET:
OPPVARMING:
-Det opplyses om elektrisk gulvvarme i alle rom.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert.
-Brannslukningsapparat plassert i entré.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Fremvist dokumentasjon/fakturaer ifm. forsikringssak og utbedring rehabilitering av bad
Diverse bilder fra ombygging/rehabilitering av boligen
Ngu.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM VED ENTRÉ: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
STUE/KJØKKEN: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED KJØKKEN: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig som fornyet og med lite bruksslitasje annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.
-Enkelte skjøter i laminatgulv er ikke godt sammen.
-Punktvis knirk i gulvet.
-Stedvis mindre sprekker og ujevnheter i listefrie overganger.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Målte forskjeller kan anses som normalt i henhold til alder og byggemåte.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Undertegnede ferdigstilte rapporten i november 2024 og ny rapportdato er gitt 09.04.2025 da eier har kommet med supplerende opplysninger som er lagt til uten at det er utført ny befaring.

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

1967:
-Tilbygg oppført. Hjelder del som ligger over krypkjeller.

1994:
-Tilbygget del som i dag inneholder badet.

2017:
-Utskifting av vinduer og montering av terrassedør. Utført på egeninnsats.

2017-2024:
-Utskifting av utvendig kledning. Utført på egeninnsats. Deler av kledning er fra 90-tallet.

2018:
-Rehabilitering av el-anlegg. Samsvarserklæring fra Kahn Elektro AS fremvist.

2019:
-Rehabilitering av bad som forsikringssak etter vannlekkasje. Fakturaer/arbeidsplan fra Dammyr Bygg AS, Lars Aarum AS og Kråkerøy Rør AS fremvist.

2022:
-Oppføring av tilbygget sportsbod. Utført på egeninnsats.
-Rehabilitering av yttertak. Utført på egeninnsats.

2020-2024:
-Opparbeidet uteområde. Utført på egeninnsats.

2023:
-Asfaltert gårdsplass og parkeringsplasser. Ingen dokumentasjon fremvist.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak. Eier er faglært tømrer og mye er utført på egeninnsats.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	61	5		71	61	5
SUM BYGNING	61	5		71	61	5
SUM BRA	66					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.ETASJE: entré/gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom.

BRA-e:

1.ETASJE: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,02-2,65 meter.

Oppmålt TBA fordeles som følger:
-Inngangsparti 1m².
-Terrasse langs gavl og bakside 54m²
-Veranda 16m²

Utforming av terrasser og veranda gjør at det tas forbehold om arealavvik pga utfordrende oppmåling og manglende tegningsgrunnlag.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

09/04/2025

Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra NGU så består grunnen av bart fjell. Bygget står på mur/ringmur av lettklinkerblokker. Dels støpt gulv og dels krypkjeller under bygget.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

Merknader:
-I hjørne ved kjøkken så mangler ringmur noe puss og har stedvise sprekker. Utbedring anbefales for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og varmetap.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det opplyses at det er krypkjeller under entré/gang og soverommet mot gårdsplass. Det er ikke adkomst til krypkjeller. Det er fremvist bilde fra krypkjeller fra før lukking av gulv.

Merknader:
-Det opplyses at det er montert ventil under terrasse og under inngangsparti for å gi luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det kunne ikke kontrolleres om dette er tilstrekkelig. Krypkjellere er risikoområder med tanke på fuktproblemer og bør har inspeksjonsmulighet.
-Det ligger asfalt inntil mur der det er krypkjeller. Denne har lett fall fra muren og i tillegg slipper asfalt lite vann gjennom overflaten.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger asfalt samt stein og singel inntil bygget. I tillegg er det bygget terrasse inntil deler av huset. Vann fra taknedløp ledes ut på terreng med unntak av på baksiden der vann ledes til rør i grunnen.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra muren langs hele bygget og tomtens utforming gjør dette utfordrende langs deler av bygget. Det er gjort tiltak for at bortledning skal fungere så optimalt som mulig, men det bemerkes at terreng og tomtens utforming gir risiko for større fuktbelastning enn anbefalt for bygningsdeler nære og under terreng.
-Støttemurer som er høyere enn 0,5 meter over terreng har ikke fallsikring.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført i bindingsverk og lettklinkerblokker med varierende mengder isolasjon. Hovedsakelig kledd med tømmermannspanel og liggende panel samt noe slemmet mur.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning
-Kledning fremstår normalt vedlikeholdt.

Merknader:
-På baksiden ved bad, kjøkken og sportsbod så mangler det lusing bak påliggere. Disse skal blant annet fungere som sikring mot inntrengning av mus.
-Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker går dypt inn i bordene. Forholdene kan kreve hyppigere vedlikehold for at forventet levetid skal opprettholdes da fuktbelastning blir større.
-Det mangler rist utvendig på friskluftventil på soverom ved kjøkken. Dette er dokumentert utbedret etter befaring, men nevnes for å belyse at dette har stått åpent over tid med mulighet for vanninntrengning.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2017. Ytterdør med 2-lags glass fra 2023. Dør til sportsbod med 2-lags glass fra 2020 og vindu fra 2021.

-Fungerer hovedsakelig normalt ved åpning/lukking
-Fremstår hovedsakelig i normal stand i henhold til alder

Merknader:
-Sidefelt på terrassedør tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.
-Eikelist på innside av terskel på terrassedør har skjolder, avflasset lakk og rustne spiker. Dette kan komme av kondens som følge av mangelfull isolering og tetting under dør og bør undersøkes ytterligere.
-Flere vinduer og dører er plassert i flukt med kledningens bakside og dette gir økt risiko for vanninntrenging ved eventuelle utettheter mellom kledning og karmer. Flere beslag mangler oppbrett i ender.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Lukkede takkonstruksjoner som opplyses å være rettet opp og forsterket samt at det er etablert lufting. Det er fremvist bilder av oppbygning.

-Spalter i takutstikk indikerer normal løsning for ventilering.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Taket et tekket med taksteinimiterte stålplater fra 2022 i følge eier. Inspisert fra bakkeplan og gardintrapp i takfot.

-Taktekking fremstår i funksjonell stand.

Merknader:
-Tekking har glatt overflate og det bør kunne dokumenteres at det ikke er behov for sikring mot nedfall av snø og is der personer kan oppholde seg på undersiden.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Ingen tilgang til eventuelle hulrom over 1.etasje.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE/VERANDA:
Terrasse med utgang fra stue og trapp til gårdsplass samt trapp til veranda i høyere nivå.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Konstruksjoner fremstår stabile og i funksjonelt stand. Begrenset mulighet for kontroll av fundamentering og understøtting.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Rekkverk på den øvre delen er ikke forskriftsmessig utformet. Rekkverket har høyde på 90cm og kravet var 1,0 meter da verandaen ble oppført. Trapp fra terrasse til gårdsplass mangler håndløpere og rekkverk. Fallsikring er ikke ivaretatt.
-Gulvbord på baksiden av huset trenger overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak på bad som opplyses å være fra 2019.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand.
-Vindu og omramming nær våtsone har ikke synlige fuktskader.
-Avtrekksvifte montert i yttervegg. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant. Vegghengt høyskap på siden.
-Dusj på vegg med glassdør mot dusjhjørne.
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje ut i toalettskål
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne.

-Fliser fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Det måles ikke motfall fra kant dusjnisje på gulv utenfor denne. Gulv ved kant ligger 10mm lavere enn gulv ved dør. Krav om at bruksvann skal ledes til sluk er oppfylt hvis membran går 15mm høyere enn ferdig gulv ved dør.
-Vann renner til sluk ved spyling i dusjens nedslagsfelt. Bruksvann ledes til sluk.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 40mm lavere enn gulv ved dør og dette indikerer at høydeforskjell er ivaretatt.

Merknader:
-Stedvis noe misfarging på mykfuger.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det ble ikke boret hull da vegg mot sportsbod er tykk vil ikke si mye om badets tetthet. Vegg ved dusj og servant er yttervegg. Vegg mot gang er lang unna våtsoner og vil ikke si mye om badets tilstand. Eier har dokumentasjon for tettesjikt og dette er 5 år gammelt. Kriterier for å unnlate hullboring er oppfylt.
-Fremvist dokumentasjon er i form av fakturaer og arbeidsplan fra Dammyr Bygg AS og Ingeniør og Murfirma Lars Aarum AS.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med slette fronter og høye overskap.
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk.
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og platetopp
-Komfyrvakt installert.

Kjøkken fremstår funksjonelt og med lite bruksslitasje og i funksjonelt stand.

Merknader:
-Det er påbegynt svelling under benkeplate ved oppvaskmaskin pga manglende fuktsikring.

9. Rom under terreng

9.1 Sportsbod

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Malte Osb-plater på vegger og i himling. Deler av vegger ligger under terreng.

Merknader:
-Det ble ikke observert fuktskader eller andre tegn til problemer på synlige overflater, men det bemerkes at det var mye lagring i rommet og at store deler ikke lot seg flytte. Det ble flytte på deler av inventar for inspeksjon.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Fliser på gulv og elektrisk gulvvarme.

Merknader:
-Det ble ikke observert fuktskader eller andre tegn til problemer/skader på synlige overflater, men det bemerkes at det var mye lagring i rommet og at store deler ikke lot seg flytte. Det ble flytte på deler av inventar for inspeksjon.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull i påforet vegg mot terreng.

-Ved hullboring ble det ikke observert eller målt tegn til fukt eller fuktskader.
-Vegg under terreng virker å være isolert utvendig og dette er erfaringsmessig et effektivt tiltak mot kondensdannelse i lukket konstruksjon under terreng.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er ikke etablert noen form for ventilering i sportsboden og dette kan føre til tidvis høy luftfuktighet og økt fuktbelastning på bygningsdeler og lagrede gjenstander.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast. Det opplyses at anlegget er fra 2018.

-Stoppekran er plassert på badet og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør har avløp ut på våtrom.
-Lufting av avløp er ført ut til det fr i yttervegg ved hjørne bad/kjøkken. Staking/rensing kan utføres i sluk.
-Det er fremvist bildedokumentasjon lekkasjesikring av innebygget toalettsisterne og det opplyses at eventuelt lekkasjevann synliggjøres ut i toalettskål.

Merknader:
-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på kjøkken selv om dette var påkrav da kjøkken ble rehabilitert. En veggboks for vanntilførsel mangler lokk og vann kan renne ut her ved eventuelle lekkasjer.
-Kurser i fordelingsskap for rør-i-rør er ikke merket. Ved eventuelle utskiftinger så må dette kartlegges.
-Det drypper litt fra takdusj når vann er avstengt. Bør kontrolleres av fagkyndig.
-Det er ikke dokumentert at hele anlegget er utført av fagkyndig rørlegger og det opplyses at deler er utført på egeninnsats. Dette skal gis TG-2 for å belyse økt risiko for lekkasjer.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 liter som er merket med produksjonsår 2018. Plassert på bad som har sluk og vanntett gulv slik at lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger. Avtrekksvifte fra bad og ventilator med avkast ut fra kjøkken.

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til badet. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. Generelt anbefales det overstrømningsmulighet mellom alle rom.
-Det er ikke etablert noen form for ventilering i sportsboden og dette kan føre til tidvis høy luftfuktighet og økt fuktbelastning på bygningsdeler og lagrede gjenstander.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2016

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2018

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap, automatsikringer og hovedsakelig skjult anlegg som opplyses å være fra 2018.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Lagt opp nytt el anlegg i hus. El anlegget er levert som som skjultanlegg. Varmekabel på sov, bad, stue/kjøkken og varmefolie på sov 2 og entré. Det er lagt opp LED downlights i alle rom. Utført av Kahn Elektro AS, datert 18.07.2018.
- Opplegg for el bil lader og el arbeider i utvendig bod etter avtale med kunde. Utført av Kahn Elektro AS, datert 29.03.2021

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Målernummer: 7359992906881857
-Registrert nettkunde på el-anlegget er Anders Skjellum Poulsen
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 03.02.2016

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det er ikke tilsendt eller fremvist tegninger eller andre byggesaksdokumenter for boligen og eier opplyser at dette ikke foreligger i byggesaksarkivet. Det kan derfor ikke verifiseres om boligens utforming, planløsning og bruk av rom samsvarer med eventuelle gitte tillatelser.
-Det opplyses om store endringer som kan betegnes som hovedombygging samt at sportsbod, terrasse og veranda er oppført i senere tid.
-Eier opplyser at skorstein er revet. Dette er et søknadspliktig tiltak.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattester eller brukstillatelser for tiltak på eiendommen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Overnevnte forhold og eventuell søknadsplikt bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-I hjørne ved kjøkken så mangler ringmur noe puss og har stedvise sprekker. Utbedring anbefales for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og varmetap.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra muren langs hele bygget og tomtens utforming gjør dette utfordrende langs deler av bygget. Det er gjort tiltak for at bortledning skal fungere så optimalt som mulig, men det bemerkes at terreng og tomtens utforming gir risiko for større fuktbelastning enn anbefalt for bygningsdeler nære og under terreng. -Støttemurer som er høyere enn 0,5 meter over terreng har ikke fallsikring.
2.1	Yttervegger
	-På baksiden ved bad, kjøkken og sportsbod så mangler det lusing bak påliggere. Disse skal blant annet fungere som sikring mot inntrengning av mus. -Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker går dypt inn i bordene. Forholdene kan kreve hyppigere vedlikehold for at forventet levetid skal opprettholdes da fuktbelastning blir større. -Det mangler rist utvendig på friskluftventil på soverom ved kjøkken. Dette er dokumentert utbedret etter befaring, men nevnes for å belyse at dette har stått åpent over tid med mulighet for vanninntrengning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Sidefelt på terrassedør tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. -Eikelist på innside av terskel på terrassedør har skjolder, avflasset lakk og rustne spiker. Dette kan komme av kondens som følge av mangelfull isolering og tetting under dør og bør undersøkes ytterligere. -Flere vinduer og dører er plassert i flukt med kledningens bakside og dette gir økt risiko for vanninntrenging ved eventuelle utettheter mellom kledning og karmer. Flere beslag mangler oppbrett i ender.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverk på den øvre delen er ikke forskriftsmessig utformet. Rekkverket har høyde på 90cm og kravet var 1,0 meter da verandaen ble oppført. Trapp fra terrasse til gårdsplass mangler håndløpere og rekkverk. Fallsikring er ikke ivaretatt. -Gulvbord på baksiden av huset trenger overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann.
9.1.3	Sportsbod Fuktmåling og ventilasjon
	-Det er ikke etablert noen form for ventilering i sportsboden og dette kan føre til tidvis høy luftfuktighet og økt fuktbelastning på bygningsdeler og lagrede gjenstander.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på kjøkken selv om dette var påkrav da kjøkken ble rehabilitert. En veggboks for vanntilførsel mangler lokk og vann kan renne ut her ved eventuelle lekkasjer. -Kurser i fordelingsskap for rør-i-rør er ikke merket. Ved eventuelle utskiftinger så må dette kartlegges. -Det drypper litt fra takdusj når vann er avstengt. Bør kontrolleres av fagkyndig. -Det er ikke dokumentert at hele anlegget er utført av fagkyndig rørlegger og det opplyses at deler er utført på egeninnsats. Dette skal gis TG-2 for å belyse økt risiko for lekkasjer.
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til badet. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. Generelt anbefales det overstrømningsmulighet mellom alle rom. -Det er ikke etablert noen form for ventilering i sportsboden og dette kan føre til tidvis høy luftfuktighet og økt fuktbelastning på bygningsdeler og lagrede gjenstander.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0201/24

Selger 1 navn
Anders Skjellum Poulsen

Gateadresse
Lensmannsfjellet 4

Poststed
GRESSVIK

Postnr
1622

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 7
Antall måneder: 3

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Storebrand
Polise/avtalenr.: 2465919

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 30-0201/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Dammyr Bygg renoverte badet i 2019 i forbindelse med at det var en vannskade i vegg pga lekkasje fra fordelerskap. Det foreligger dokumentasjon på dette.
Arbeid utført av: Dammyr Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Membran ble lagt ny i 2019. Sluk og avløpssystem fra 2018.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Kråkerøy rør utførte arbeider på badet i 2019 i forbindelse med renovering av badet. Ellers ble vann og avløpsrør skiftet i hele boligen i 2018, da på egeninnsats med bistand fra fagkjært.
Arbeid utført av: Kråkerøy rør AS

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

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

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

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

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: I 2018 ble alt av det elektriske fra inntaks-kabel i boligen oppgradert. Det foreligger dokumentasjon i sikringsskap.
Arbeid utført av: Kahn Elektro AS

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Easee lader montert i 2022 av Kahn Elektro AS. 32amp sikring.

Document reference: 30-0201/24

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jeg er selv faglært tømrer, har derfor gjort det meste selv med boligen, med bistand fra andre faglærte yrkesgrupper.
Arbeid utført av	Huseier

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen er totalrenovert utvendig og innvendig i perioden 2017-2024. Tilbygg fra 2021/2022 er byggemeldt til kommunen. Ellers er ikke andre forhold byggemeldt eller søkt om.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Delvis.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nærmeste nabo har tinglyst veirett som går gjennom tomten på sydesiden av boligen. Det ligger et hyttefelt på fjellet bak boligen som har tinglyst veirett på felles privat vei på vestsiden av boligen.

Document reference: 30-0201/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

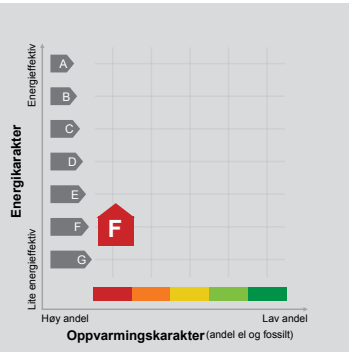
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0201/24

ENERGIATTEST

Adresse	Lensmannsfjellet 4
Postnummer	1622
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	185
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193849148
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51603
Dato	18.11.2024
Innmeldt av	ANDERS SKJELLUM POULSEN



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 16 875 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:

16 875 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 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)

- Montering tetningslister
- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 13.11.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 66 **Bruksnr.:** 185
Adresse: Lensmannsfjellet 4, 1622 GRESSVIK
Referanse: 30-0201/24

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Kultur, miljø og byutvikling

Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, kan vi ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 66	**Bnr:** 185	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Lensmannsfjellet 4		
Areal:	1158.2 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	**Formål/Hensynssone:** 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Skatteetaten

Dato
10.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 66 Bnr 185 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lensmannsfjellet 4, 1622 GRESSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 632 318
Som sekundærbolig:	kr 2 402 807

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Poulsen Anders Skjellum

Lensmannsfjellet 4

1622 Gressvik

Adresse:	Lensmannsfjellet 4 (H - 1 - 1)	**Dato:**	08.11.2024
Bygningsnr:	193849148	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	66 / 185 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Vegard Johansen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	5034
Tilsyn:	Ikke utført 13.12.2018		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

1 Brennbart materiale for nær sotluke

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
08. November 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**66**	Bnr.:	**185**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Lensmannfjellet 4**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:		Sist tilbud, dato: 13.12.2018	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	***X***
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:		Sist tilbud, dato: 08.03.2024	

Med vennlig hilsen

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lensmannsfjellet 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/185/0/0

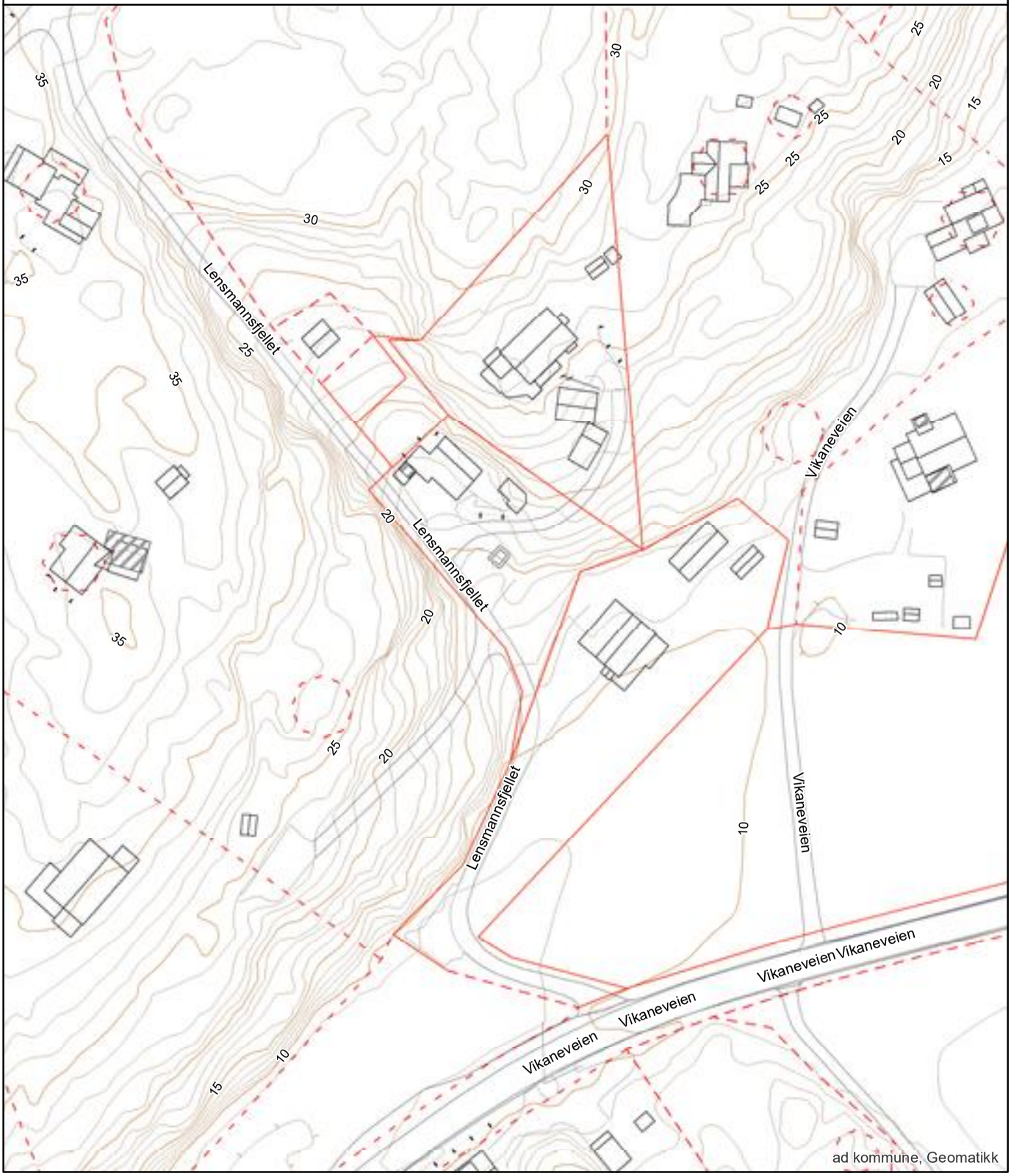
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-07

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lensmannsfjellet 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/185/0/0

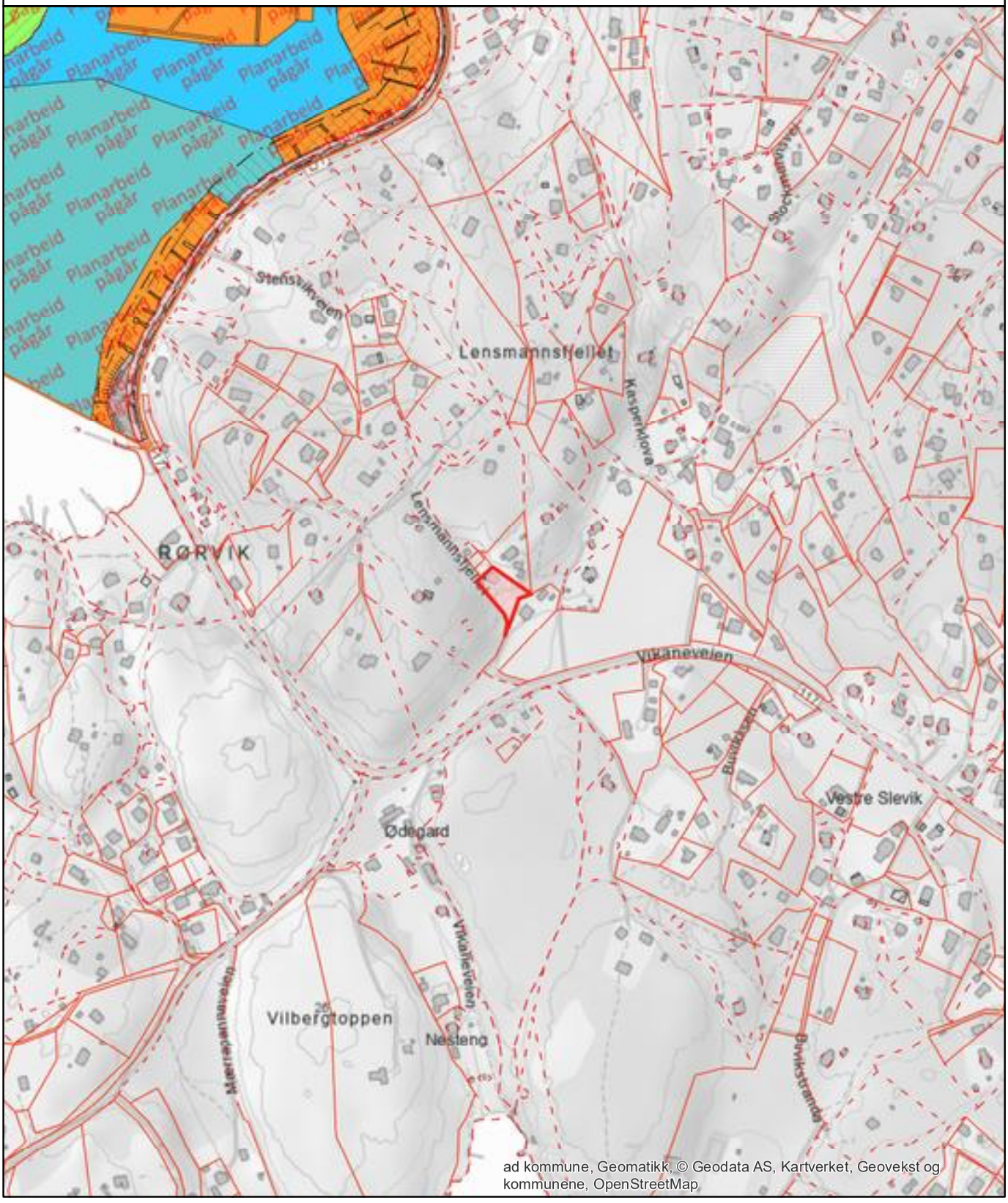
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-11-07

N

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

Planident:
Plannavn:

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lensmannsfjellet 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/185/0/0

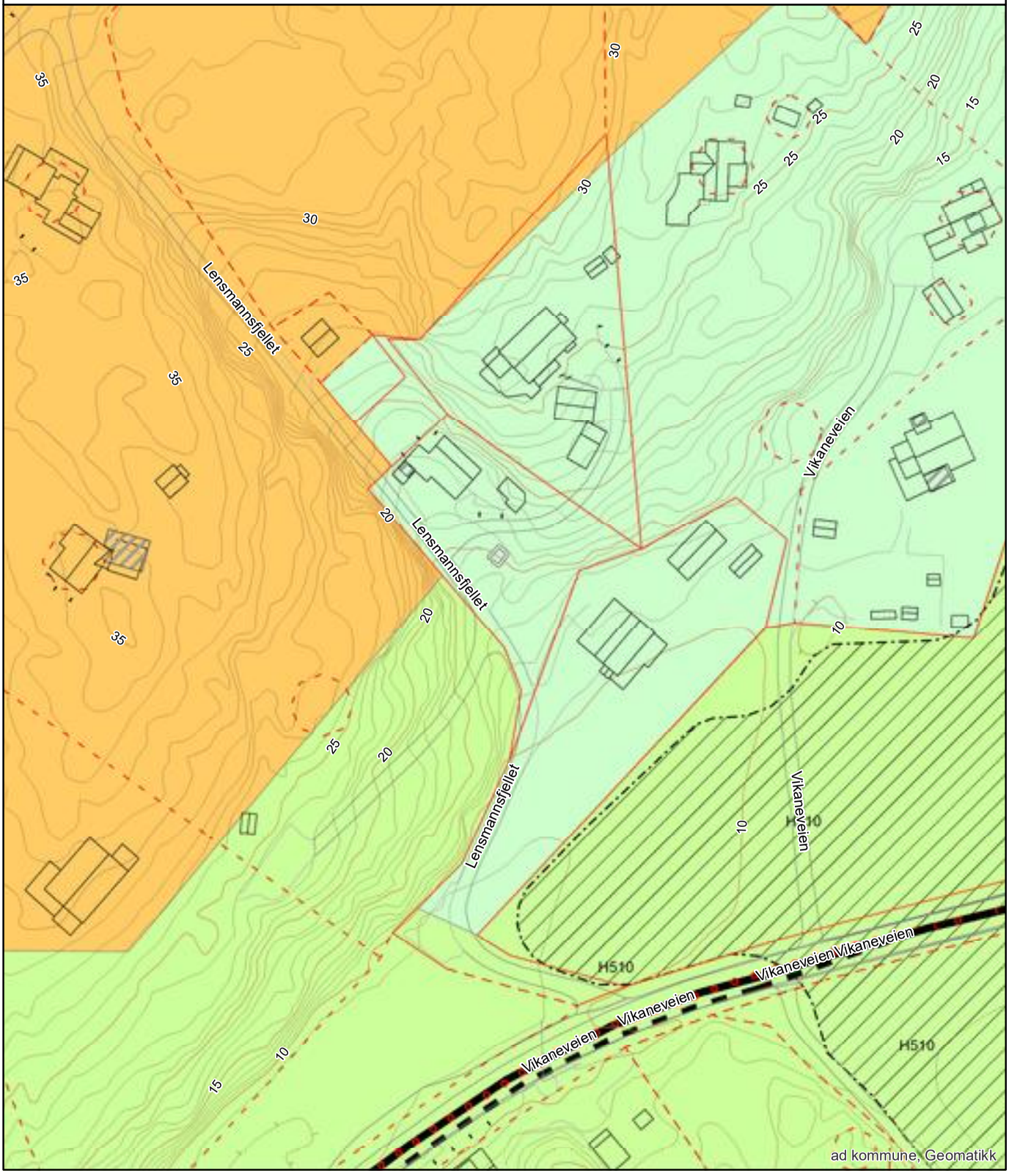
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-07

N

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

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. november 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 66 **Bruksnr.:** 185 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Lensmannsfjellet 4, 1622 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lensmannsfjellet 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/185/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-07

N

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



Grunnkart

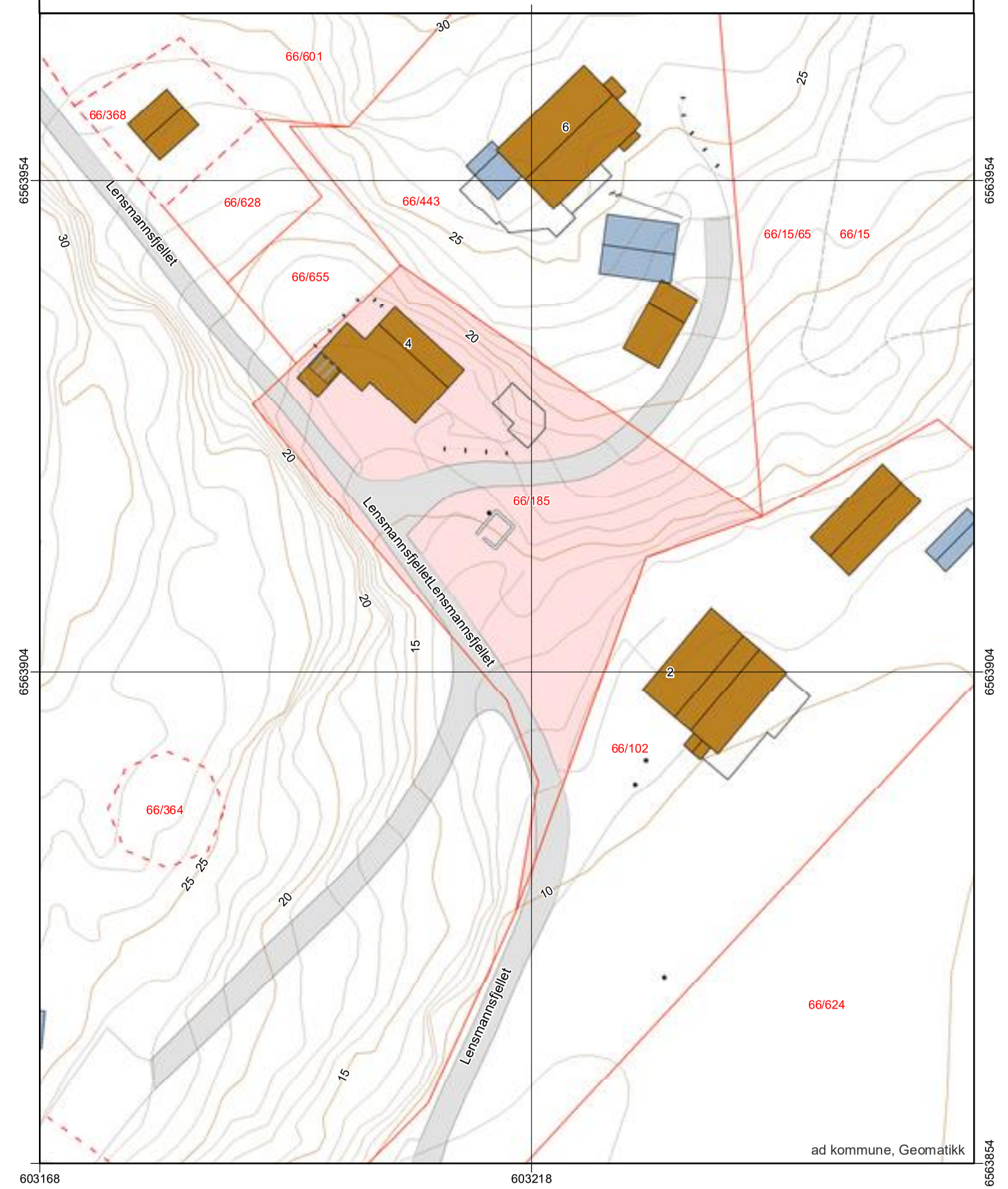
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lensmannsfjellet 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/185/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-11-07

N

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 66/185/0/0

Eierrepresentant: Poulsen Anders Skjellum

Regningsmottaker: Poulsen Anders Skjellum

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	OVENG II	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	66	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	185	Oppgitt areal	1159 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1158,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Lensmannsfjellet 4	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1622 GRESSVIK	Grunnkrets	Slevik	Valgkrets	Gressvik sør

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193849148	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		70

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
POULSEN ANDERS SKJELLUM	LENSMANNSFJELLET 4	1622 GRESSVIK	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 14,22	01.12.2024	1/1	0	kr 3 200,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.12.2024	1/1	0	kr 2 415,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.12.2024	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 28,23	01.12.2024	1/1	0	kr 6 352,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.12.2024	1/1	0	kr 377,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.12.2024	1/1	0	kr 3 683,00
60	ESkatt Bolig	975 400,00 0/00	kr 3,20	01.12.2024	1/1	0	kr 3 121,00

kr 20 658,00

Oversiktskart

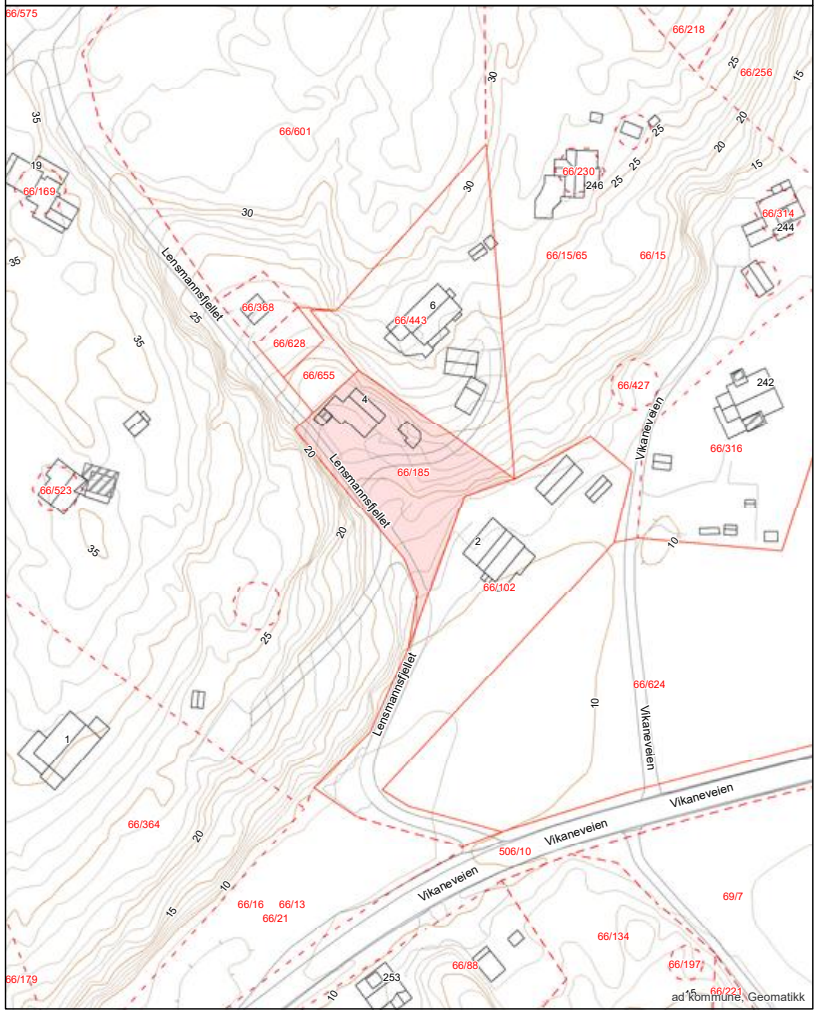
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lensmannsfjellet 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/185/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-06

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lensmannsfjellet 4, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 66/185/0/0

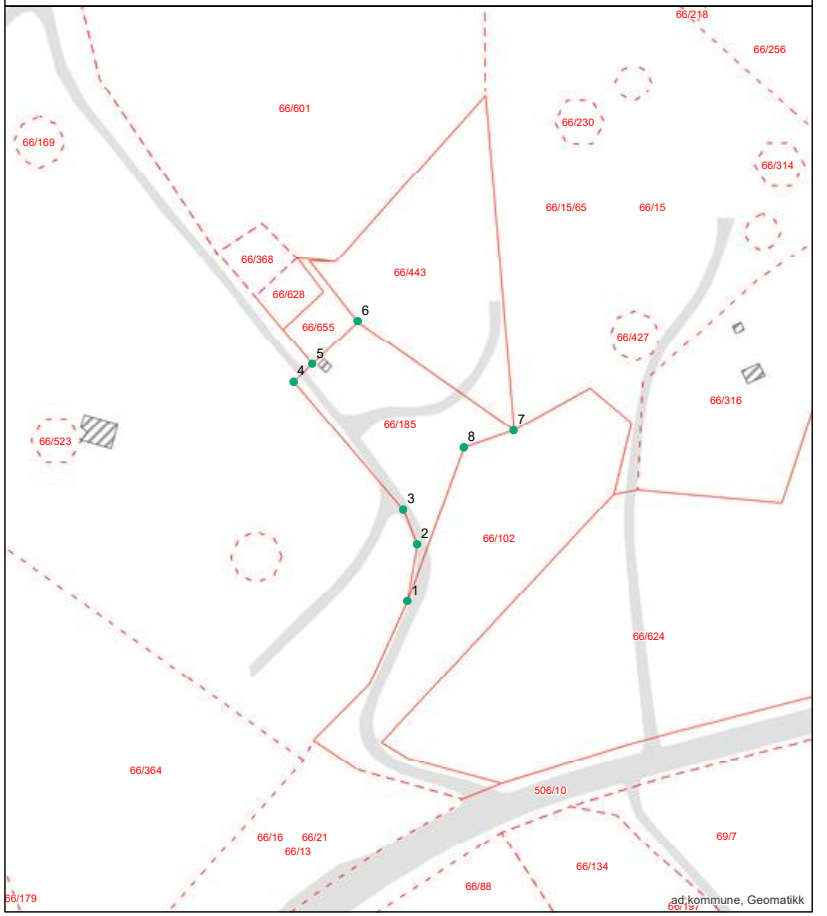
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-06

N

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

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.11.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1158.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563879.2297	603216.618852	Ikke spesifisert	13.51	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6563892.53837	603218.870049	Ikke spesifisert	8.8	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6563900.72844	603215.662501	Ikke spesifisert	39.71	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6563930.82644	603189.786332	Ikke spesifisert	6.14	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6563935.03364	603194.263611	Ikke spesifisert	14.59	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6563945.02313	603204.882328	Ikke spesifisert	44.81	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6563919.42841	603241.631396	Fjell	12.47	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6563915.35464	603229.846715	Ikke spesifisert	38.5	Umerket		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-66/185/0

Bruksnavn	OVENG II	Beregnet areal	1 158.2
Etablert dato	28.08.1945	Historisk oppgitt areal	1 159.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANDERS SKJELLUM POULSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	04.11.2021	12.11.2021	2020/40701	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	03.05.2016	03.05.2016		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	28.08.1945			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 158.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193849148	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193849156	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300753429	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FS - Fritatt for søknadsplikt

Bygning 193849148: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	70.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	70.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	70.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	70.0	0.0	70.0	0.0

Bygning 193849156: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 300753429: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	5.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	5.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
FS - Fritatt for søknadsplikt	09.07.2019	09.07.2019

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	5.0	5.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lensmannsfjellet	4		1622 GRESSVIK

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

Eiendomsrapport for 66 / 185 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0201/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lensmannsfjellet 4 1622 GRESSVIK

Betegnelse: Gnr 66, bnr 185 (ideell andel 1/1) / Gnr 66, bnr 655 (ideell andel 1/1) / Gnr 66, bnr 628 (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