NORDVIK

Nørbechs vei 37

3 soverom | 102 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nørbechs vei 37

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
61	Om boligen
69	Nabolagsprofil
71	Tilstandsrapport
111	Egenerklæringsskjema
118	Andre vedlegg
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026

Nøkkelinformasjon



Stilfullt modernisert familiebolig fra 1969 nær marka i Oredalen.
Store, solrike uteplasser og en imponerende hage.

Prisantydning	**5 700 000,-**
Omkostninger	**143 590,-**
Totalpris	**5 843 590,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

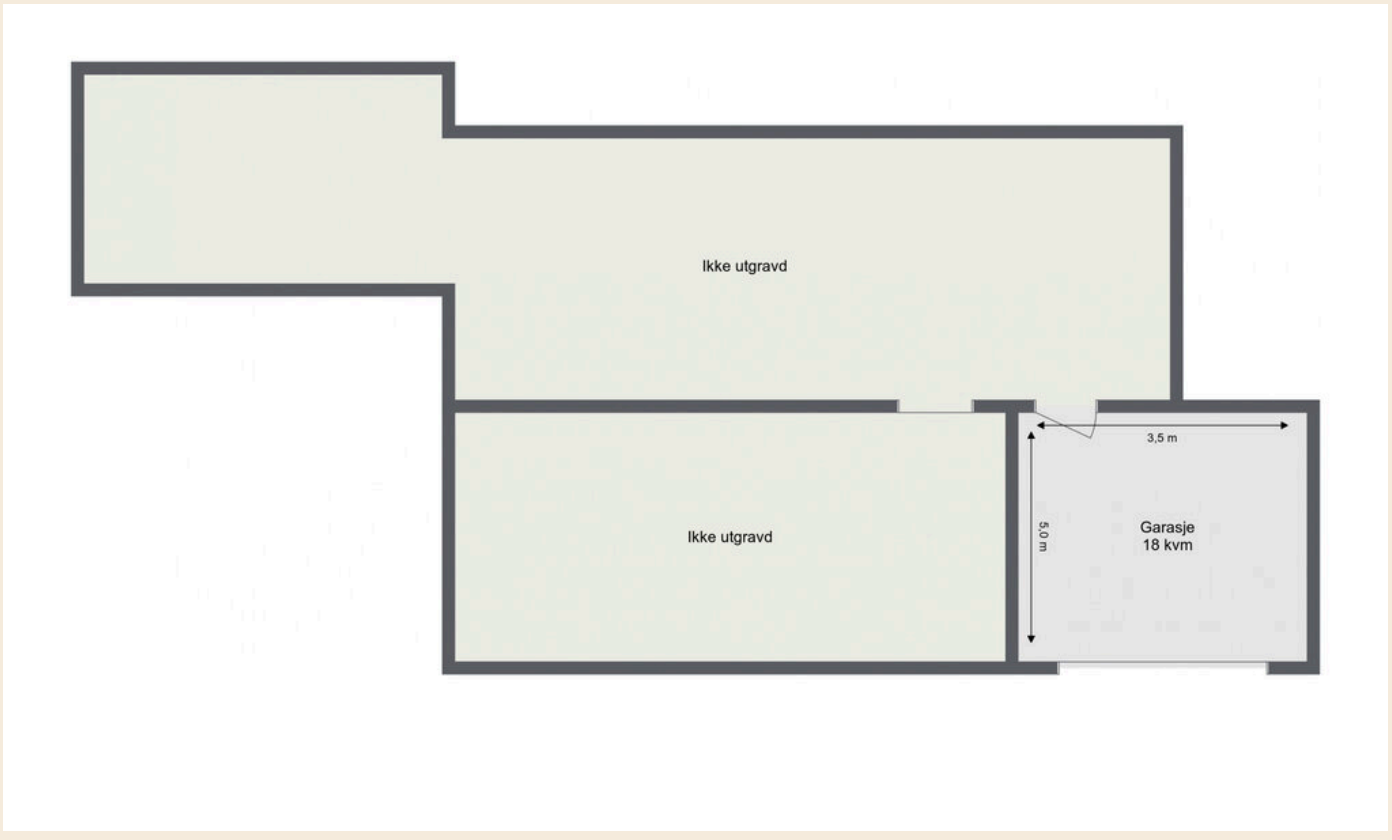
Kort fortalt

I Nørbechs vei 37 møter vi en flott, velholdt enebolig med sortbeiset kledning, fine linjer og innebygd garasje. Vinduer, tak og beslag har blitt fornyet i senere år. Hagen, murarbeidet og uteplassene imponerer og samspiller godt med den omkringliggende naturen. Terrassene måler 88 kvm og har flere overbygg. Beliggenheten i Oredalen er svært attraktiv, for den grenser til den populære Fredrikstadmarka. Samtidig ligger sentrum nært, bare 7 minutter unna på sykkel, mens skoler, barnehager og butikker finnes i gangavstand. Nabolaget preges av villaer med store hager og høye trær. Vi møter en bolig som er helhetlig og smakfullt oppdatert til moderne standard. Spesielt det ene badet utmerker seg. Dette er en varm og innbydende familiebolig de fleste umiddelbart vil føle seg hjemme i

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm





Underetasje
Total BRA: 18 kvm


















NORDIC MOODS
LOSS


KATE MOSS
























SPREKENHUS
HAND WASH


Miele






FUCK IT.








STANLEY















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0149/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210, bnr 1619 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Jon Schelin
Madelén Thøgersen Engsmyhr

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 843 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 863 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1969

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 88 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entrè, bad, vaskerom, entrè 2, bad, 3 soverom, stue og kjøkken med utgang til terrasse.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 88 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 18 kvm. Garasje.
Total BRA: 18 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyder: 2,10 m-2,4 m.

Standard
Det finnes to inngangsdører. Den ene tar deg inn i påbygget der du finner det største badet og vaskerommet. Fra denne entréen går du videre inn til kjøkkenet. Den andre ytterdøren tar deg inn i en lengre hovedentré med sikt ut i stuen, og langs sidene ligger bad nummer to og boligens tre soverom.
Det er utført mye arbeid i senere år, og boligen fremstår som ganske ny. Veggene er slette og veksler mellom hvitt, varmgrått og sort. Gulvene prydes av en bred eikeparkett, og vinduene har sorte karmer. Dette gir et oppdatert og stilsikkert uttrykk, samtidig som det også utstråler en familievennlig ro.
Stuen varmes opp både av en varmepumpe og en moderne peisovn. Denne store gulvflaten er enkel å innrede til både sofakrok og spisestue. De store vinduene og terrassedørene danner en vinkel der lyset strømmer inn i stuen. Utenfor møter du først en overbygd del av terrassen der du får ly mot regnet, deretter en inngjerdet del med utsikt mot tretoppene, og rundt hjørnet venter en stilfull platting med glasstak. Disse varierte uteplassene vil gi deg sol, frisk luft og glede i all slags vær.
Kjøkkenet skjuler seg litt bak den sorte halvveggen, men ligger ellers åpent mot spisestuen som mottar dagslys fra flere vinduer. Innredningen fikk nye, sorte fronter og en heltre benkeplate i 2021. Hvitevarene ble fornyet i påfølgende år. Dette er en god arbeidsplass der man umiddelbart føler seg hjemme.
Badet ved hovedinngangen ble pusset opp i 2021 med sandfargede fliser, servantskap av mørkebrun finér med

to skålservanter og en dusjsone i hjørnet. Det andre badet er fra 2023, og mens det første oppleves nytt og pent, fremstår dette virkelig moderne - med store, lekre fliser, badekar, såpenisje med integrert belysning og en perfekt innfelt servantbenk. Materialkombinasjonene imponerer. Det samme gjør belysningen. Vaskerommet er fra 2024 og er plettfritt. Entré, vaskerom og bad har dessuten de samme gulvflisene slik at ferdselen mellom disse rommene oppleves ekstra naturlig.
Soverommene holder samme delikate standard. Alle har garderobeskap med overflate av eikefinér, tilsvarende skapene du finner i entréen. Boligen er ganske enkelt helhetlig og nydelig.

Parkering
Parkering i garasje og på gårdsplass. Det er montert elbil-lader.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Nytt bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: 2022.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Bilder lastes opp til boligmappa.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, ny peis, privat firma.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 20.08.2026.

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Bygningen er oppført i 1969 og har krypkjeller.
Grunnmuren er fundamentert med Leca-blokker, og det erregistrert naturlig drenering fra 1969. Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjon.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk fra 1969 og kledd med trekledning fra 1969. Vinduene består av toppsving, fastkarm og kombinasjoner av fastkarm og toppsving med 2-lags glass, med registrert alder 2005 til 2021.Takkonstruksjonen er utført som saltak fra 1969. Undertaket er tekket med takpapp fra 2023, og taket er tekket med takstein fra 2023, med beslag og tilhørende deler i plastbelagt stål.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
Tegninger: Foreligger (4.4.1967).
På opprinnelige tegninger er dagens bad, vaskerom og entre oppført som vedbod, matbod og mindre vaskerom. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel og anses som søknadspliktig bruksendring. Utenom dette er badet ved hovedentre forstørret. Tiltaket anses ikke som søknadspliktig.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Grunnmur, fundamentering og drenering:
Det er registrert naturlig drenering med fjell og oppfylte masser rundt grunnmuren. Fundamenteringen er registrert med Leca-blokker. Jevnlig kontroll av fuktforhold og overvåkning av tegn til fuktinntrengning anbefales.

Krypkjeller:
Det er registrert vannansamlinger i krypkjelleren. Det er anbefalt å avklare årsaken til vanninntrengningen og gjennomføre tiltak for å hindre videre vannpåvirkning. Forbedring av drenering, terrengfall eller andre løsninger for bortledning av vann bør vurderes.

Terrengforhold:
Det er registrert stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren, med manglende eller begrenset terrengfall. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig, og lede overflatevann bort fra grunnmuren så raskt som mulig.

Yttervegger:
Det er registrert stedvis at kledningen er montert tett mot beslag eller vannbrett. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag/vannbrett, og skadde eller fuktutsatte områder bør kontrolleres og utbedres ved behov.

Vinduer og ytterdører:

Vindu går tregt ved åpning og lukking. Hengsler og beslag bør smøres og justeres, og slitte komponenter kontrolleres og skiftes ut ved behov.

Bad (hovedentre) – Vegger og himlinger:
Mangelfull eller manglende luftespalte under døren er registrert. Vindu er plassert i våtsone. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger.

Bad (hovedentre) – Membran og tettesjikt:
Tettesjiktet er registrert med begrenset gjenværende levetid. Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon på utførelse. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold, og rehabilitering må påregnes på sikt.

Bad – Vegger og himlinger:
Vindu er plassert i våtsone. Luftespalten under døren er mangelfull. Det anbefales jevnlig kontroll ogvedlikehold av vinduet, med fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft.

Bad – Sanitær og rør:
Det er registrert manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje fra innebygd sisterne. Det er registrert manglende dokumentasjon for installasjon av den innebygde sisternen. Det anbefales å etablere løsning som gjør lekkasjer synlige eller leder dem til et sted hvor de kan oppdages, samt å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon eller gjennomføre nærmere undersøkelser dersom dette ikke er mulig.

Vaskerom – Vegger og himlinger:
Mangelfull luftespalte under dør til våtrommet er registrert, og det er ikke etablert tilstrekkelig åpning for tilluft. Det er anbefalt å etablere tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og luftgjennomstrømning.

Vaskerom – Gulv:
Det er registrert for lav høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, og oppkant med membran ved dør er under 15 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning, samt å etablere tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør.

VVS-installasjoner:
Det er registrert manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider, og ved behov gjennomføre nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares.

Varmtvannsbereder:
Berederen er plassert i krypkjeller uten sluk. Det bør etableres tilfredsstillende oppsamling eller avrenning for berederen, eller berederen bør flyttes til egnet plass med sluk eller annen sikker løsning for lekkasjevann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad (hovedentre) – Gulv:
Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr.
Det er registrert motfall på deler av gulvet.
Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25mm. Det anbefales å utbedre fallforholdene og vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning.

Bad – Gulv:
Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr
Det er registrert motfall, manglende fall 1:100 utenfor sluk, manglende fall 1:50 rundt sluk, og høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm. Det anbefales å utbedre fallforholdene og vurdere tiltaksom sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen.
Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker ogpersonskade, spesielt for barn (målt høyde 93 cm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Takhengte og vegghengte lamper, gardiner og skap i gang bak. | Vegghengte hyller/møbler . | Utemøbler/ benk på terrasse.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Panelovner, peis/vedovn, elektriske varmekabler og elektrisk gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 20000 kWh | Strømkostnad forrige år: 25000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja |

Norgespris aktivert: 30.06.2026

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 088,-pr. 2026

Eiendomsskatt
Kr 7 713,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 799 960,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 199 839,- pr. 2024

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 644 kvm (Eiertomt)
En naturnær friskhet preger området og gjenspeiles i omgivelsene rundt huset, med det gamle eiketreet i nabohagen, bjørketrærne og furuene. Boligen hviler fint på toppen av en imponerende opparbeidet hage. Plenen holdes oppe av et glimrende murarbeide som ønsker deg velkommen når du svinger inn på den steinsatte innkjørselen. Garasjen ligger innebygd i underetasjen. Den hvitpussede, slette grunnmuren danner en fin kontrast til husets solide, sortbeisede kledning. Huset fra 1969 har fine arkitektoniske linjer. Vinduene ble skiftet i perioden 2005-2021, mens taktekkingen ble fornyet i 2023. Boligen fremstår pen og svært velholdt.
Du følger en oppmurt trapp opp til hageplatået. Her kan du gå opp på terrassen eller fortsette rundt hushjørnet bort til inngangsdøren. Alle stiene er belagt med brostein.

Halvparten av terrassen er overbygd og lun. Den vender mot sør og vest og har dermed gode solforhold. Utsikten strekker seg over hustak og tretopper mot blå himmel. På baksiden av huset løper den over i en større platting. Deler av dekket er formskåret mot svabergene, og en høy levegg gir ly mot naboene. I det ene hjørnet har plattingen et stilfullt glasstak og en bod som er smart kamuflert som sittekrok. Til sammen måler boligens terrasseareal hele 88 kvm.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nørbechs vei 37 ligger i Oredalen, 2,5 km nord for Fredrikstad sentrum. Området er naturskjønt og fredelig, preget av pene eneboliger og store hager. Mot nordvest åpner det seg mot et åkerlandskap. Nabolaget grenser til den populære Fredrikstadmarka, og her finnes det milevis med merkede og umerkede løyper og stier der du kan sykle, jogge og spasere. Om sommeren kan du bade i Bjørndalsdammen og Borredalsdammen, og om vinteren går du på ski med termos i sekken og stopper på skihytta for å spise vafler. Barna setter ekstra pris på de fine figurene i Bjørneparken.
Til tross for nærheten til marka ligger eiendommen bare 7 minutters sykkeltur fra sentrum. Barnehage og ungdomsskole ligger svært nær, mens barneskole, idrettsanlegg og butikker finnes i grei gangavstand på Trosvik - der du kan velge mellom Kiwi og Coop Extra. Hjørnerød gårdsutsalg, bare 1 km unna boligen, anbefales på det varmeste. Der finner du egg, grønnsaker, hjemmeprodusert saft, blomster med mer.

Skoler og barnehager
Trosvik barneskole og Kvernhuset ungdomsskole.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i uregulert område. OMfattes av kommuneplanen med formål bebyggelse og anlegg.

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

3107/210/1619:
01.09.1864 - Dokumentnr: 920959 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:31
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1952 - Dokumentnr: 302153 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Det Interkomm. Elverk
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1953 - Dokumentnr: 301249 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD KOMMUNE
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1967 - Dokumentnr: 543 - Bestemmelse om gjerde
Uteglemt ekstrahert
Rettet etter tingl. §18
09.11.2023 Arkivref: 23/00760-1
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:1619 F

18.05.1967 - Dokumentnr: 1126 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om avståelse av grunn til vei.
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1968 - Dokumentnr: 2557 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om avståelse av grunn til vei.
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1970 - Dokumentnr: 930 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:1251
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1971 - Dokumentnr: 426 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om avståelse av grunn
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1972 - Dokumentnr: 48 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om avståelse av grunn til vei.
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1994 - Dokumentnr: 3253 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Fredrikstad Energiverk BA
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2016 - Dokumentnr: 20550 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:202 Bnr:66
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2016 - Dokumentnr: 20550 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:202 Bnr:66
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2021 - Dokumentnr: 1550783 - Jordskifte
Sak 21-087947RFA-JOOV/JSAR SANDBÆKVEIEN
Oslo og Østre Viken Jordskifterett
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2022 - Dokumentnr: 1312937 - Festenummer gitt bruksnummer
Utgått festenr:
Knr:3004 Gnr:210 Bnr:29 Fnr:936
Elektronisk innsendt

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 400,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter fra digitalarkiv x 1 kr. 560,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke 8 x 260,- kr. 2 080,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 250,-

Samlet skal selger betale kr. 165 890,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Tonje Aasvangen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Megler 2
Thea Holm Ekedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98869842

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

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

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

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

Nørbechs vei 37

Nabolaget Sandbæk/Christianslund - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.)	**17 min**
514 elever, 26 klasser	1.5 km
Trara skole (1-7 kl.)	**22 min**
355 elever, 20 klasser	2 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...	**12 min**
452 elever, 30 klasser	1 km
Frederik II videregående skole	**16 min**
1277 elever	1.4 km
Glemmen videregående skole	**6 min**
1250 elever	2.5 km

Offentlig transport

Oredalen Sandbækveien	**2 min**
Linje 116	0.2 km
Fredrikstad stasjon	**9 min**
Linje RE20, RX20	3.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 34 min**

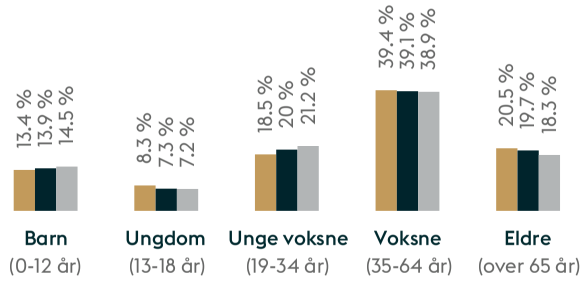
Barnehager

Slangsvold Solkollen barnehage...	**15 min**
43 barn	1.3 km
Christianslund barnehage (0-5 ...	**17 min**
33 barn	1.5 km
Åsebråten barnehage (2-5 år)	**18 min**
12 barn	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Christianslund	**12 min**
Kiwi Frydenberg	**17 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandbæk/Christianslund	1 296	584
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

Sport

Kvernhushallen	11 min
Kvernhuset skole	11 min
Family Sports Club Fredrikstad	7 min
EVO Fredrikstad	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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 2026

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Nørbechs vei 37
1613 Fredrikstad

Fredrikstad Kommune

Gnr. 210, **Bnr.** 1619

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
120 m²	**3**	**3**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**10**	**13**	**2**	**0**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **16/09/2026** Rapportdato : **06/10/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten
Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder
Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning
En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet
Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold
Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier
Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner
Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Nørbechs vei 37, 1613 Fredrikstad
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 210, **Bnr.** 1619
Hjemmelshaver	Schelin Jon, Engsmyhr Madelén T
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1969
Tomtestørrelse	Eiet tomt 647 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Engsmyhr Madelén T
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Kjeller	-	18	-	-
1. etg	102	-	-	88
Sum	**102**	**18**	**-**	**88**
Sum BRA	**120**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Kjeller	-
1. etg	2,10–2,40 m

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

Kjeller:

1. etg:

Entre
Soverom 1
Soverom 2
Soverom 3
Stue
Bad (hovedentre)
Kjøkken
Entre (sekundær)
Bad
Vaskerom

INNVENDIGE OVERFLATER

1. etg:
Entre (takplater i taket, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Soverom 1 (takplater i taket, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Soverom 2 (takplater i taket, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Soverom 3 (takplater i taket, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Stue (takplater i taket, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Bad (hovedentre) (takess i taket, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Kjøkken (takplater i taket, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Entre (sekundær) (slettmalt tak, slettmalte vegger og fliser på gulvet)
Bad (slettmalt tak, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Vaskerom (slettmalt tak, slettmalte vegger og fliser på gulvet)

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
120 m²	3	1	3

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1969 og har krypkjeller. Grunnmuren er fundamentert med Leca-blokker, og det er registrert naturlig drenering fra 1969. Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjon.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk fra 1969 og kledd med trekledning fra 1969. Vinduene består av toppsving, fastkarm og kombinasjoner av fastkarm og toppsving med 2-lags glass, med registrert alder 2005 til 2021. Takkonstruksjonen er utført som saltak fra 1969. Undertaket er tekket med takpapp fra 2023, og taket er tekket med takstein fra 2023, med beslag og tilhørende deler i plastbelagt stål.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Leca-blokker — Drenering: Naturlig drenering (fra 1969)

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 1969)
Kledning:
Trekledning (fra 1969)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak (fra 1969)
Undertak:
Takpapp (fra 2023)
Taktekking:
Takstein (fra 2023)

Vinduer:
Fastkarm, Toppsving – 2-lags glass

Krypkjeller:
Ja – ventilert, tilgjengelig

Loft:
Fullt tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er installert naturlig tilluft via veggventiler og mekanisk avtrekk. Det er registrert rør-i-rør i VVS-anlegget, og varmtvann blir produsert i en Høiax varmtvannsbereder på 200 liter. Det er utført el-arbeider på sikringsskap, og anlegget er opplyst å være skjult.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Tomten er opparbeidet med gressareal og gruset parkeringsplass foran garasjen

Grunnforhold

Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig med krypkjeller, oppført i 1969. Bygningen fremstår som en ordinær bolig av eldre dato, med trekledning, Leca-blokker som fundamentering og takstein med undertak fra 2023.

Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg, rør-i-rør, naturlig tilluft via veggventiler og mekanisk avtrekk. Disse tiltakene bidrar til en oppdatert og moderne boligstandard. Det er også utført renovering av bad i 2023.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Det er blant annet registrert vannansamlinger i krypkjelleren, stedvis utilstrekkelig terrengfall, kledning montert for tett mot beslag, treg åpne-/lukkefunksjon på vindu og én avskalet takstein. Videre er det registrert avvik på våtrom og manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider, og jevnlig vedlikehold må påregnes.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Tegninger: Foreligger (4.4.1967)
- På opprinnelige tegninger er dagens bad, vaskerom og entre oppført som vedbod, matbod og mindre vaskerom. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel og anses som søknadspliktig bruksendring. Utenom dette er badet ved hovedentre forstørret. Tiltaket anses ikke som søknadspliktig

FERDIGATTEST

-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Propcloud.no

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

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 93 cm).
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 12.09.2024, siste tilsyn 12.09.2024: Følgende avvik ble registrert:

Røykløp. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Kommentar: Gjelder skap på 1 side av pipe i 1 etg

- Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Peis/vedovn
- Elektriske varmekabler
- Elektrisk gulvvarme

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 2 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser
- Alder grunnmur: 1969
- Type grunnmur: Leca-blokker
- Type drenering: Naturlig drenering
- Alder drenering: 1969

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert naturlig drenering med fjell og oppfylte masser rundt grunnmuren. Fundamenteringen er registrert med Leca-blokker. Jevnlig kontroll av fuktforhold og overvåkning av tegn til fuktinntrengning anbefales.

1. Avvik/Årsak: Drenering er naturlig (fjell og oppfylte masser)

Boligen vurderes å ha naturlig drenering bestående av fjell og oppfylte masser rundt grunnmuren. Slike løsninger er vanlig på eldre konstruksjoner, men funksjonen vil være avhengig av terrengforholdenes evne til å lede vann bort fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Ved manglende bortledning av overflatevann eller ugunstige terrengforhold kan dette medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av fuktforhold og overvåkning av eventuelle tegn til fuktinntrengning anbefales

TG 2 2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tilgjengelig: Ja
- Ventilert: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørking og motstand mot fuktpåvirkning. Krypkjeller er undersøkt fra dør i garasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert vannansamlinger i krypkjelleren. Det er anbefalt å avklare årsaken til vanninntrengningen og gjennomføre tiltak for å hindre videre vannpåvirkning. Forbedring av drenering, terrengfall eller andre løsninger for bortledning av vann bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Fritt vann / vannansamlinger

Det registreres vannansamlinger i krypkjelleren. Forholdet skyldes trolig inntrengning av vann fra terreng, grunnforhold eller mangelfull bortledning av overflatevann.

Risiko/Konsekvens

Stående vann i krypkjelleren kan gi betydelig fuktbelastning på bjelkelag og øvrige konstruksjoner. Over tid øker dette risikoen for muggvekst, soppangrep, råteskader og redusert levetid på utsatte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare årsaken til vanninntrengningen og gjennomføre tiltak for å hindre videre vannpåvirkning. Forbedring av drenering, terrengfall eller andre løsninger for bortledning av vann bør vurderes for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.

TG 2

3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Terrenget skråner mot vest
- Type terreng: Gress, Fjell
- Tilstrekkelig helning: Nei
- Takvann ledet til: Terreng

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren, med manglende eller begrenset terrengfall. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig, og lede overflatevann bort fra grunnmuren så raskt som mulig.

1. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig terrengforhold, med manglende anbefalt helning

Terrenget rundt boligen har stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Årsaken er manglende eller begrenset terrengfall som gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette kan gi økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig. Overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren så raskt som mulig for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

TG 2

4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1969
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1969
- Er det påvist manglende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert stedvis at kledningen er montert tett mot beslag eller vannbrett. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag/vannbrett, og skadde eller fuktutsatte områder bør kontrolleres og utbedres ved behov.

1. Avvik/Årsak: Kledning montert for tett mot beslag

Det registreres at kledningen stedvis er montert tett mot beslag eller vannbrett. Forholdet skyldes manglende avstand mellom kledning og beslag/vannbrett.

Risiko/Konsekvens

Når kledningen ligger tett mot beslag eller vannbrett, kan avrenning og uttørking bli redusert. Dette kan føre til økt fuktbelastning på trekledningen og over tid gi risiko for oppfukting, råteskader og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag/vannbrett for å sikre god avrenning og uttørking. Skadde eller fuktutsatte områder bør kontrolleres og utbedres ved behov

TG 2

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2015, 2019, 2005, ukjent, 2021
- Alder dører: 2023, 2007, 1969
- Type vinduer: Toppsving, Fastkarm, Toppsving/Fastkarm
- Type dører/porter: Ytterdør, Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vindu går tregt ved åpning og lukking. Hengsler og beslag bør smøres og justeres, og slitte komponenter kontrolleres og skiftes ut ved behov.

1. Avvik/Årsak: Treg åpne-/lukkefunksjon

Soverom

Det registreres at vindu går tregt ved åpning og lukking. Forholdet skyldes trolig slitasje, manglende vedlikehold eller behov for justering og smøring av hengsler og beslag.

Risiko/Konsekvens

Treg funksjon kan føre til økt belastning på hengsler, beslag, og karm ved bruk. Over tid kan dette medføre ytterligere slitasje, redusert funksjon og økt risiko for skader på dørkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å smøre og justere hengsler og beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon. Slitte komponenter bør kontrolleres og skiftes ut ved behov.

TG 1 6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2023
- Taktekking: Takstein
- Undertak: Takpapp
- Beslag og tilhørende deler: Plastbelagt stål
- Inspisert fra: Fra stige på tak

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige på tak.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Via gesims
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1969
- Dampsperre: Ikke aktuelt
- Fuktmåling: 9% (I takstol og undertak)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Type: Balkong i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 88 m²
- Type rekkverk: Tett kledning

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 9. ETASJESKILLER

Vurdering av bygningsdelen er valgfritt da den ikke omfattes av forskriften

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert lokalt avvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm, men måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, uten at forholdet anses å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper. Det er ikke behov for tiltak.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm

Stue

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

10.1 BAD (HOVEDENTRE)

TG 2

10.1.1 BAD (HOVEDENTRE) - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2021
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Takess
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, Ingen tilluft

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Mangelfull eller manglende luftespalte under døren er registrert. Vindu er plassert i våtsone. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger.

1. Avvik/Årsak: Manglende/minimalt med spalte under dør (tilluft)

Det registreres at luftespalten under døren til våtrommet er mangelfull eller mangler. Forholdet skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelig åpning for tilførsel av erstatningsluft til våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller utilstrekkelig luftespalte kan redusere luftgjennomstrømningen og begrense effekten av ventilasjonen. Over tid kan dette medføre redusert uttørking, høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

2. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling.

TG 3

10.1.2 BAD (HOVEDENTRE) - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt svakt ledefall på hovedgulvet mot sluk, og fall i dusjsonen er registrert som tilfredsstillende. Ved dør er det registrert motfall på deler av gulvet, og høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 0 mm. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert motfall på deler av gulvet. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm. Det anbefales å utbedre fallforholdene og vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning.

1. Avvik/Årsak: Det måles motfall på deler av gulv

Det registreres motfall på deler av gulvet. Vann vil dermed ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten, men kan bli stående eller ledes bort fra sluket.

Risiko/Konsekvens

Motfall på gulv kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet kan vann bli stående i områder uten tilfredsstillende avrenning, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

2. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

TG 2

10.1.3 BAD (HOVEDENTRE) - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2021
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Tilstøtende vegg i entre)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Tettesjiktet er registrert med begrenset gjenværende levetid. Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon på utførelse. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold, og rehabilitering må påregnes på sikt.

1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg i entre: **0** %

TG 1 10.1.4 BAD (HOVEDENTRE) - SANITÆR OG RØR

Utstyr og innredning

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

10.2 BAD

TG 2

10.2.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2023
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, Ingen tilluft

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vindu er plassert i våtsone. Luftespalten under døren er mangelfull. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft.

1. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Manglende/minimalt med spalte under dør (tilluft)

Det registreres at luftespalten under døren til våtrommet er mangelfull. Forholdet skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelig åpning for tilførsel av erstatningsluft til våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller utilstrekkelig luftespalte kan redusere luftgjennomstrømningen og begrense effekten av ventilasjonen. Over tid kan dette medføre redusert uttørking, høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

TG 3 10.2.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under badekar, I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er registrert motfall på deler av gulvet, mot dør. Det er ikke målt 1:100 fall på gulv utenfor sluk, og det er ikke målt 1:50 fall rundt sluk. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 12 mm. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert motfall, manglende fall 1:100 utenfor sluk, manglende fall 1:50 rundt sluk, og høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm. Det anbefales å utbedre fallforholdene og vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning.

1. Avvik/Årsak: Det måles motfall på deler av gulv

Det registreres motfall på deler av gulvet. Vann vil dermed ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten, men kan bli stående eller ledes bort fra sluket.

Risiko/Konsekvens

Motfall på gulv kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet kan vann bli stående i områder uten tilfredsstillende avrenning, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

2. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 utenfor sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til andre deler av rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved lekkasjer eller sølevann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon

3. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:50 rundt sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig fall rundt sluket kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til omkringliggende områder. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

4. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 1 10.2.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2023
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Ja (FDV, Bilder) Selger
- Plassering av sluk: Under badekar, I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Tilstøtende vegg i entre)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg i entre: **0** %

TG 2 10.2.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Utstyr og innredning

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning
- Badekar

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje fra innebygd sisterne. Det er registrert manglende dokumentasjon for installasjon av den innebygde sisternen. Det anbefales å etablere løsning som gjør lekkasjer synlige eller leder dem til et sted hvor de kan oppdages, samt å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon eller gjennomføre nærmere undersøkelser dersom dette ikke er mulig.

1. Avvik/Årsak: Manglende drenering/synliggjøring av lekkasje fra sisterne

Det registreres at den innebygde sisternen mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Forholdet skyldes at sisterneløsningen ikke har en dokumentert løsning som leder eventuelt lekkasjevann til et synlig sted eller varsler om lekkasje.

Risiko/Konsekvens

Manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje kan medføre at vann blir stående skjult i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til langvarig fuktpåvirkning, skjult skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler før forholdet oppdages.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

2. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon for installasjon (innebygget sisterne)

Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjon eller utførelse av den innebygde sisternen. Forholdet skyldes at dokumentasjon på installasjon, utførelse eller benyttet sisternekasse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, lekkasjesikring og inspeksjonsmuligheter ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om installasjonen er utført i henhold til krav og produsentens monteringsanvisninger som gjaldt på utførelsestidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller lekkasjer kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av installasjonens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonens utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle utskiftninger bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

10.3 VASKEROM

TG 2 **10.3.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2024
- Overflate vegg: Slettmalt
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, Ingen tilluft

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Mangelfull luftespalte under dør til våtrommet er registrert, og det er ikke etablert tilstrekkelig åpning for tilluft. Det er anbefalt å etablere tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og luftgjennomstrømning.

1. Avvik/Årsak: Manglende/minimalt med spalte under dør (tilluft)

Det registreres at luftespalten under døren til våtrommet er mangelfull. Forholdet skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelig åpning for tilførsel av erstatningsluft til våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller utilstrekkelig luftespalte kan redusere luftgjennomstrømningen og begrense effekten av ventilasjonen. Over tid kan dette medføre redusert uttørking, høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

TG 2

10.3.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: På hovedgulv

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er registrert vaskerom med flislagt gulv, smøremembran og sluk på hovedgulv. Det er målt 0 mm i høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør, og oppkant med membran mot dør er målt til 0 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert for lav høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, og oppkant med membran ved dør er under 15 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning, samt å etablere tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør.

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

2. Avvik/Årsak: Oppkant med membran mot dør er under 15 mm

Det registreres at oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn 15 mm over ferdig gulv mot dør.

Risiko/Konsekvens

Oppkanten ved dør er en viktig del av våtrommets fuktsikring. Når oppkanten er lavere enn anbefalt, reduseres våtrommets evne til å holde tilbake lekkasje- og sølevann innenfor rommet. Ved vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann trenger ut til tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør for å sikre nødvendig vannsikring av våtrommet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra eksisterende oppbygning og løsning.

TG 1

10.3.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2024
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Våtromsmaling
- Type dokumentasjon: Delvis (Bilder)
- Plassering av sluk: På hovedgulv
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Tilstøtende vegg i entre)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg i entre: **0** %

TG 1 10.3.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Utstyr og innredning

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Høyskap

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: Ukjent
- Type: Ukjent
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Takplater; gulv: Parkett

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Heltre
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kjøleskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Selger opplyser om at kjøkkenskrog er av eldre dato. Men i 2021 ble det byttet fronter og benkeplate. Det er også nye hvitevarer fra 2024/2025

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: I krypkjeller
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Nei
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei
- Registrerte tiltak: Det er byttet vannrør iht oppgradering av bad

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider, og ved behov gjennomføre nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på vanninstallasjonene i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre installasjoner. Forholdet skyldes at dokumentasjon, herunder FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon på utførte arbeider, ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og om arbeidene er utført i henhold til kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet ikke kan verifiseres. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i installasjonene kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonenes utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares for å dokumentere utførelse, materialvalg og vedlikeholdsgrunnlag.

TG 2

12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2021
- Antall liter: 200
- Plassering: Kryprom
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Berederen er plassert i krypkjeller uten sluk. Det bør etableres tilfredsstillende oppsamling eller avrenning for berederen, eller berederen bør flyttes til egnet plass med sluk eller annen sikker løsning for lekkasjevann.

1. Avvik/Årsak: Bereder står plassert i krypkjeller uten sluk

Bereder står plassert i krypkjeller uten sluk.

Risiko/Konsekvens

Ved lekkasje eller vannutslipp fra berederen kan vann bli stående i krypkjelleren og gi fuktskader på omkringliggende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende oppsamling/avrenning for berederen, eller berederen bør flyttes til egnet plass med sluk eller annen sikker løsning for lekkasjevann.

TG 1

13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler)
- Avtrekk: Mekanisk

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1969
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entre

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: byggeår
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ikke aktuelt

Oppgraderinger

- Nytt inntak + sikringsskap (29.9.2026)
- Samsvarserklæring: Storm Elektro, 29.9.2026

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Anlegg fra 1969, og det er behov for utvidet el-kontroll. Det er ikke påvist termiske skader eller tegn på utette kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap. Utvidet el-kontroll bør utføres.

Total: 13 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er registrert naturlig drenering med fjell og oppfylte masser rundt grunnmuren. Fundamenteringen er registrert med Leca-blokker. Jevnlig kontroll av fuktforhold og overvåkning av tegn til fuktinntrengning anbefales.

2 Krypkjeller

Det er registrert vannansamlinger i krypkjelleren. Det er anbefalt å avklare årsaken til vanninntrengningen og gjennomføre tiltak for å hindre videre vannpåvirkning. Forbedring av drenering, terrengfall eller andre løsninger for bortledning av vann bør vurderes.

3 Terrengforhold

Det er registrert stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren, med manglende eller begrenset terrengfall. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig, og lede overflatevann bort fra grunnmuren så raskt som mulig.

4 Yttervegger

Det er registrert stedvis at kledningen er montert tett mot beslag eller vannbrett. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag/vannbrett, og skadde eller fuktutsatte områder bør kontrolleres og utbedres ved behov.

5 Vinduer og ytterdører

Vindu går tregt ved åpning og lukking. Hengsler og beslag bør smøres og justeres, og slitte komponenter kontrolleres og skiftes ut ved behov.

10.1.1 Bad (hovedentre) – Vegger og himlinger

Mangelfull eller manglende luftespalte under døren er registrert. Vindu er plassert i våtsone. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger.

10.1.3 Bad (hovedentre) – Membran og tettesjikt

Tettesjiktet er registrert med begrenset gjenværende levetid. Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon på utførelse. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold, og rehabilitering må påregnes på sikt.

10.2.1 Bad – Vegger og himlinger

Vindu er plassert i våtsone. Luftespalten under døren er mangelfull. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft.

10.2.4 Bad – Sanitær og rør

Det er registrert manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje fra innebygd sisterne. Det er registrert manglende dokumentasjon for installasjon av den innebygde sisternen. Det anbefales å etablere løsning som gjør lekkasjer synlige eller leder dem til et sted hvor de kan oppdages, samt å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon eller gjennomføre nærmere undersøkelser dersom dette ikke er mulig.

10.3.1 Vaskerom – Vegger og himlinger

Mangelfull luftespalte under dør til våtrommet er registrert, og det er ikke etablert tilstrekkelig åpning for tilluft. Det er anbefalt å etablere tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og luftgjennomstrømning.

10.3.2 Vaskerom – Gulv

Det er registrert for lav høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, og oppkant med membran ved dør er under 15 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning, samt å etablere tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør.

12.1 VVS-installasjoner

Det er registrert manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider, og ved behov gjennomføre nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares.

12.2 Varmtvannsbereder

Berederen er plassert i krypkjeller uten sluk. Det bør etableres tilfredsstillende oppsamling eller avrenning for berederen, eller berederen bør flyttes til egnet plass med sluk eller annen sikker løsning for lekkasjevann.

Total: 2 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

10.1.2 Bad (hovedentre) – Gulv

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Det er registrert motfall på deler av gulvet. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm. Det anbefales å utbedre fallforholdene og vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning.

10.2.2 Bad – Gulv

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Det er registrert motfall, manglende fall 1:100 utenfor sluk, manglende fall 1:50 rundt sluk, og høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm. Det anbefales å utbedre fallforholdene og vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Med bakgrunn som tømrer og videreutdanning innen byggteknikk har jeg en erfaring som kommer godt med i takstfaget. Jeg legger stor vekt på kvalitet og presisjon i arbeidet, og kombinerer praktisk erfaring med teknisk innsikt for å gi kundene trygge og profesjonelle resultater.



Ansvarlig for rapporten:
Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
+4741282036 | magnus@bolavi.no

06/10/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jon Schelin	9578-5998-4-2287901	2026-09-15 11:35:52
Madelen Thøgersen Engsmyhr	9578-5997-4-2830721	2026-09-15 11:49:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. sep. 2026

Oppdragsnummer
30-0149/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Jon Schelin, Madelén Thøgersen Engsmyhr

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1613
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Nytt bad

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

Arbeid som er utført: 2022

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

Arbeid som er utført: Bilder lastes opp til boligmappa

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, ny peis, privat firma

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 20.08.2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0149/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Madelen Thøgersen Engsmyhr	**2026-09-15**	**Jon Schelin**	**2026-09-15**

Identifikasjon

Madelen Thøgersen Engsmyhr

Identifikasjon

Jon Schelin

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362799**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13406448**
Gårdsnummer **210**	Bruksnummer **1619**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **181,50**

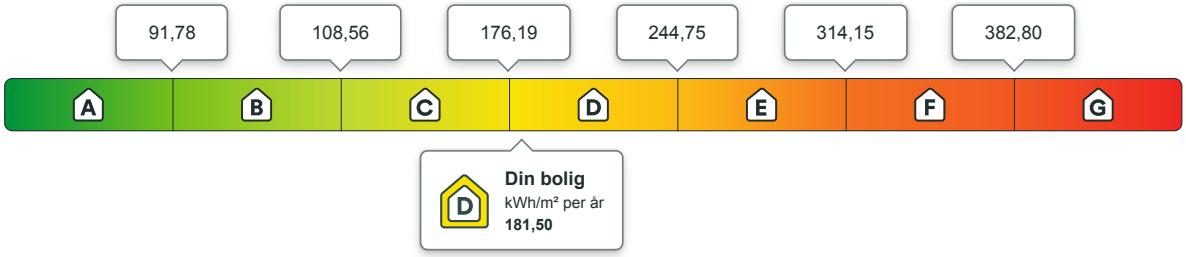
Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 562,59	**179,15**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Eiendomsstatus, ordre 9477641

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	**Bnr:** 1619	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	644.7 m²		

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

Planopplysninger:

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 14.09.2026

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Schelin Jon

Nørbechs Vei 37

1613 Fredrikstad

Adresse:	Nørbechs Vei 37 (H - 1 - 1)	**Dato:**	15.09.2026
Bygningsnr:	13406448	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	210 / 1619 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	11923
Tilsyn:	Utført 12.09.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

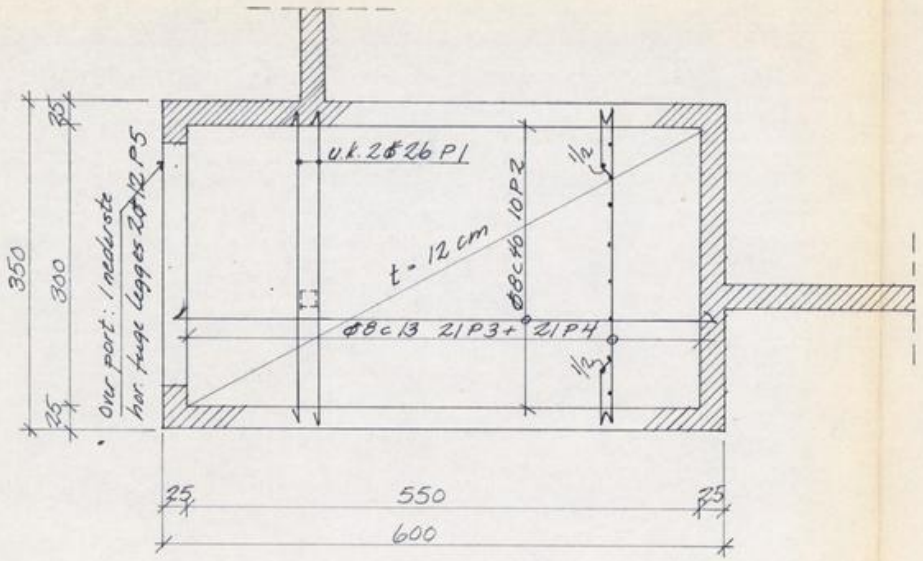
Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Kommentar: Gjelder skap på 1 side av pipe i 1 etg

OBS !

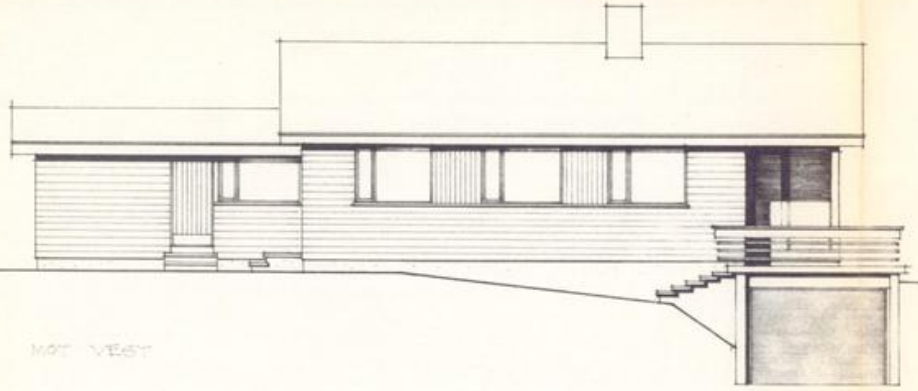
Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



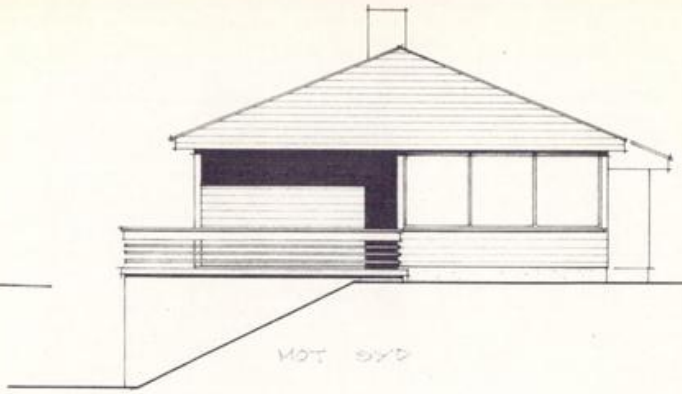
P1	330	Ks 40	Ø 26	2 stk
P2	580	"	Ø 8	10 "
P3	330	"	Ø 8	21 "
P4	60 / 39 / 192 / 13 / 60	"	Ø 8	21 "
P5	300	"	Ø 12	2 "

F. B. nr. 414/67

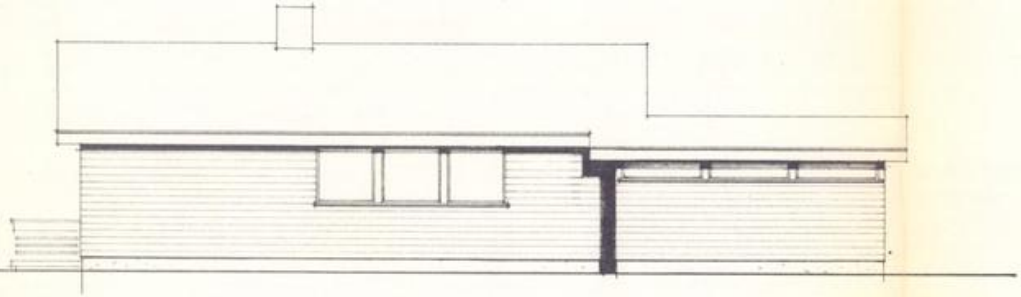
Anton Haugland, Fredr. stad	Målestokk 1:50	Tegn.	J. L
Dekket over garasje		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
	Nesl. vatn 8/8-67		
	Erstattet av:		



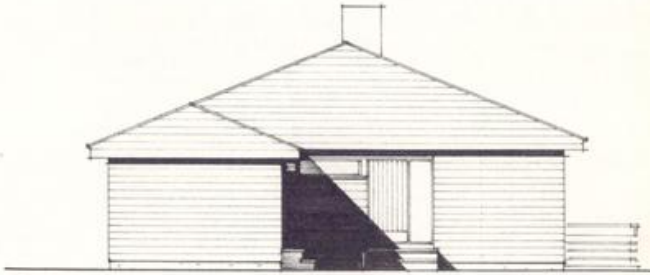
MOT VEST



MOT SYD



MOT ØST



MOT NORD

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

F. B. nr. 414/67

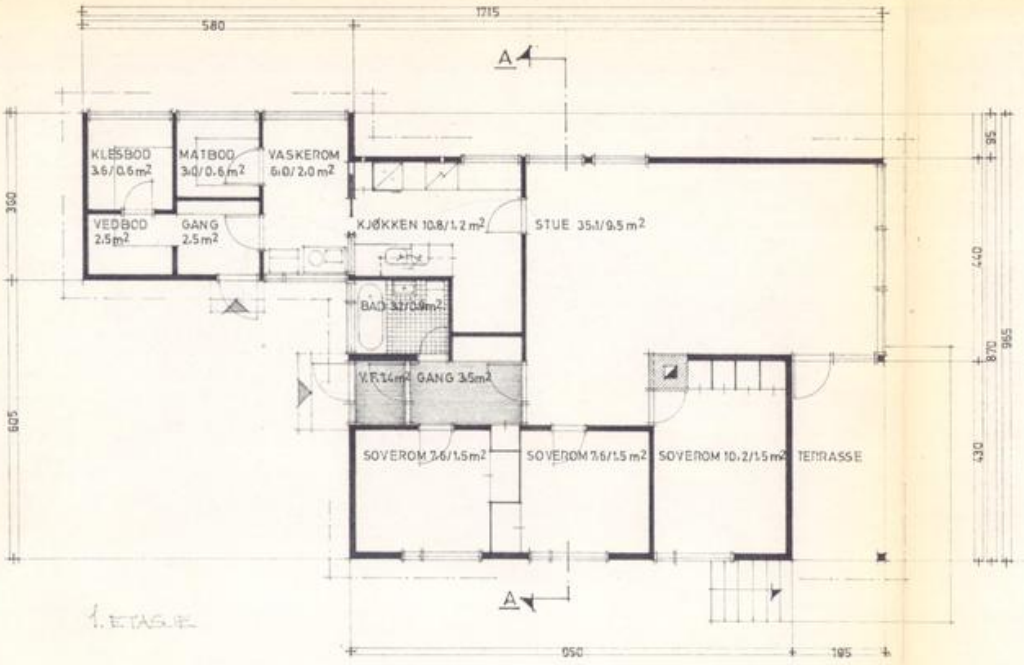
ENEBOLIG FOR HR. ANTON HAUGLAND, FREDRIKSTAD
GNR. BNR. 10, BNR. 29.

MÅLESTOKK

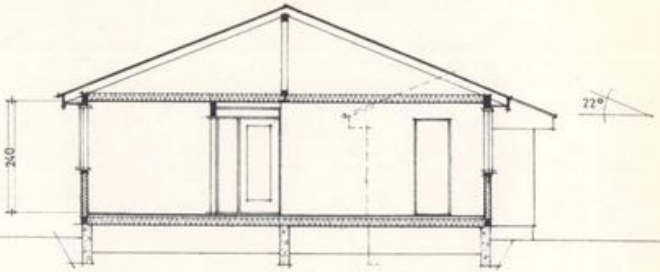
HVALSTAD 14-8-1967

M 1:100

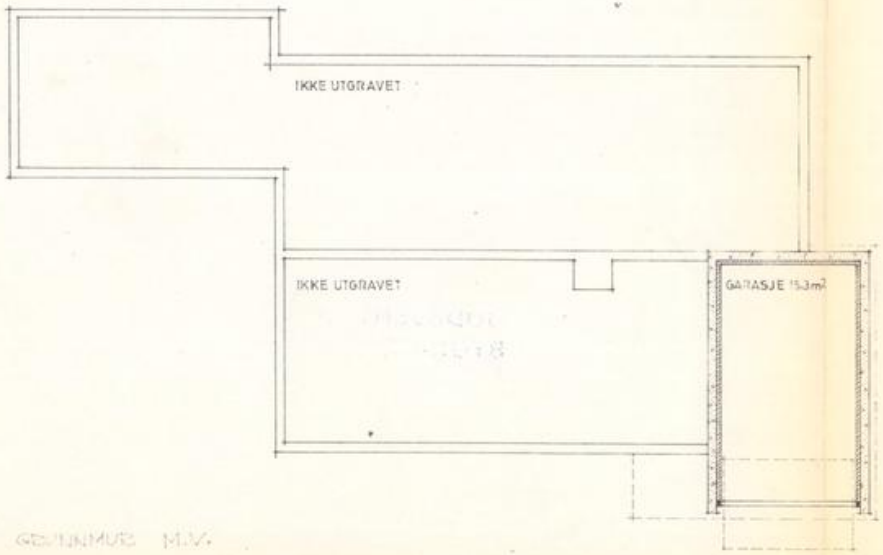
EINAR BRASTAD
Arkitekt MNAL



1. ETASJE



SNITT AA



GRUNNMUR M.V.

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET F. B. nr. 414/67

ENEBOLIG FOR HR. ANTON HAUGLAND, HETLANDSTAD
SANDEMELVEIEN 8 B, GNR. 10, BR.NR. 29

PLANER OG SNITT.
HVALSTAD 14-8-1967

M 1:100

I

EINAR BRASTAD
Arkitekt MNAL

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1619/0/0

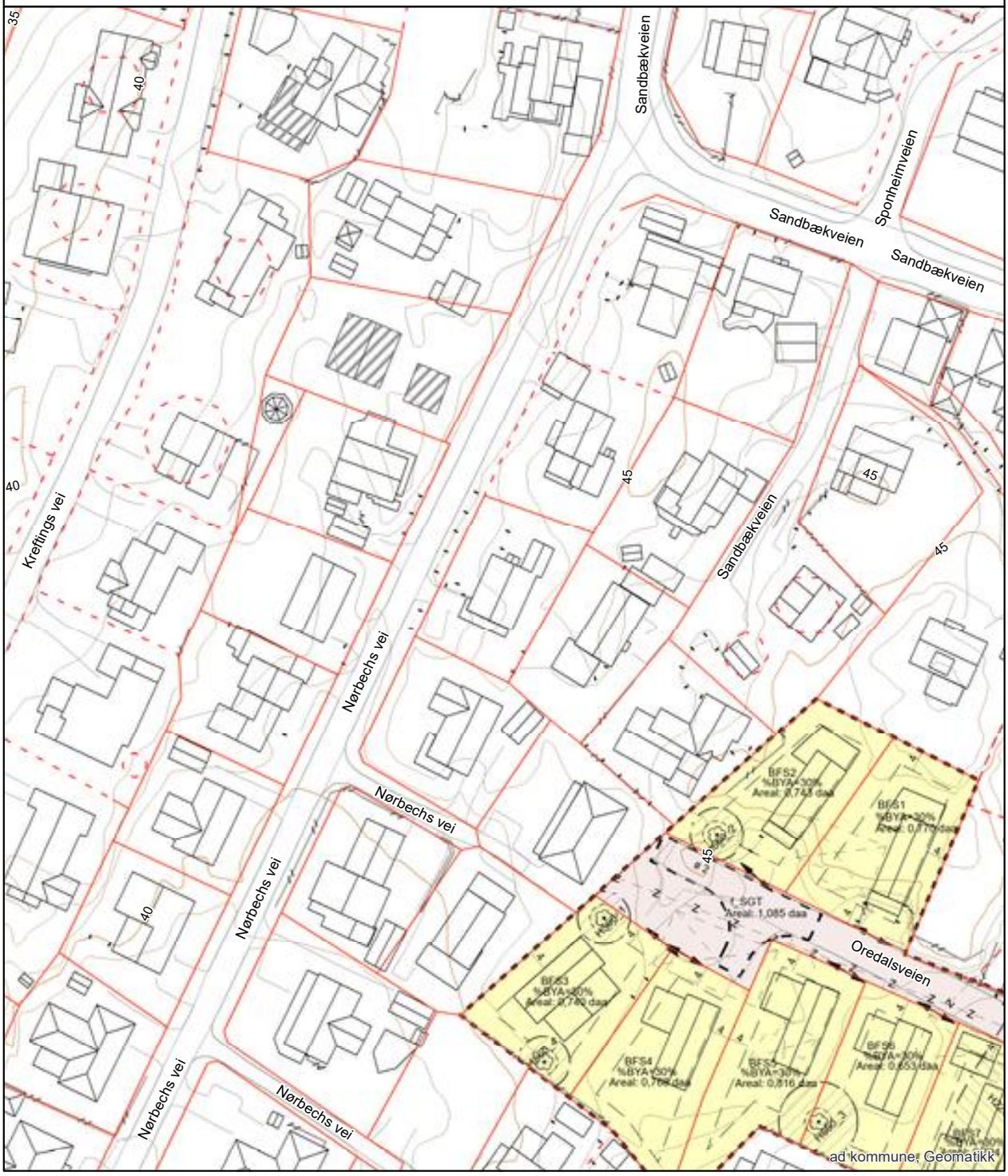
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-14

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1619/0/0

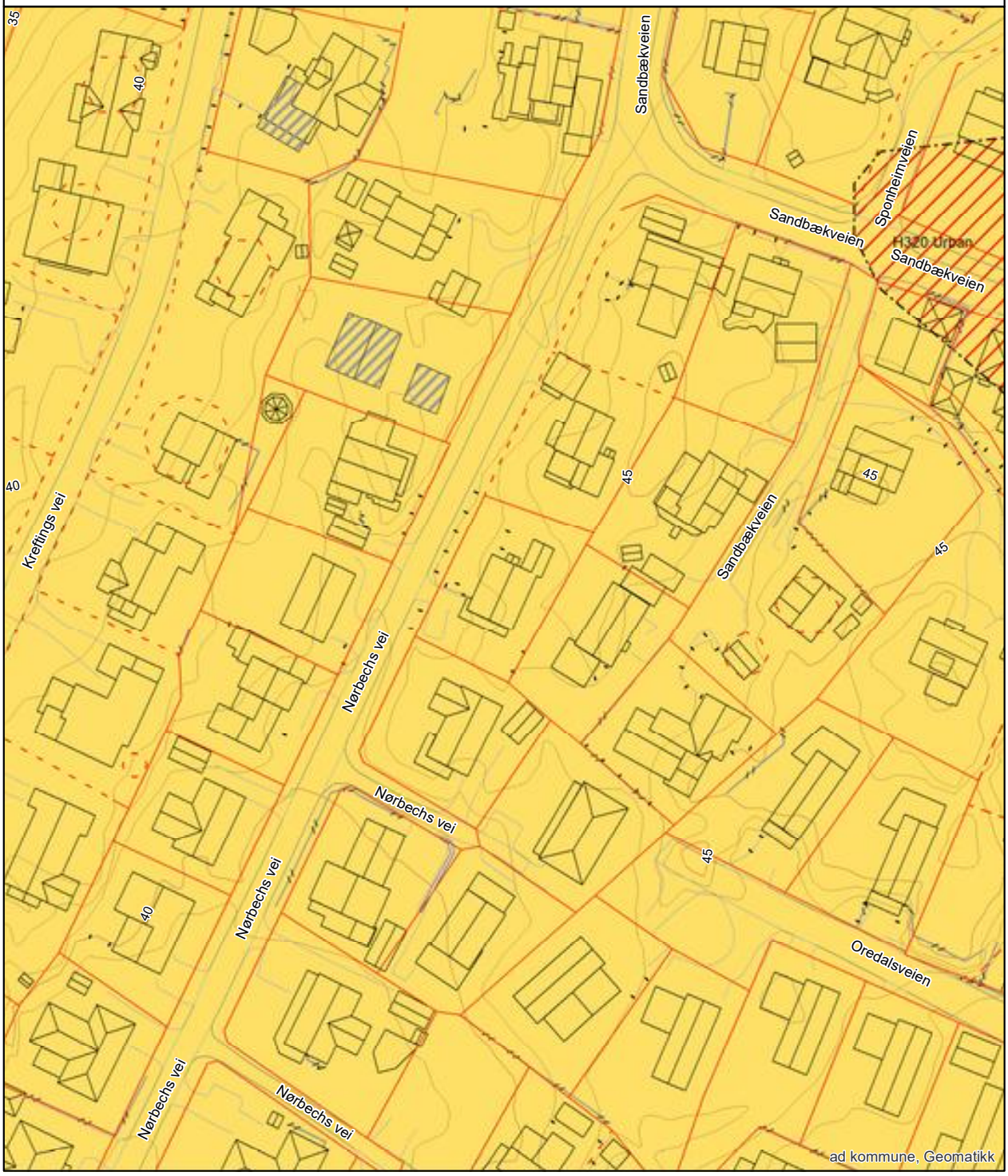
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-14

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1619/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-09-14

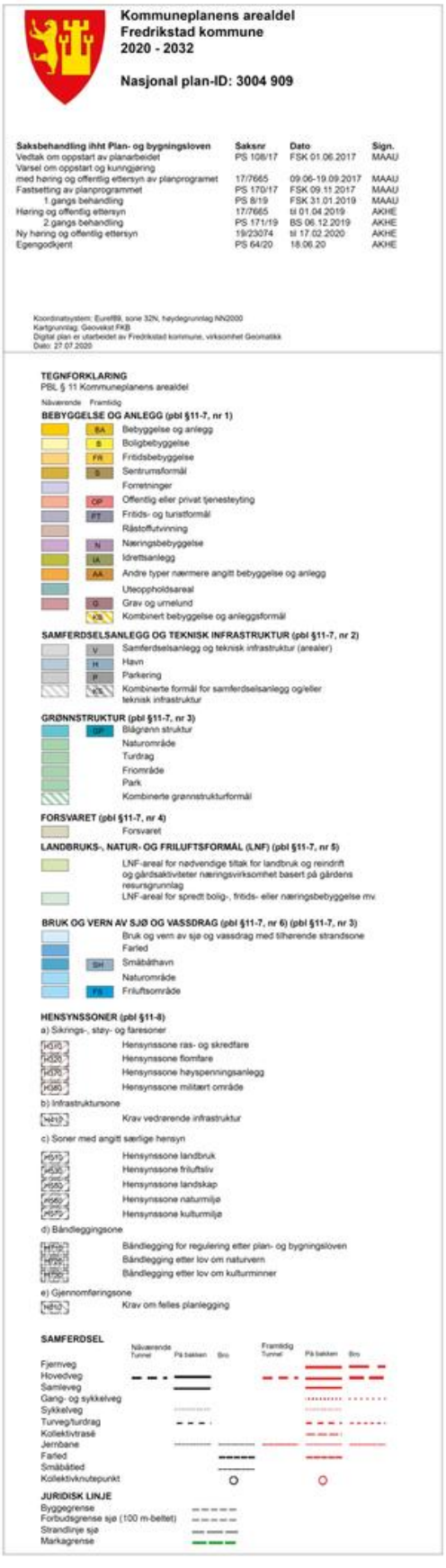
N

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

Planident:
Plannavn:

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastrukturssone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

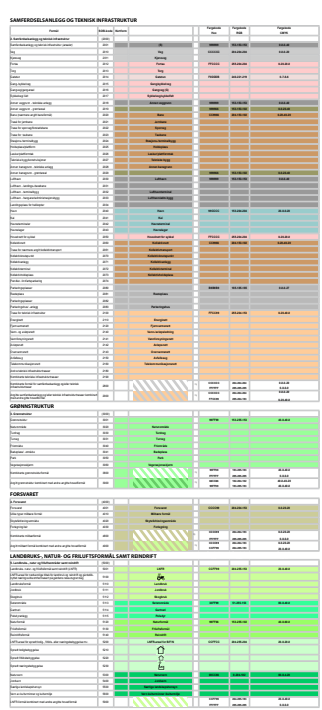
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

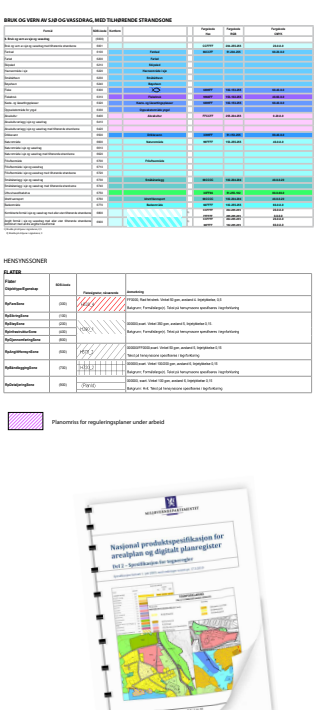
Reguleringsplan

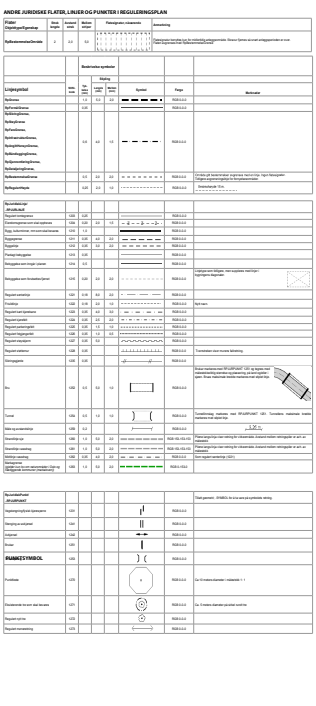
Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010







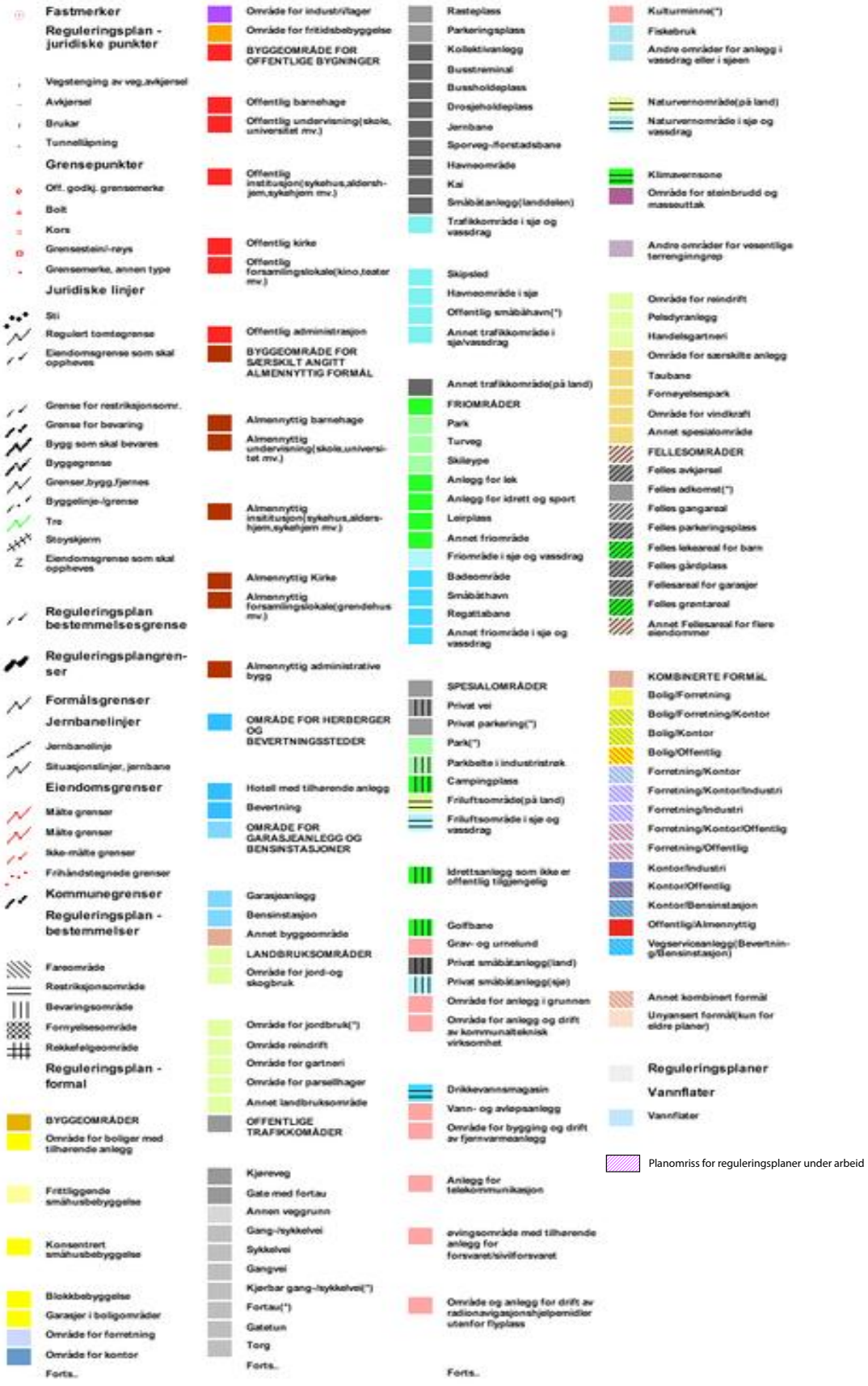




MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/1619/0/0

Eierrepresentant: Schelin Jon

Regningsmottaker: Schelin Jon

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1619	Oppgitt areal	647 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	644,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Nørbechs vei 37	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1613 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Sandbæk	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13406448	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		118

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SCHELIN JON	NØRBECHS VEI 37	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
ENGSMYHR MADELÉN T	NØRBECHS VEI 37	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.10.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60	ESkatt Bolig	2 410 400,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 7 713,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	105,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 4 599,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	105,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 1 515,00

kr 23 801,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
21101598	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	105	1665

Oversiktskart

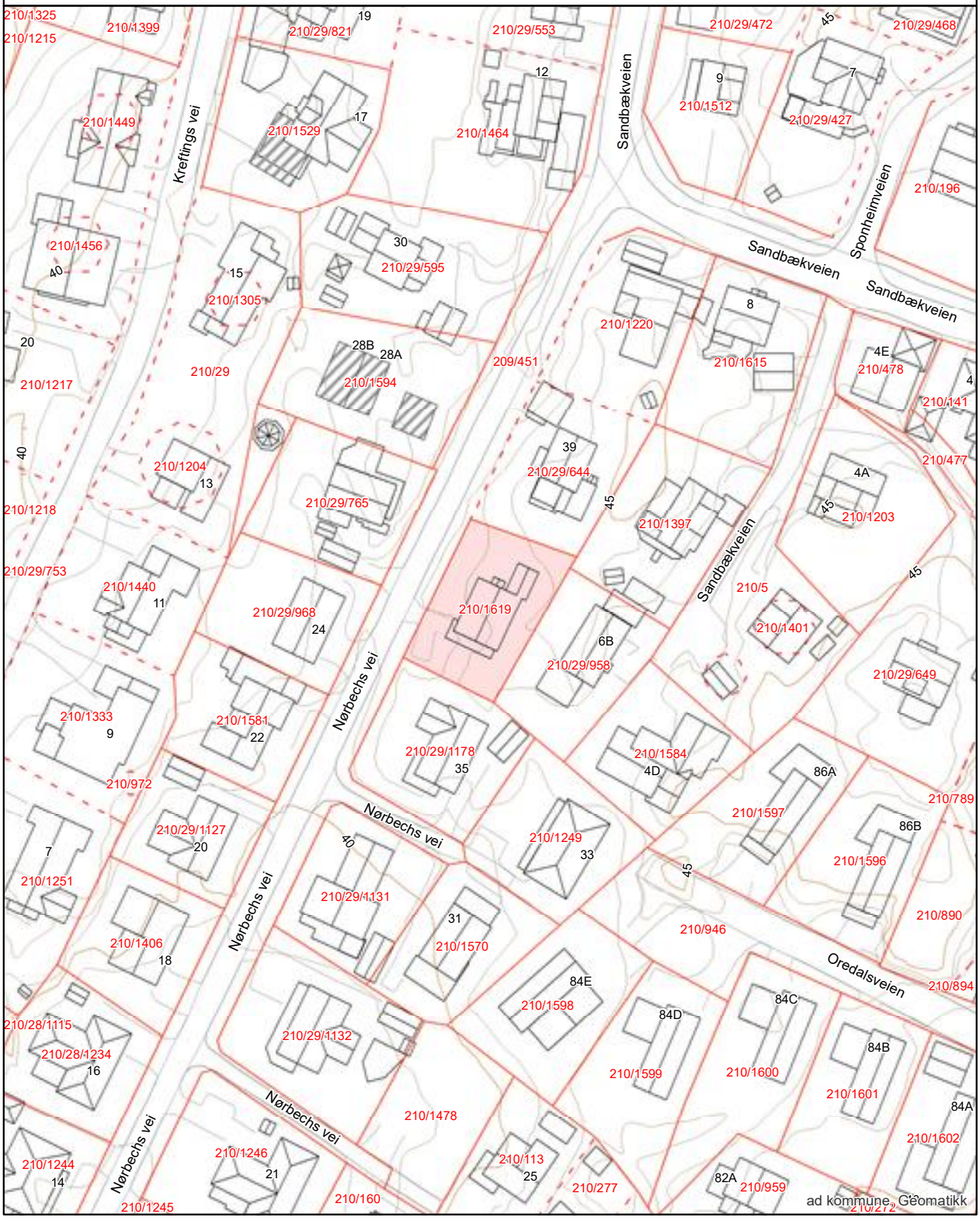
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1619/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-14

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1619/0/0

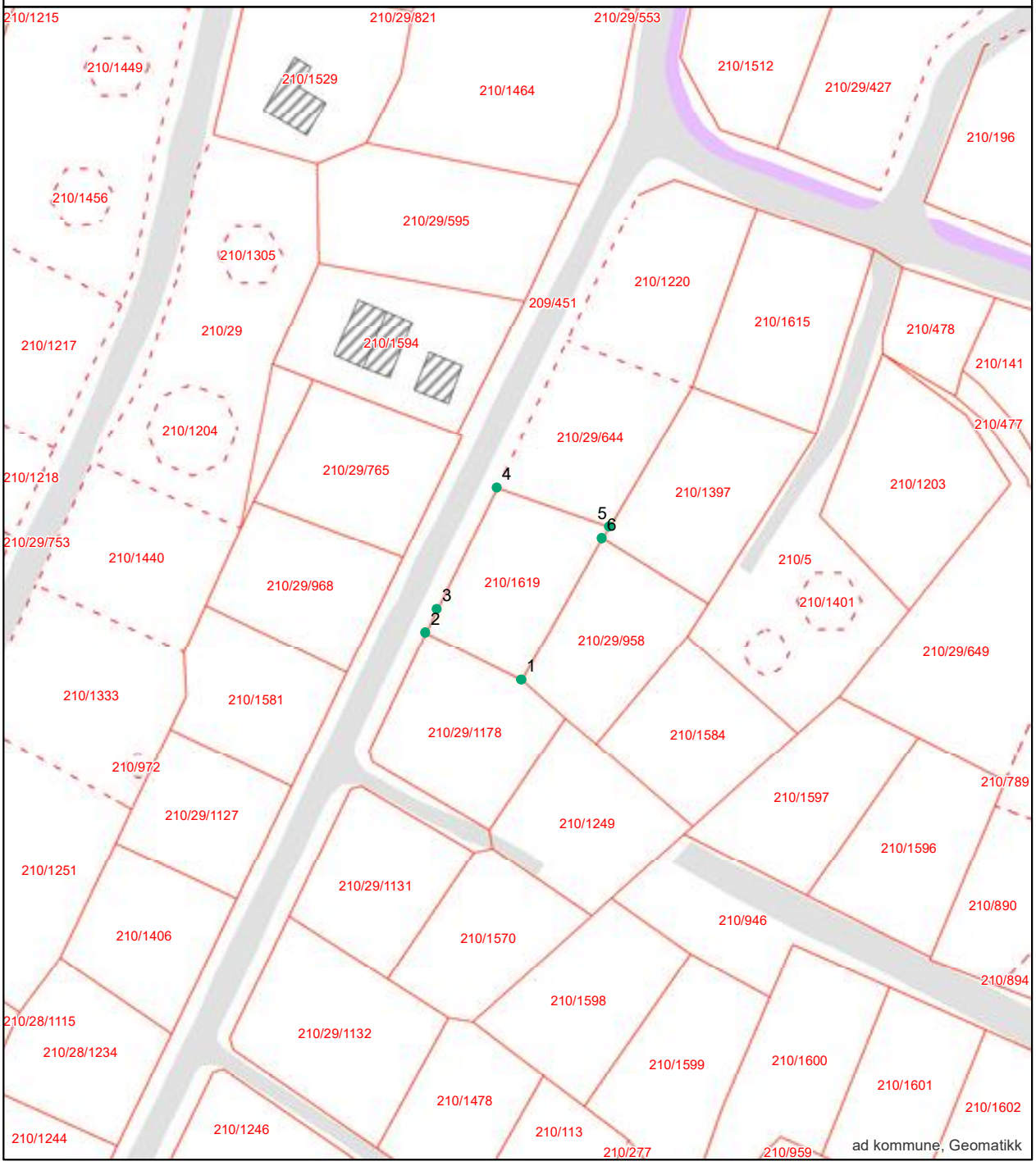
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-14

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 : 14.9.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567527.32263	610640.250188	Ikke spesifisert	19.76	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6567536.05013	610622.532526	Jordfast stein	4.81	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567540.35696	610624.662739	Ikke spesifisert	25.09	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567562.85457	610635.758737	Jord	21.92	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6567555.62999	610656.451779	Fjell	2.51	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6567553.51159	610655.107534	Ikke spesifisert	30.13	Ukjent		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/1619/0

Bruksnavn		Beregnet areal	644.7
Etablert dato	18.11.2022	Historisk oppgitt areal	647.0
Oppdatert dato	18.01.2026	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MADELÉN THØGERSEN ENGSMYHR		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JON SCHELIN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	10.07.2024	12.07.2024	2024/9502	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	18.11.2022	18.11.2022	Sak 2022/24687	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		644.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13406448	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13406448: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	118.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	118.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.04.1969	15.04.1969

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	118.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	1	103.0	0.0	103.0	0.0
K01	0	15.0	0.0	15.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nørbechs vei	37		1613 FREDRIKSTAD

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1619/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-14

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1619/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-09-14

N

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 17. september 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1619 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Nørbechs vei 37, 1613 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 15. September 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**210**	Bnr.:	**1619**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Nørbechsvei 37**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 12.09.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 12.09.2024	

Med vennlig hilsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Samfunn og byutvikling

Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 14.09.2026, ordrenr 9477641*

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	***210***	Bnr.:	***1618***	Fnr.:	Snr.:
Gate-/veinavn Nr Bokstav:	***Nørbechs vei 37***				

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Nedgravd oljetank
Det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen, en 1200 liters enkeltbunnet ståltank, som skal være tømt for parafin, rengjort og fylt med rene masser.

Dersom tanken på et senere tidspunkt allikevel fjernes, må skriftlig beskjed om dette sendes til kommunens postmottak.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 14.9.2026

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 210 / 1619 / 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
11923	Ståltank-Enkeltbunnet	Gjenfylt	Nedgravd	Parafin	1.2

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

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	21-087947RFA-JOOV/JSAR SANDBÆKVEIEN
Gnr.:	210
Kommune:	Fredrikstad
Saken gjelder:	Grensefastsetting festegrunn

Avsluttet ved jordskifteretten: 29.09.2021

Sak nr. ved lagmannsretten:

Avsluttet ved lagmannsretten:

Doknr: 1550783 Tinglyst: 09.12.2021
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

RETTSMEKLINGSPROTOKOLL

Dato: 28.09.2021

Sted: Onsøy rådhus, Gressvik

Sak: 21-087947RFA-JOOV/JSAR SANDBÆKVEIEN

Kravet gjelder: Grensefastsetting festegrunn

Rettsmekler: Jordskiftedommer Guro Bryggen

Teknisk utreder: Overingeniør Synnøve Kjølle

Protokollfører: Rettsmekleren

Saken er krevd av: Erik Snorre Stumberg

Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Brita Ek Tore Sponheim	Fredrikstad (3004)	210	29	
Erik Snorre Stumberg	Fredrikstad (3004)	210	29	649
Ola Kristian Svendsen	Fredrikstad (3004)	210	141	
Kim Aleksander Holtet Martine Grinden Hartford	Fredrikstad (3004)	210	478	
Peter Joakim Holm Elisabeth Rastad	Fredrikstad (3004)	210	1203	

Partene ble enige om følgende

RETTSFORLIK

Sak 21-087947RFA-JOOV/JSAR SANDBÆKVEIEN
Oslo og Østre Viken jordskifterett

Det er i dag inngått slikt

rettsforlik:

mellom følgende parter:

Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Brita Ek Tore Sponheim	Fredrikstad (3004)	210	29	
Erik Snorre Stumberg	Fredrikstad (3004)	210	29	649
Ola Kristian Svendsen	Fredrikstad (3004)	210	141	
Kim Aleksander Holtet Martine Grinden Hartford	Fredrikstad (3004)	210	478	
Peter Joakim Holm Elisabeth Rastad	Fredrikstad (3004)	210	1203	

1. Partene er enige om grenser mellom eiendommen gnr. 210/29/649 mot eiendommene gnr. 210/29, 210/141, 210/478 og 210/1203.
   a. Grensene skal gå slik som påvist i marken i dag.
   b. Grensene er merket med offentlige grensemerker og vil bli koordinatfestet og kartlagt.
   c. Resultatet blir tinglyst og matrikkelført som del av saken for jordskifteretten.

2. Eiendommen gnr. 210/29/649 har veirett over gnr. 210/1203.
   a. Veien skal ha en minimums-/maksimumsbredde på 2,80 ved innkjøring, målt fra grensepunkt 4 i saken. Veien følger dagens veitrasé.
   b. Veiretten gjelder fram til dagens tomannsbolig eller til framtidig tomannsbolig med dagens plassering. Eierne av gnr. 210/1203 motsetter seg ikke utbygging mot sør eller øst.
   c. Veiretten gjelder både gangadkomst og kjøring med bil/mc til boligen.
   d. Tyngre kjøretøy kan benyttes sporadisk, for eksempel ved varelevering m.m.

3. Veien er i dag gruset.
   a. Om eier av gnr. 210/29/649 ønsker å gjøre endring av standard/dekke på veien, skal det gjøres etter avtale med eierne av gnr. 210/1203.
   b. Det er viktig at veiens nivå ved innkjøring, ikke avviker vesentlig fra parkeringen på gnr. 210/1203.
   c. Dersom det skal gjøres tiltak i veien, som f.eks. å legge kabel, skal den som har nytte av tiltaket stå for kostnaden og sette veien tilbake i slik stand den var før tiltaket ble påbegynt. Tiltak i veien skal avklares mellom eierne av gnr. 210/29/649 og 210/1203 før arbeidsstart.
   d. Eier av gnr. 210/29/649 bærer alt ansvar for og kostnader knyttet til vedlikehold, brøyting, strøing etc.
   e. Partene forplikter seg å opplyse kjøpere om denne veiretten ved ev. salg av sine tomter.

4. Eier av gnr. 210/29/649 dekker alle sakskostnader.

5. Partene er enige om at jordskiftedommeren kan avslutte saken som enedommer.

Partene er orienterte om og innforstått med at et rettsforlik har samme virkning som en rettskraftig dom og ikke kan ankes. Det er heller ingen angrefrist på de delene av forliket som ikke omfattes av rettskraft.

Fredrikstad, 28.09.2021

Erik Snorre Stumberg

Peter Joakim Holm

Elisabeth Rastad

Martine Grinden Hartford

Kim Aleksander Holtet

Ola Kristian Svendsen

David Sponheim
med fullmakt
fra Brita Ek og Tore Sponheim

Guro Bryggen
(rettsmekler)

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 29.09.2021

---

1. Jordskifteavgjørelse

Saklig og geografisk avgrensning

Etter rettsmeklingen, oppdaget jordskifteretten at også gnr. 210/477 blir berørt av grensefastsettelsen. Det er tilleggsareal til gnr. 210/141 og det er samme eier på disse to eiendommene. Gnr. 210/477 ble uteglemt i rettsforliket, men blir ivaretatt i denne geografiske avgrensningen og i forbindelse med grensebeskrivelsen nedenfor. Eiendommene som blir berørt av grensefastsettelsen vises på s. 1 i denne avgjørelsen.

Grenser
Grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode, med påskrift "OFF. GODKJ. GRENSEMERKE JF. JSL. LEVR. NR." og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN".

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32.

Merket grensepunkt er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0^g, øst = 100^g, sør = 200^g og vest = 300^g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet, er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og *høyre* i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene fremgår på grensekart 21-087947RFA-JOOV/JSAR, i målestokk 1:300. Kartet er datert 29.09.2021.

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 210 bnr. 1203
Eiendom til høyre: Gnr. 210 bnr. 29 fnr. 649

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen tar til i punkt 1, eksisterende gjerdestolpe, mot gnr. 210/1401. Denne eiendommen er ikke part i saken og punktet vil ikke være rettskraftig overfor de.					
1	Grensepunkt i gjerdestolpe			6567540,35	610711,77
		43,04	29,86		
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6567563,64	610730,45
		363,65	15,06		
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6567576,31	610722,31
		340,11	19,08		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6567587,55	610706,89
Her ender grensen mot veiareal. Grensepunktet er felles for gnr. 210/478, 210/29/649 og 210/1203. Det er ikke tatt stilling til eier av veigrunn.					

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 210 bnr. 478

Eiendom til høyre: Gnr. 210 bnr. 29 fnr. 649

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 1.					
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6567587,55	610706,89
		133,39	15,49		
5	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6567579,79	610720,30
Her ender grensen mot gnr. 210/141, 477. Det er ikke tatt stilling til grensen mellom bnr. 141 og 477.					

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 210 bnr. 141, 477

Eiendom til høyre: Gnr. 210 bnr. 29 fnr. 649

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 2.					
5	Off. godkj. grensemerke i jord (JSR)			6567579,79	610720,30
		145,30	8,00		
6	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6567574,57	610726,36
		159,97	12,47		
7	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR)			6567564,48	610733,70
		213,02	0,93		
8	Off. godkj. grensemerke i fjell (JSR)			6567563,57	610733,51
		137,80	9,34		
9	Off. godkj. grensemerke i stein (JSR) ved rest av gammel gjerdestolpe			6567558,34	610741,25

Her ender grensen mot gnr. 210/185, Fredrikstad kommune. Kommunen er ikke part i saken og punktet vil ikke være rettskraftig overfor de.

Jordskifteavgjørelse om grenser og sakskostnader til jordskifteretten får slik

slutning

1. Saken avgrenses saklig til grensefastsettelse for festegrunn, jf. jordskifteloven § 4-2 første ledd bokstav e.
2. Saken avgrenses geografisk til å gjelde gnr. 210/29, 210/29/649, 210/141, 210/477, 210/478 og 210/1203.
3. Eiendomsgrensene fastsatt i rettsforlik datert 28. september 2021 beskrives slik de fremkommer ovenfor.
4. Sakskostnadene fastsettes slik det fremkommer ovenfor.

2. Diverse bestemmelser

De fastsatte grenser vil bli rapportert til matrikkelfører i Fredrikstad kommune.

Sak 21-087947RFA-JOOV/JSAR SANDBÆKVEIEN er avsluttet.

29.09.2021

Guro Bryggen

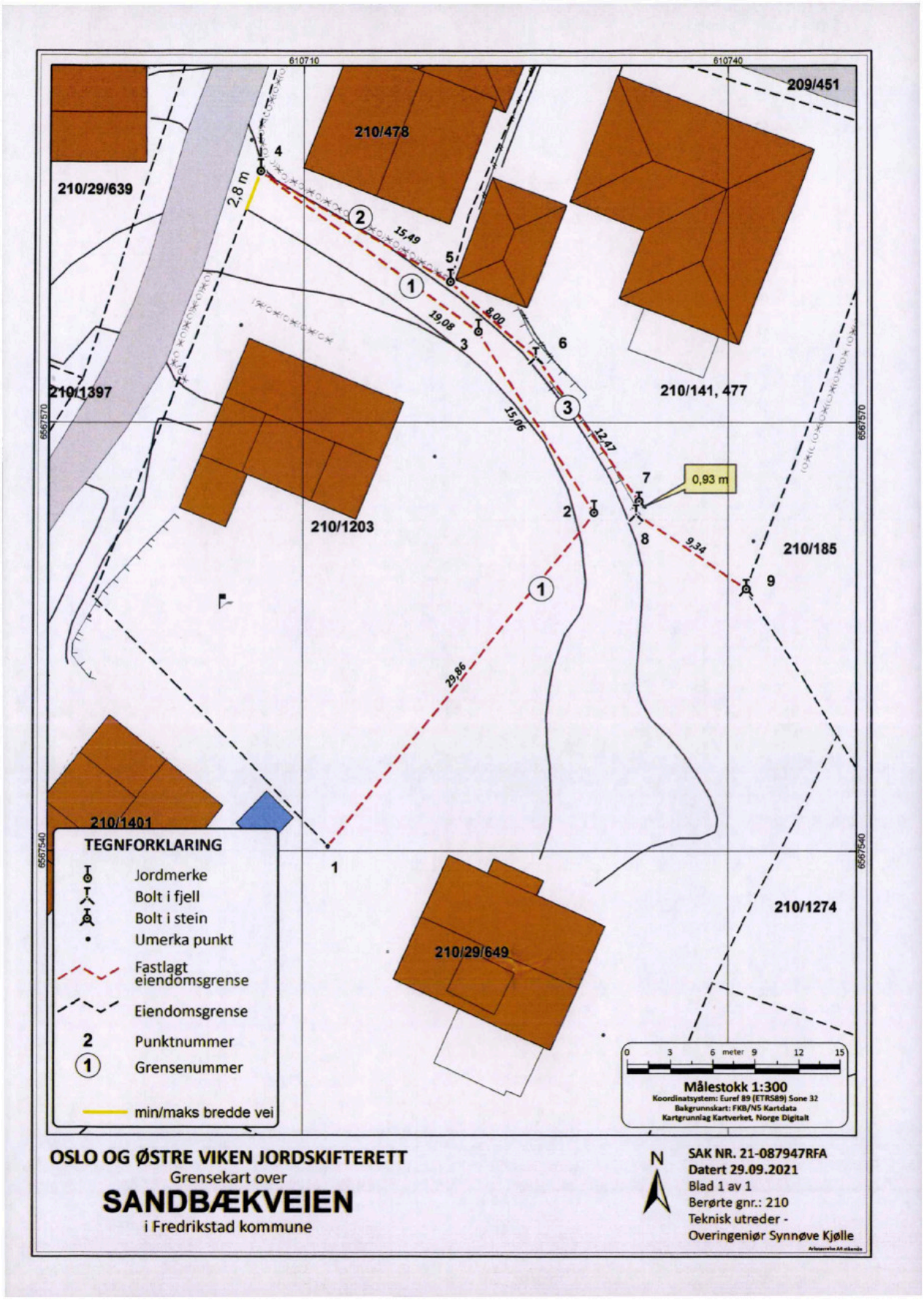
Rett utdrag

Gry Sacco Jensen

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Fredrikstad (3004)	210	29		0
Fredrikstad (3004)	210	29	649	0
Fredrikstad (3004)	210	141		0
Fredrikstad (3004)	210	477		0
Fredrikstad (3004)	210	478		0
Fredrikstad (3004)	210	1203		0


610710
610740
209/451
210/478
210/29/639
2,8 m
15,49
19,08
8,00
15,06
12,47
0,93 m
9,34
29,86
210/1397
210/141, 477
210/1203
210/185
210/1401
210/1274
210/29/649
6567570
6567540
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Umerka punkt
Fastlagt eiendomsgrense
Eiendomsgrense
Punktnummer
Grensenummer
min/maks bredde vei
0 3 6 meter 9 12 15
Målestokk 1:300
Koordinatsystem: Euref 89 (ETRS89) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB/N5 Kartdata
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt
OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT
Grensekart over
SANDBÆKVEIEN
i Fredrikstad kommune
N
SAK NR. 21-087947RFA
Datert 29.09.2021
Blad 1 av 1
Berørte gnr.: 210
Teknisk utreder -
Overingeniør Synnøve Kjølle

Rekvirent iht. følgebrev/-
rettighet ikke oppgitt:
org.nr. kontaktperson

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Rett kopi bekreftes

Innsenders navn (rekvirent):	
Arne Martinsen	
Adresse:	
Oredalsåsen 49 B	
Postnummer: 1613	Poststed: Fredrikstad
Fødselsnr./Org.nr. 180251 [redacted]	Ref.nr.

Doknr: 20550 Tinglyst: 08.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Brita Ek og	060544 [redacted]
Tore Sponheim	290839 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0103	Fredrikstad	210	29		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0103	Fredrikstad	202	66		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
16/5-2015	Brita Ek Tore Sponheim

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
A7387174
STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen gnr 202 bnr 66 har rett til å krysse gnr 210 bnr 29 i henhold til vedlagte situasjonskart med atkomstvei og vann- og avløpsledninger. Rettigheten gjelder både eksisterende bolighus og planlagt bolighus som vist på situasjonskartet.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

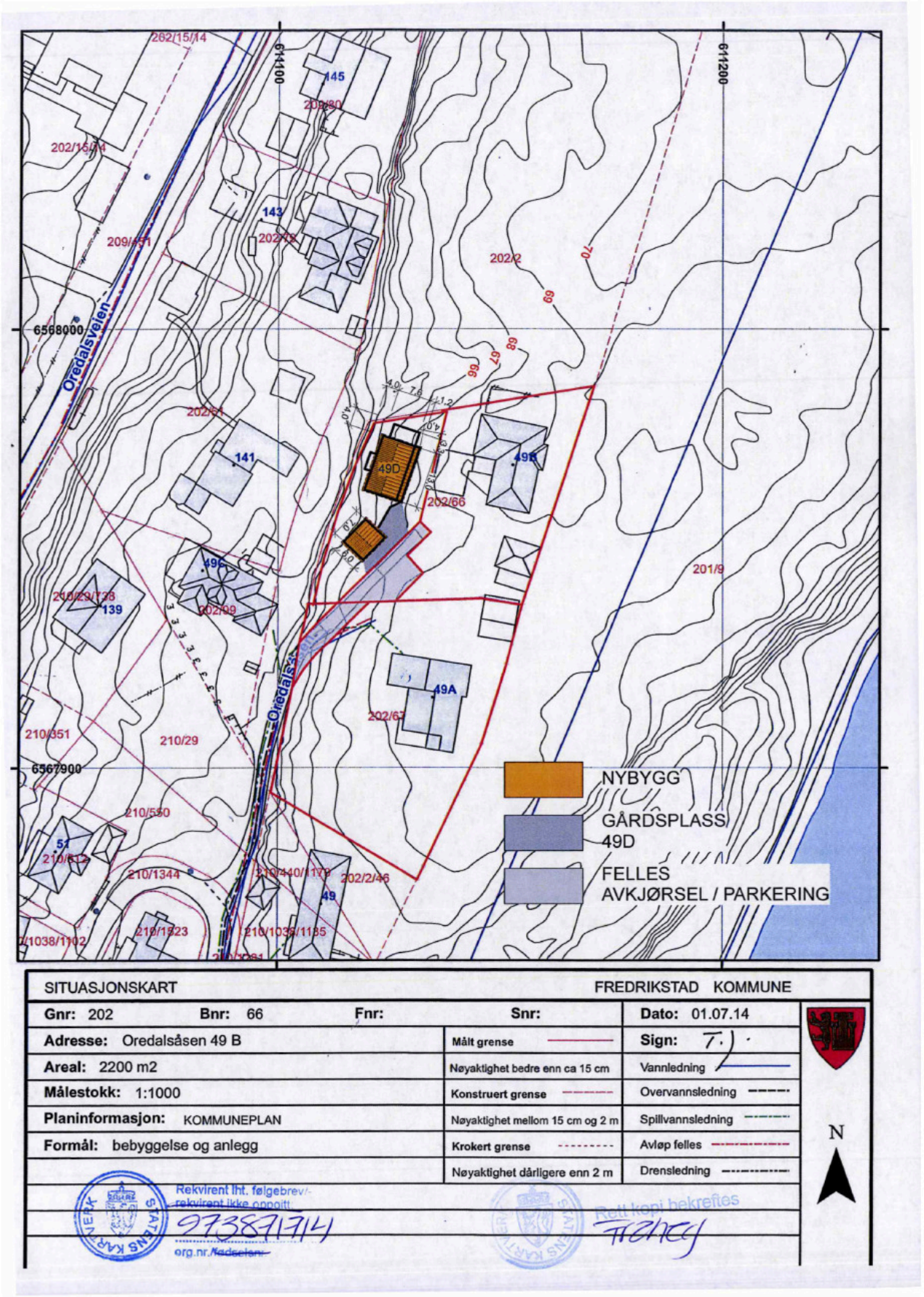
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Fredrikstad 16/5-2015	Brita Ek Tore Sparhuse

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

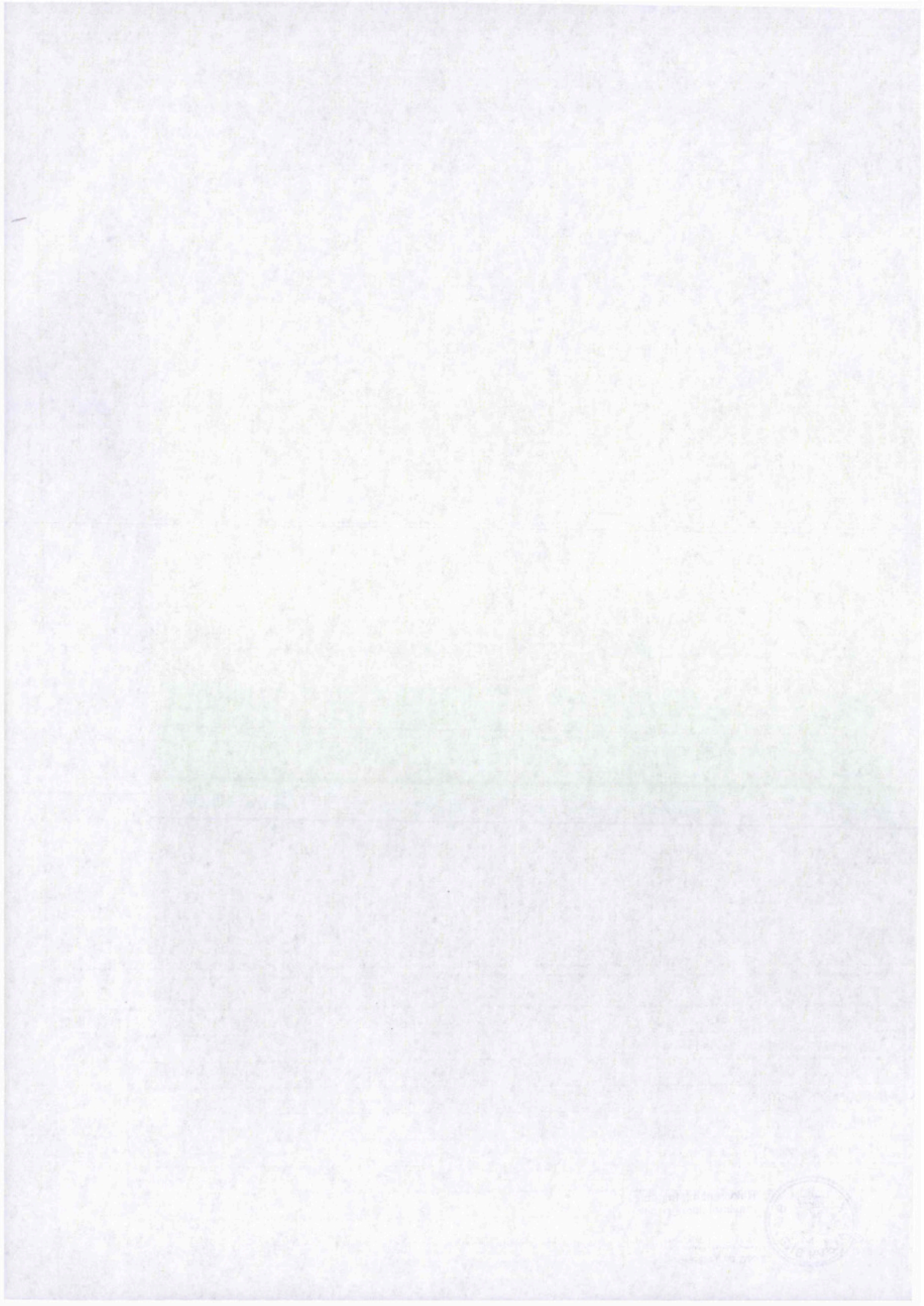


SITUASJONSKART				FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 202	**Bnr:** 66	**Fnr:**	**Snr:**	**Dato:** 01.07.14
Adresse: Oredalsåsen 49 B			Målt grense	**Sign:** T. J.
Areal: 2200 m2			Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning
Målestokk: 1:1000			Konstruert grense	Overvannsledning
Planinformasjon: KOMMUNEPLAN			Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning
Formål: bebyggelse og anlegg			Krokert grense	Avløp felles
			Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning

STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt
973871714
org.nr. ~~Kadastern~~

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

N



8 JAN. 1972

48

Dagbok nr. 119
Fredrikstad Bygningsråds
Jcf. RN. 9.R.

E r k l æ r i n g.

Undertegnede Sverre Sponheim, f. 11/2 1915 , avstår herved til Fredrikstad kommune 1.797.8 kvm. av min eiendom g.nr. 10, b.nr. 29 i Fredrikstad. Kart- og oppmålingsforretning over arealet er holdt 14/4 1970.

Arealet skal i sin helhet nyttes til grunn for offentlig vei.

Avståelsen skjer uten vederlag. Av hensyn til gebyrberegningen ansettes verdien av det avståtte til kr. 12.500.-.

Arealet overdras fritt for heftelser.

Fredrikstad, 5. januar 1972.

Sverre Sponheim
.....

Undertegnede bekrefter herved at foranstående erklæring er underskrevet av Sverre Sponheim personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d. u. s.

Elin Sponheim
.....

Tore Sponheim
.....

Kr. k. n. l. R.
FREDRIKSTAD
426
10.2.71 00420
BYFOGDEMBETE

E r k l æ r i n g.

Undertegnede Sverre Sponheim, f. 11/2 1915 avstår herved til Fredrikstad kommune 256,6 kv.m. grunn av min eiendom g.nr. 10, b.nr. 29 i Fredrikstad. Arealet er oppmålt 23/5 1969, og er ved reguleringsplan, stadfestet 25/11 1968, utlagt til grunn for offentlig vei.

Avståelsen skjer uten vederlag. Av hensyn til gebyrberegningen ansettes verdien etter beste skjønn til kr. 1.800,-.

Fredrikstad, den 9. februar 1971.

Sverre Sponheim
.....

Undertegnede bekrefter herved at foranstående erklæring er underskrevet av Sverre Sponheim personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Fredrikstad d. u. s.

Tore Sponheim ..... Elin Sponheim .....

Kl. 78/kp.

FREDRIKSTAD
15.4.70 00930
BYFOGDEMBETE

Erklæring.

Fredrikstad bygningsråd har i møte den 6. april 1970
i sak nr. 214/70 med hjemmel i bygningslovens § 70 pkt.2,
tillatt oppført bygg på eiendommen Kirkegaten 7
tomt nr. 799 gnr. 10 bnr. 29 i en
avstand av 3 mtr meter fra nabogrense.

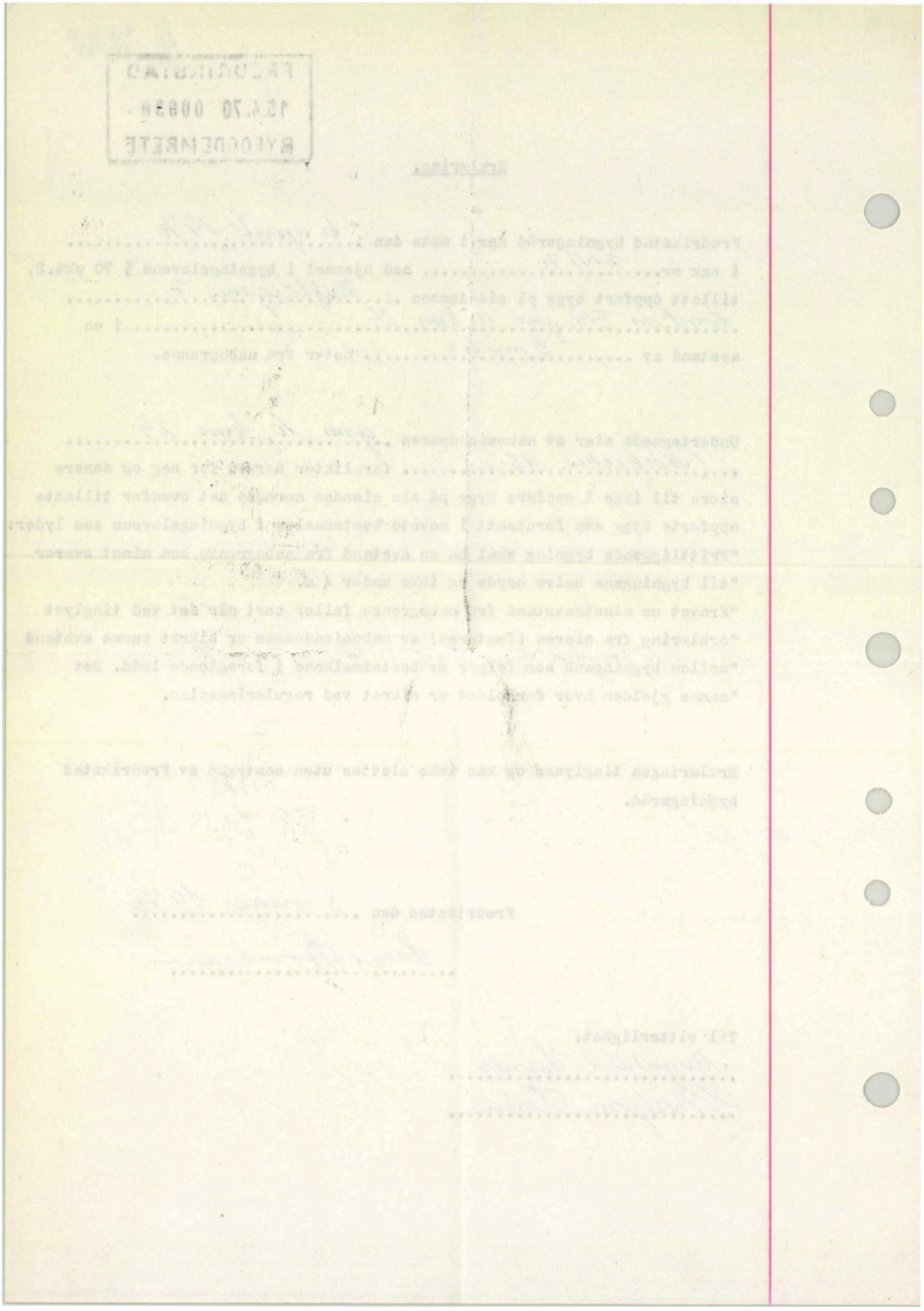
Undertegnede eier av naboeiendommen gnr. 10 bnr. 29
(Nybrecksv. 18) forplikter herved for seg og senere
eiere til ikke å oppføre bygg på sin eiendom nærmere det ovenfor tillatte
oppførte bygg enn forutsatt i nevnte bestemmelse i bygningslovens som lyder:
"Frittliggende bygning skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer
"til bygningens halve høyde og ikke under 4 m.
"Kravet om minsteavstand fra nabogrense faller bort når det ved tinglyst
"erklæring fra eieren (festeren) av naboeiendommen er sikret samme avstand
"mellom bygningene som følger av bestemmelsene i foregående ledd. Det
"samme gjelder hvor forholdet er sikret ved reguleringsplan.

Erklæringen tinglyses og kan ikke slettes uten samtykke av Fredrikstad
bygningsråd.

Fredrikstad den 8. mars 1970.

Sverre Gjønnes

Til vitterlighet:
Magnhild Leines
Torbjørn Leines



FR[illegible]AD
24.10.68 02557
BY[illegible]

Erklæring.

Undertegnede Sverre Sponheim, f. [illegible] avstår herved til Fredrikstad kommune av min eiendom g.nr. 10, b.nr. 29 i Fredrikstad 325,3 kv.m. grunn til vei som skal føre fra Oredalsveien til Sponheimveien, i samsvar med Fredrikstad reguleringsvesens kart av 7/6 1968.

For avståelsen erlegges intet vederlag.

Verdsatt til kr. 1.300,-.

Fredrikstad, 22. oktober 1968.

Sverre Sponheim.
.....
Sverre Sponheim.

Undertegnede bekrefter herved at foranstående erklæring er underskrevet av Sverre Sponheim personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Fredrikstad d. u. s.

Elin Sponheim
.....

Tore Sponheim.
.....

FREDRIKSTAD
18.5.67 01126
BYFOGDEMBETE

Kfv. YR/EP.

E r k l æ r i n g.

Undertegnede Sverre Sponheim, f. 11/2 1915, avstår herved av min eiendom g.nr. 10, b.nr. 29 Sandbæk i Fredrikstad, 2.470,6 kvm. grunn som skal utlegges til offentlig vei (Sponheimveiens forlengelse samt vei mellom Sponheimveien og Oredalsveien).

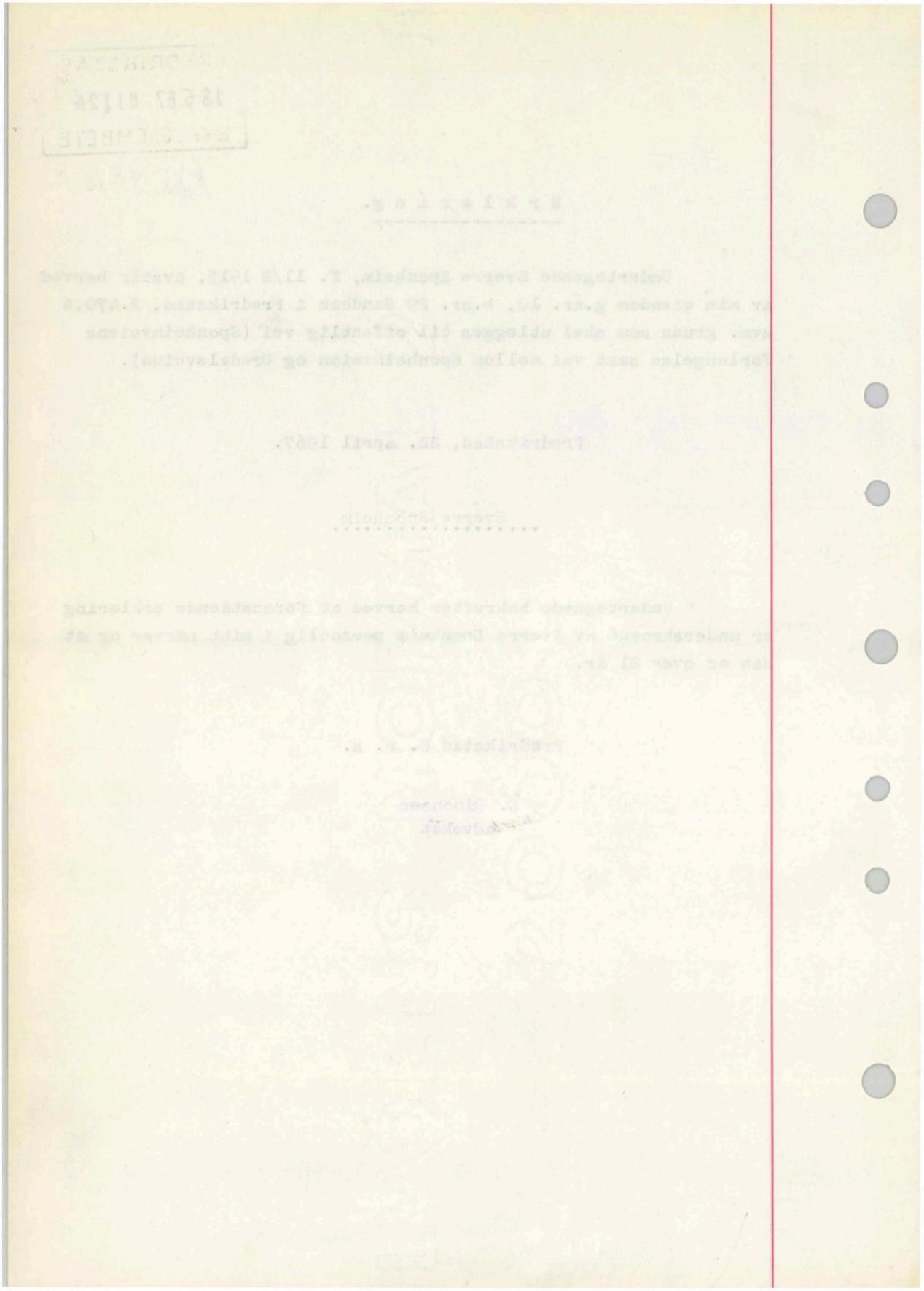
Fredrikstad, 22. april 1967.

Sverre Sponheim

Undertegnede bekrefter herved at foranstående erklæring er underskrevet av Sverre Sponheim personlig i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Fredrikstad d. u. s.

E. Simonsen
advokat



S. m. d. S. - Kfr. 10/58

FREDRIKSTAD
-4.3.67 00543-
BYFOGDEMBETE

Grunnbrev.

Undertegnede, Sverre Sponheim, født 11.febr.1915, bortfester herved til herr Anton Haugland, født 28.april 1933, en tomt av min eiendom, gnr.10, bnr.29, Sandbæk i Fredrikstad.

Tomtens grenser målt i m. er:

Mot nordøst 22,- , mot sørøst 2,50 og 30,31, mot sørvest 20,32 og mot nordvest 25,09.

Arealet er: 599,2 m^2.

Tomten har fått betegnelsen " Sandbækveien 8b ".

Festeren skal betale kr.132,- (kroner-ethundreogtrettito-0/100) i årlig avgift. Avgiften betales forskuddsvis og ukrevd med en halvpart hvert års 26.mars og 26.september, første gang 26.september 1966.

Festetiden skal være 49 år regnet fra 26.september 1966.

Hvert 20de år skal festeavgiften reguleres slik at den kommer i samsvar med den tomtepris som da vil være vanlig på stedet.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg første prioritets panterett i de bygninger som oppføres på tomten.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år, foruten retten til fremtidig avgift.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til, uten søksmål og dom, å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

I tilfelle tvangssalg er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

Hvis grunneieren, etter festetidens utløp, ikke er villig til å forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller å overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn, skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi i innløsningstiden med fradrag for verdiøkning forårsaket av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten. Overdragelse av festeretten uten at tomten er bebygd (uten fullført våningshus) kan bare skje til grunneieren.

Så lenge det hviler lån fra Den Norske Stats Husbank på tomten, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
4. Husbanken eller kommunen, i tilfelle festeledighet, være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid.

Festeren skal holde tomten inngjerdet slik at gjennemgang ikke kan skje.
Utgifter til måling og kartlegging av tomten, stempling og tinglysing av festekontrakten, samt øvrige utgifter ved bortfestet, bæres av festeren.

Fredrikstad, 11. februar 1967.

Som fester: Anton Haugland

Som grunneier: Sverre Sponheim

Vi bekrefter at Sverre Sponheim og Anton Haugland har underskrevet foranstående grunnbrev i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Else J Haugland

Elin Sponheim

Dagb. nr. 1249/1953.
Onsøy Sorenskriverembede
Kfr. M/or.s.

AVTALE
St. kv. 10.-

mellom Sverre Sponheim, eier av Sandbek, gnr. 1o bnr. 29 i Glemmen og Glemmen kommune.

1. Glemmen kommune får tilletelse til å lede kloakken fra Oredalen ut i bekken som går over Sponheims eiendom.
2. Sverre Sponheim avstår grunn til den 8 m. brede vei som er regulert over hans eiendom.
3. Glemmen kommune legger fram 3/4" vannledning og kobler denne inn på Sponheims vannledning ved brønnen.
4. Glemmen betaler Sverre Sponheim kr. 350.oo som erstatning en gang for alle fordi brønnen og bekken blir forurenset.
   Videre får Sponheim 2 stk. 12" kloakkrør.
5. Sponheim vedtar for seg og senere eiere av eiendommen de regler som gjelder for abonnentene ved Glemmen Vannverk.
   Han betaler full vannavgift og vedlikeholder vannledningen fra kommunens hovedledning.
6. Denne avtale tinglyses som heftelse på eiendommen.
7. Når Helserådet finner det nødvendig skal kommunen lukke bekken videre nedover.

Av hensyn til stempelgebyr settes verdien av rettighetene til kr. 800.-

Glemmen den 18/3-53.

Glemmen Formannskap

Sverre Sponheim

H. Jemissen
Ordfører

Det bevitnes at H. Jemissen har undertegnet dette dokument i vårt nærvær.

Glemmen den 18/2 1953

Det bevitnes at Sverre Sponheim har undertegnet dette dokument i vårt nærvær.

Glemmen den 2/3-1953

Karl-R. Eng

TINGLYST
25 MARS 1994
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 3253

STANDARDAVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom **FREDRIKSTAD ENERGIVERK BA**
(nedenfor kalt everket)

og **TORE SPONHEIM OG BRITA EK**

som eier og hjemmelsinnehaver av gnr. **10** og bnr. **29/34** i **FREDRIKSTAD** kommune
(nedenfor kalt grunneieren)

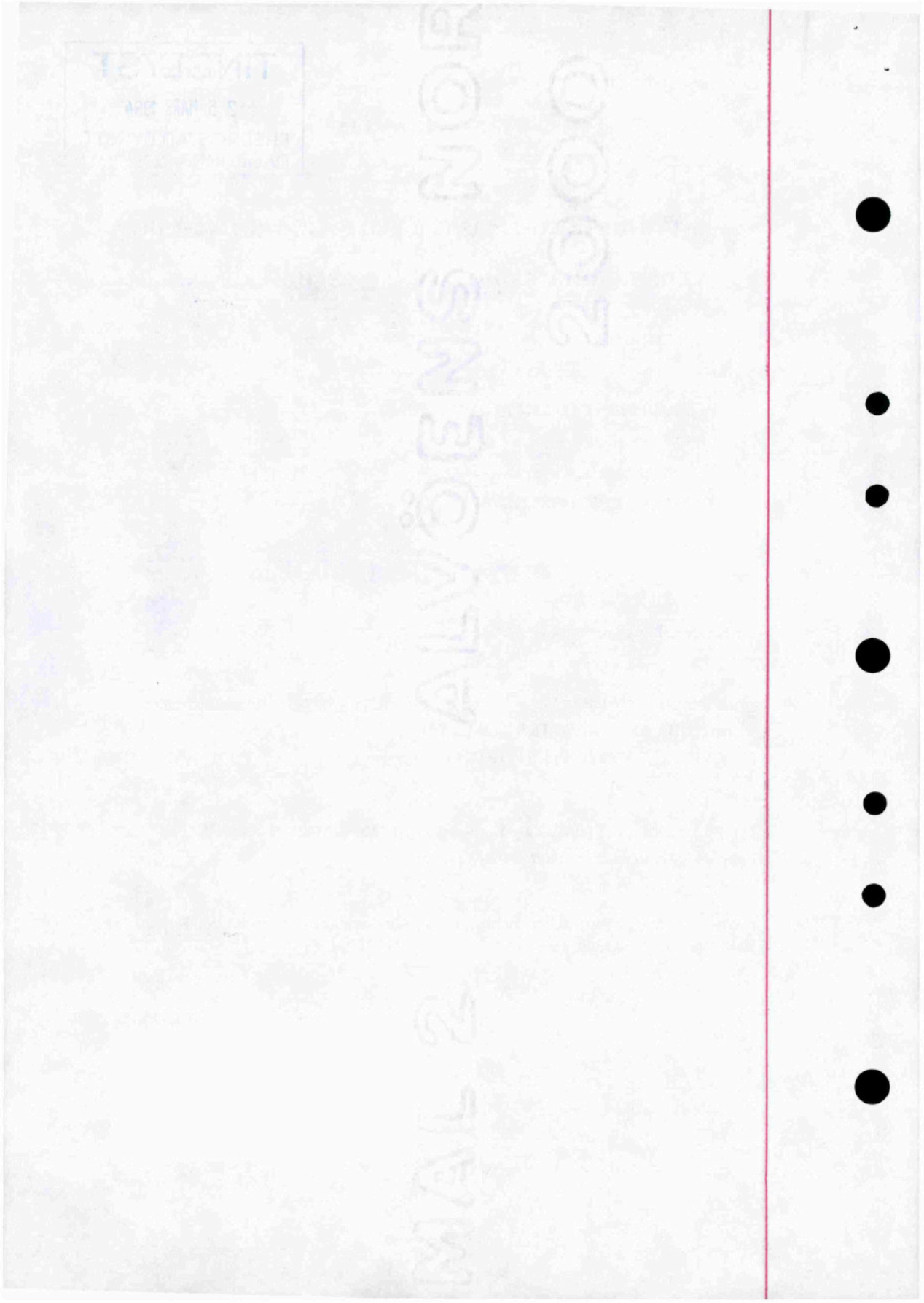
er det inngått slik avtale om rettighetserverv for en 24 kV høyspenningsluftledning
fra **SANDBEKK** i **FREDRIKSTAD** kommune
til **KVERNHUSVEIEN** i **FREDRIKSTAD** kommune.

Ledningen med mastepunkter er vist på tegning nr. **PF-9** datert **30.12.1993**.
Lengden på traséen over eiendommen er ca.**180** m.

For høyspenningsluftledningen gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

Doknr: 3253 Tinglyst: 25.03.1994 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

bkn\--\plan\rt\sponheim



1. EVERKETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og ombygging

Grunneieren gir herved everket og senere ledningseier stedsevarig rett til på eiendommen å bygge, drive og vedlikeholde forannevnte høyspenningsluftledning.

Everket har rett til å fornye og/eller ombygge hele eller deler av ledningen dersom dette ikke medfører utvidelse av arealer eller andre erstatningsbetingede endringer i det tekniske anlegg.

1.2 Transport og ferdsel. Veier

Everket har rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på eiendommen, samt rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.

Ferdsel på nevnte veier til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdsel over dyrket mark og beite søkes utført mest mulig utenom vekstsesongen.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig, som måtte oppstå på grunn av everkets transport og ferdsel, er everket ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er everket ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren -veieieren- ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som everket erverver rett til å benytte.

1.3 Byggeforbud

Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg setter restriksjoner for oppføring av bygninger nær høyspenningsluftledninger. Everket har rett til å forby oppføring av bygninger nærmere ledningen enn ..7,5..... m, målt horisontalt og vinkelrett fra ledningens senterlinje, til nærmeste punkt på hus.

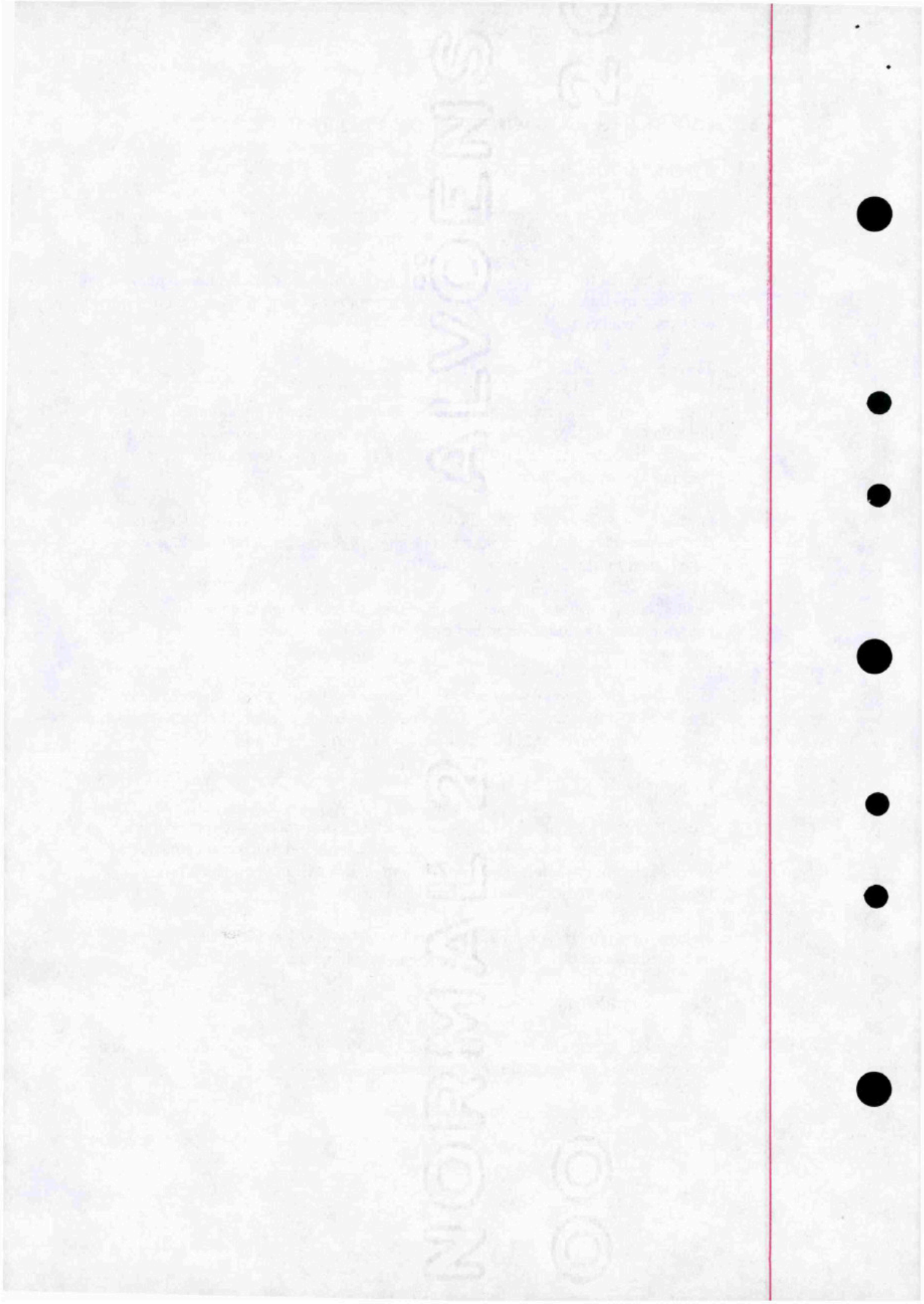
Anlegg og bygninger som måtte bli planlagt oppført nær ledningen skal det konfereres med everket om, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket.

1.4 Hogst og ryddebelte

Everket har rett til å ha et **7,5** m skogryddingsbelte langs ledningen, målt horisontalt og vinkelrett ut til hver side fra ledningens senterlinje.

Alt skogsarbeid forutsettes utført forstmessig.

bkn\--\plan\rt\sponheim



1.4 Hogst og ryddebelte forts.

Nedfelt virke og hogstavfall må ikke stenge for driftsveier og stier eller tette igjen bekker og grøfter.

Grunneier varsles før hogst/rydding finner sted.

1.4.1 Første gangs hogst i ryddebeltet

Grunneier avgjør selv i forbindelse med avtaleinngåelsen om han vil foreta førstegangshogst m.v. Han kan da velge mellom følgende to alternativer (det alternativ som ikke ønskes, tas ut/strekes over):

Alternativ 1:

Grunneier foretar førstegangshogst og utdrift av drivverdig virke.

Øvrig rydding foretas for everkets regning.

Utdrift og rydding skal være avsluttet innen .....

Dersom tidsfristen ikke overholdes, kan everket foreta hogst og utdrift av drivverdig virke for grunneieren.

Alternativ 2:

Everket foretar førstegangshogst, utdrift og beholder drivverdig virke. Øvrig rydding foretas av everket.

Under utdriften har everket rett til vederlagsfri bruk av de leggeplasser for tømmer som normalt benyttes til skogsdriften.

Ved utdrift over tredjemanns eiendom er everket ansvarlig for innhentelse av de nødvendige tillatelser.

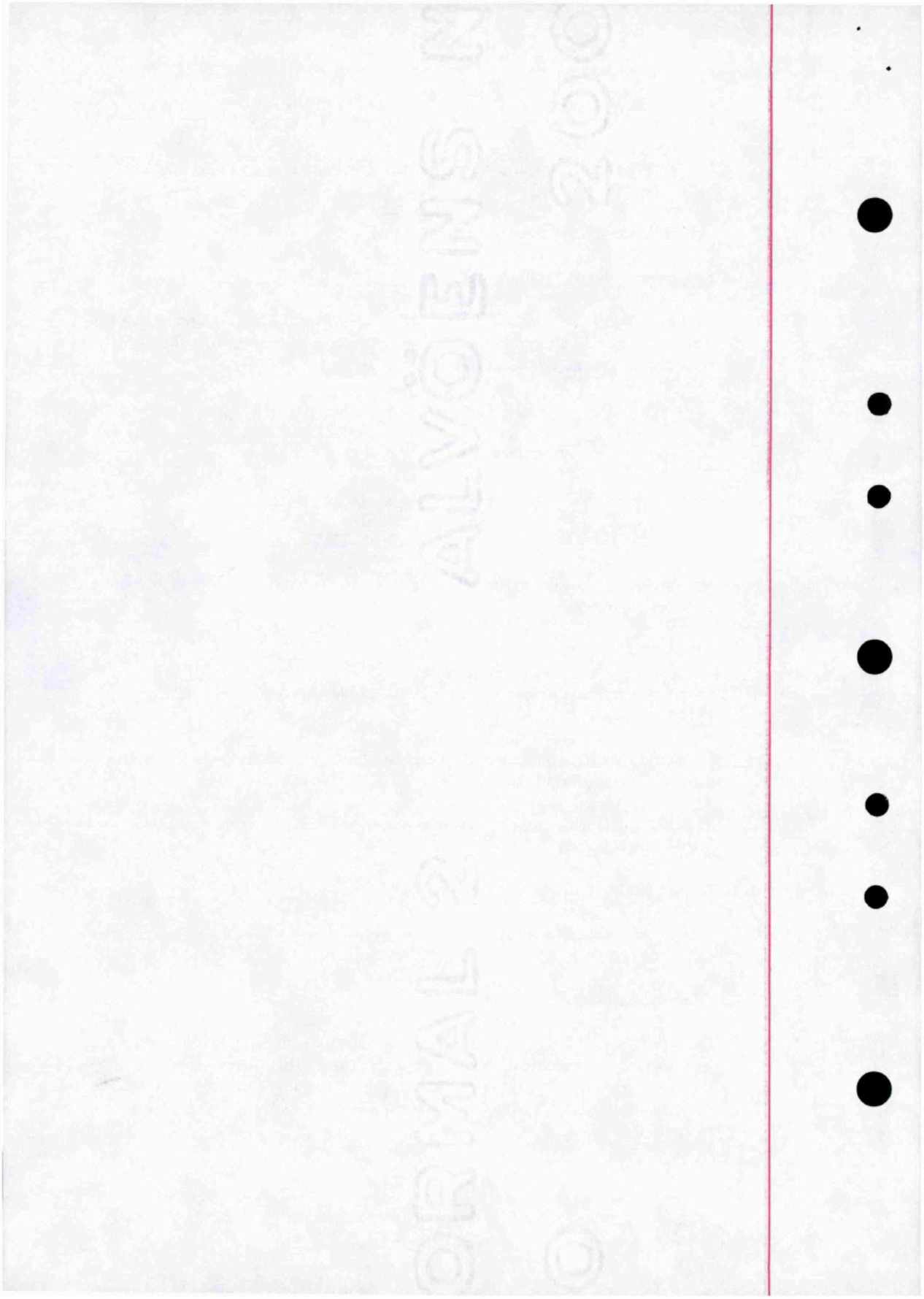
1.4.2 Hogst/rydding innenfor ryddebeltet

I skogryddingsbeltet skal everket ha rett til å rydde trær og vekster som etter egen mening er nødvendig for å holde vegetasjonen tilstrekkelig nede.

1.4.3 Sikringshogst utenfor ryddefeltet

Everket har rett til å fjerne trær utenfor ryddebeltet hvis slike trær kan medføre risiko for ledningens sikkerhet eller ulempe for driften. Grunneieren varsles om mulig på forhånd, og kan da, etter eget valg, utføre hogst og utdrift selv. Hvis forhåndsvarsling ikke er mulig, varsles grunneieren umiddelbart etter at hogsten er foretatt.

bkn\--\plan\rt\sponheim



1.5 Opprydding

Everket skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig.

2. GRUNNEIERENS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Eiendomsrett til grunn

Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport o.l. dog med de begrensninger som følger av denne avtale og gjeldende lover og forskrifter.

2.2 Arbeid nær ledningen

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade som han påfører ledningen, f. eks. ved sprengningsarbeid, felling av trær, brenning, transport, terrengforandring m.v.

Før slike arbeider iverksettes skal grunneieren varsle everket, som snarest og innen 1 uke anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader everket har ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av everket.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom everket ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnellige erstatningsregler.

3. ERSTATNING

3.1 Everkets erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, og for rett til bruk av eksisterende veier, samt for avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes til et beløp en gang for alle.

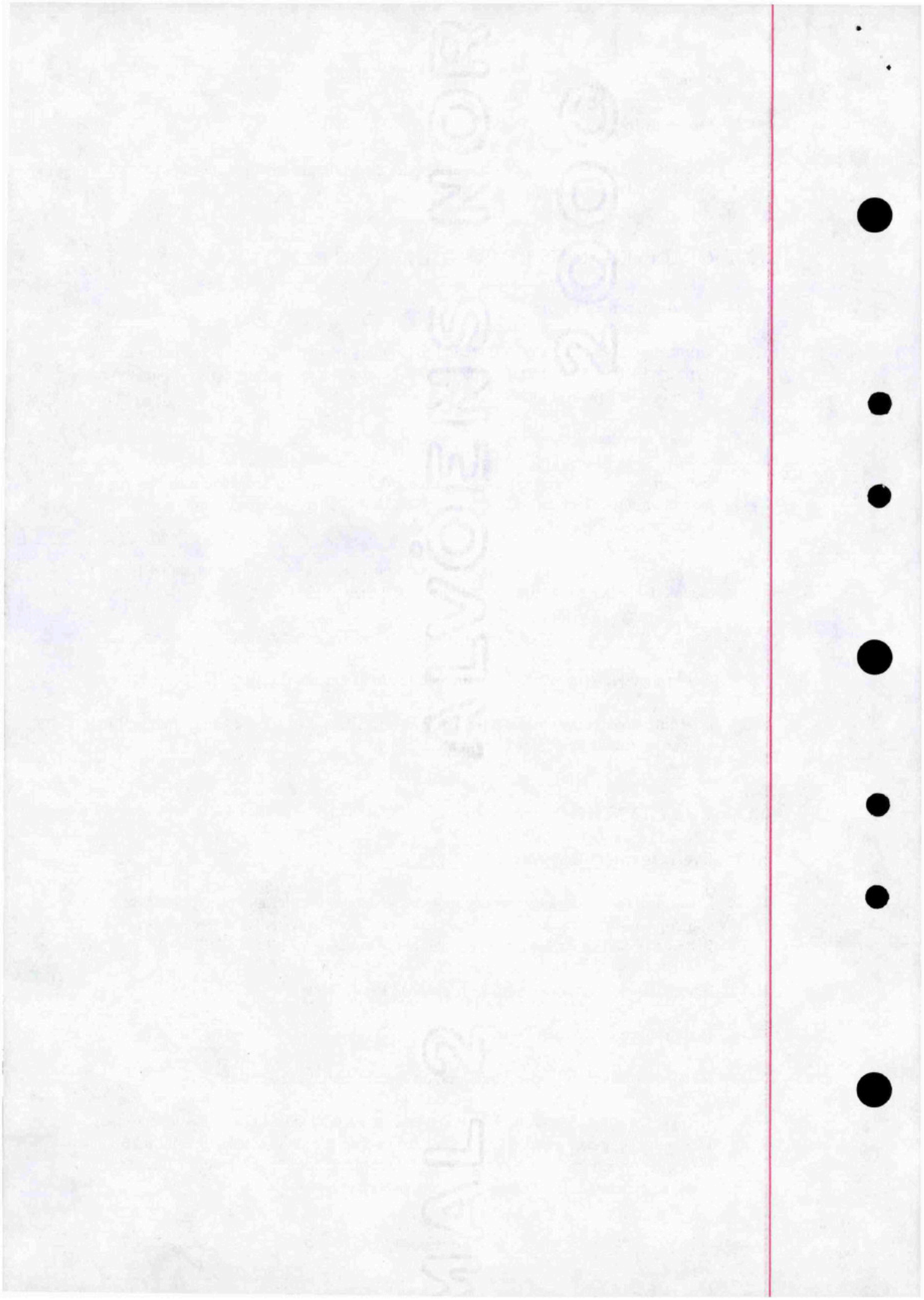
For denne eiendom er erstatningen avtalt til **kr. 4.500,00**.

Erstatningsberegningen følger av bilag .....

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra byretten. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavnsrente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

bkn\--\plan\rt\sponheim



3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av everket. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4 som påstevnes av everket.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets everket har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets everket har hovedsete.

4.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Everket betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtalen er utstedt i 4 -fire- eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, og ett eksemplar sendes til tinglysing.

Fredrikstad, 2. mars 1994

Fredrikstad Energiverk BA

FREDRIKSTAD ENERGIVERK BA
Ragnar R. Arnesen
Overing.

....., den .....

Grunneier

290839 [redacted]

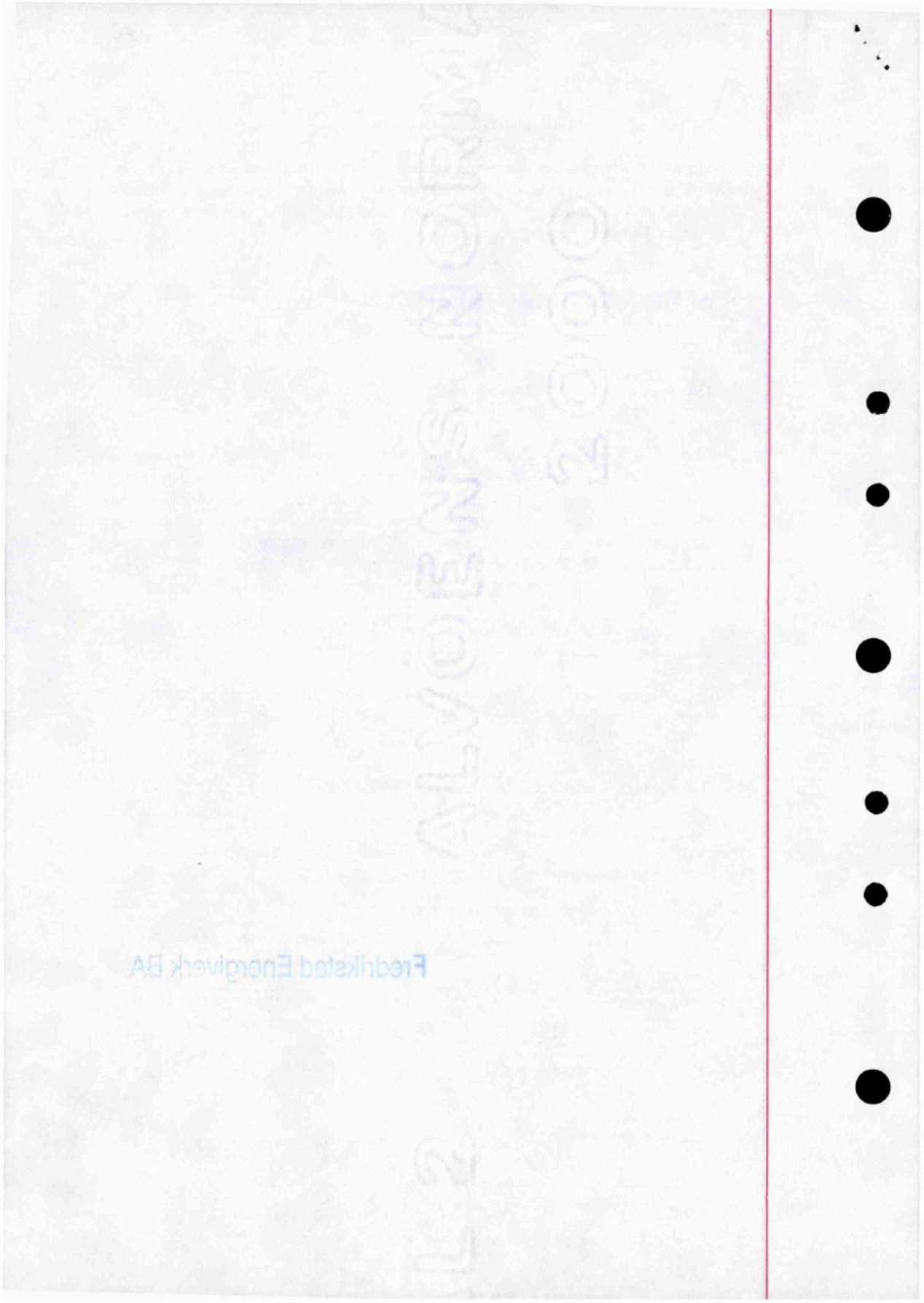
(personnr./foretaksnr.)

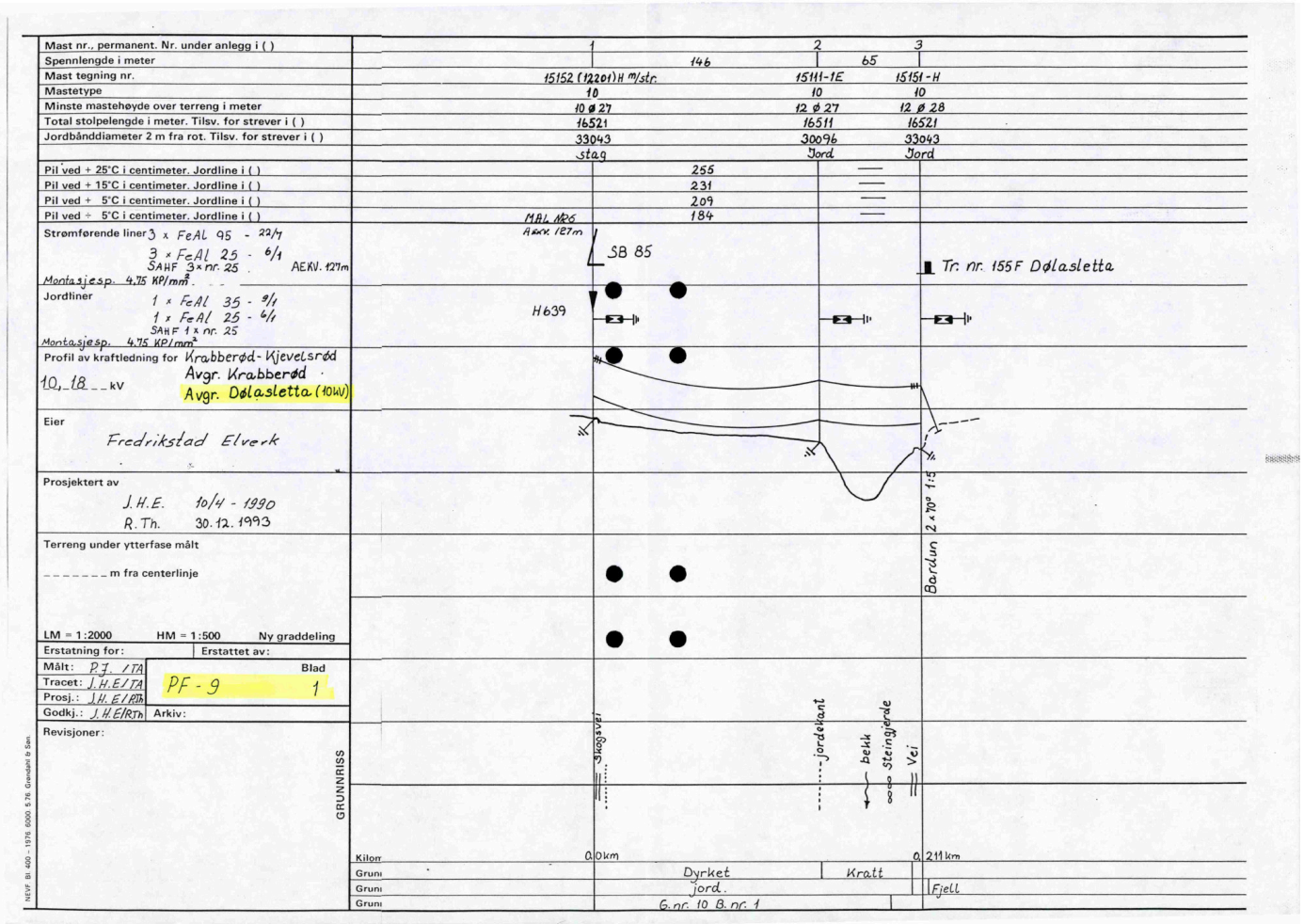
Grunneier

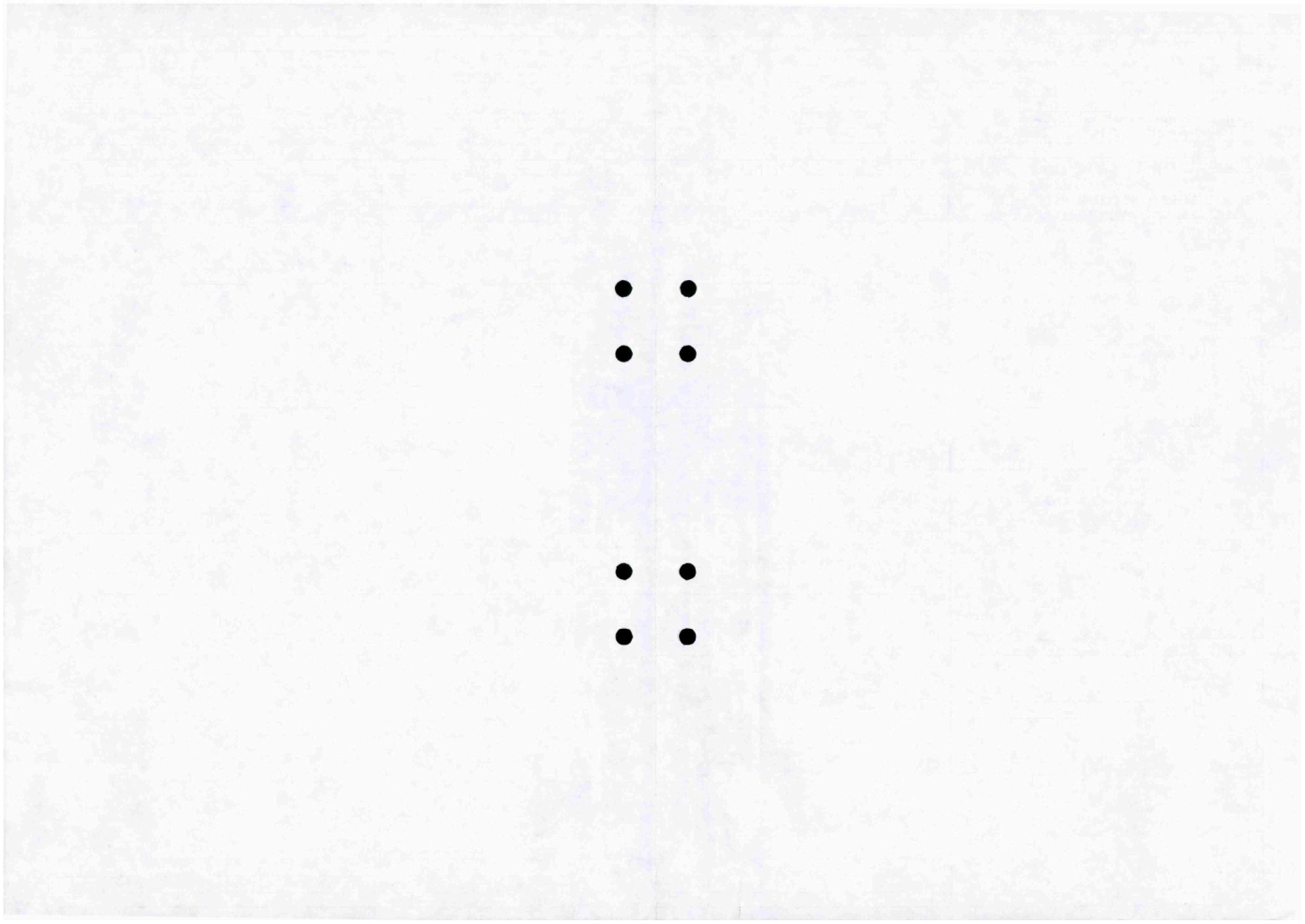
060544 [redacted]

(personnr./foretaksnr.)

bkn\--\plan\rt\sponheim




Mast nr., permanent. Nr. under anlegg i ( )
Spennlengde i meter
Mast tegning nr.
Mastetype
Minste mastehøyde over terreng i meter
Total stolpelengde i meter. Tilsv. for strever i ( )
Jordbånddiameter 2 m fra rot. Tilsv. for strever i ( )
Pil ved + 25°C i centimeter. Jordline i ( )
Pil ved + 15°C i centimeter. Jordline i ( )
Pil ved + 5°C i centimeter. Jordline i ( )
Pil ved ÷ 5°C i centimeter. Jordline i ( )
Strømførende liner 3 x FeAl 95 - 22/7
3 x FeAl 25 - 6/1
SAHF 3 x nr. 25
AEKV. 127m
Montasjesp. 4,75 KP/mm²
Jordliner 1 x FeAl 35 - 9/1
1 x FeAl 25 - 6/1
SAHF 1 x nr. 25
Montasjesp. 4,75 KP/mm²
Profil av kraftledning for Krabberød - Kjevelsrød
10,-18 kV
Avgr. Krabberød
Avgr. Dølasletta (10kV)
Eier
Fredrikstad Elverk
Prosjektert av
J.H.E. 10/4 - 1990
R.Th. 30.12.1993
Terreng under ytterfase målt
m fra centerlinje
LM = 1:2000
HM = 1:500
Ny graddeling
Erstatning for:
Erstattet av:
Målt: P.J. / TA
Tracet: J.H.E/TA
Prosj.: J.H.E/RTh
Godkj.: J.H.E/RTh
Blad
PF - 9
1
Arkiv:
Revisjoner:
GRUNNRISS
NEVF. BI. 400 – 1976. 6000. 5.76. Grendahl & Sønn
1
2
3
146
65
15152 (12201) H m/str.
15111-1E
15151-H
10
10
10
10 ø 27
12 ø 27
12 ø 28
16521
16511
16521
33043
30096
33043
stag
Jord
Jord
255
231
209
184
MÅL MÅG
Aekv. 127m
SB 85
Tr. nr. 155F Dølasletta
H639
2 x 70° 1:5
Bardun
Skogsvei
jordekant
bekk
Steingjerde
Vei
Kilom
0,0km
0,211km
Grunn
Dyrket
Kratt
jord.
Fjell
G.nr. 10 B.nr. 1



A

E r k l æ r i n g

Bagb. nr. 2153/1952
Omsey Sorenskriverembede
Hfj. 18/51

St. m. kr. 15.-

Undertegnede eier av eiendommen Sandbekk gnr. 10 brnr. 29 i Glemmen herrred gir herved Det Interkomm. Elektrisitetsverk rett til å føre sin kraftledning fra Paul Holmsensvei til Veumlinjen over eiendommen, som jeg forplikter meg til ikke å bebygge eller belemre i en avstand av 10 meter på hver side av ledningen. Denne rett samt rydding av trær i en avstand av 5 meter på hver side av ledningen verdsettes til kronefemtenhundrede 00/100 Kr. 1500.- en gang for alle.

Elektrisitetsverket skal gratis ha adgang til framkomst for tilsyn og reparasjon av ledningen. Voldes det derved skade på aker og eng skal jeg ha erstatning fastsatt ved skjønn.

De forannevnte skjønn avholdes av 2 menn hvorav partene hver velger sin. Mennene har i tilfelle de ikke blir enige om skjønnsresultatet adgang til å velge oppmann. Kan skjønnsmennene ikke bli enige om oppmannen, oppnevnes han av sorenskriveren.

Glemmen, den 11/6 1952

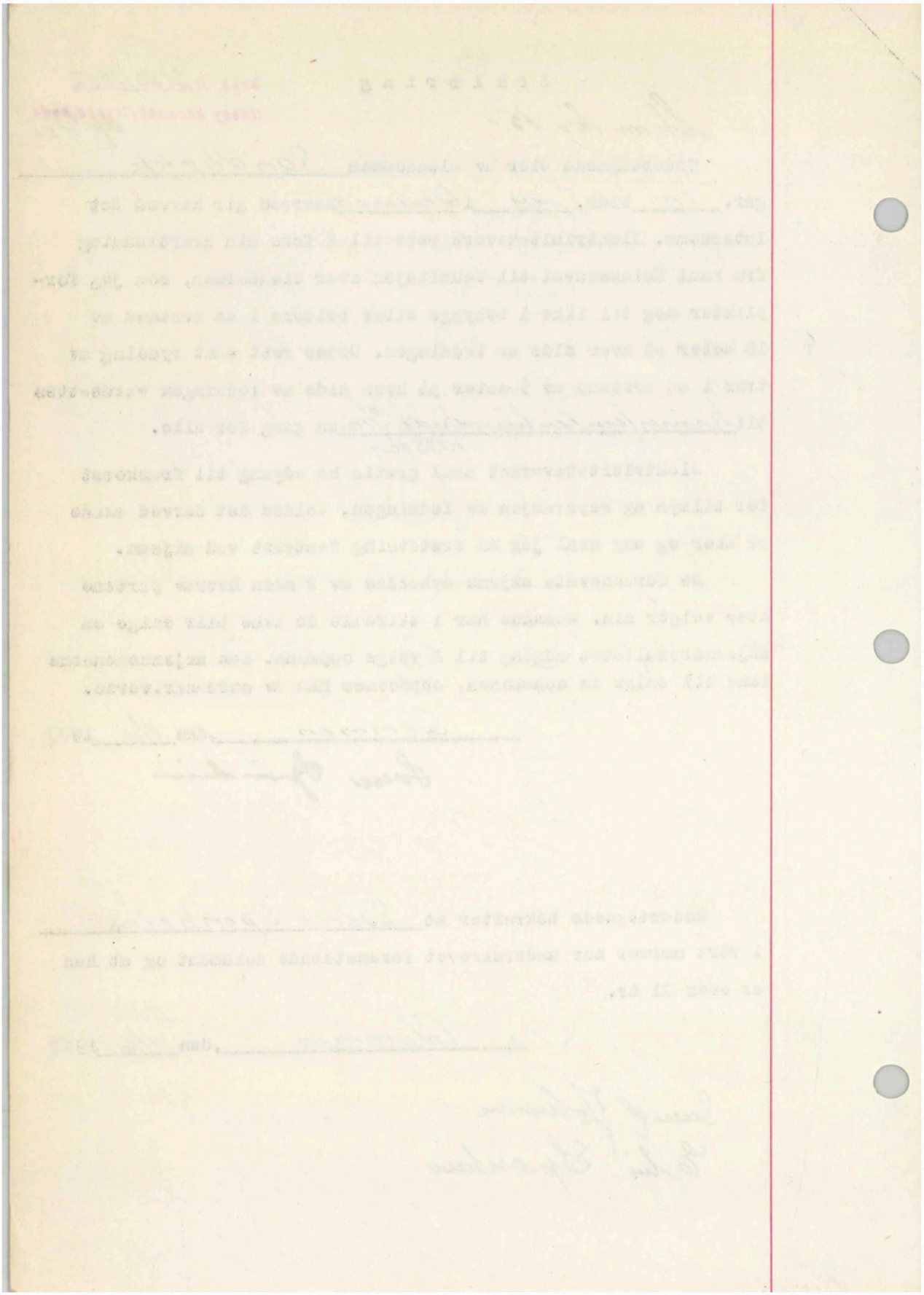
Sverre Sponheim

Undertegnede bekrefter at Sverre Sponheim i vårt nærvær har underskrevet foranstående dokument og at han er over 21 år.

Glemmen, den 11/6 1952

Svend Johnsen

Elin Sponheim



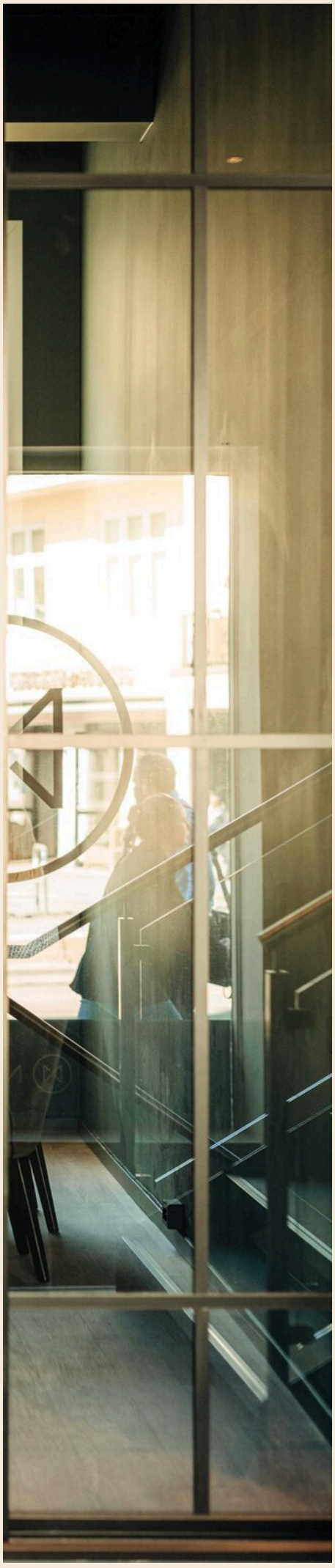
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

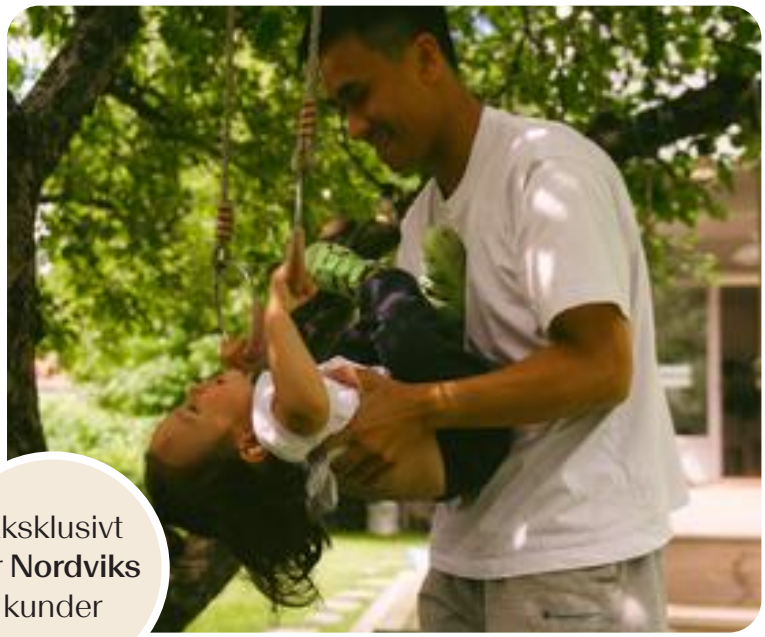
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0149/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nørbechs vei 37 1613 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 210, bnr 1619 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tonje Aasvangen
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822

Thea Holm Ekedal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
t.ekedal@nordvikbolig.no
988 69 842

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