

FLOTT ENEBOLIG MED GARASJE I ROLIGE OMGIVELSER PÅ ØREBEKK. STOR TOMT

## Ørebekk allé 2

PRISANTYDNING  
5 850 000





Eneboligen er oppusset både inn- og  
utvendig de siste år  
**-Flytt rett inn.**

**05**

Velkommen til Ørebekk allé 2

**06**

Nøkkelinformasjon/Megler

**09**

Eiendommen

**26**

Beliggenhet

**31**

Plantegninger

**35**

Om boligen

**42**

Tekniske dokumenter

## ØREBEKK ALLÉ 2

Enebolig med tre soverom i tilbaketrukne omgivelser på Ørebekk.

Boligen er lokalisert på Ørebekk allé - eiendommen har et hyggelig og lunt uteområde! I boligen finner du blant annet en stor sydvestvendt terrasse og steinlagt uteplass på ca. 50 kvm. Her kan du slappe av i solen etter endt arbeidstid. Boligen er modernisert de senere år.

Oppvarming med varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Underetasjen består av gang, soverom, vaskerom to boder og tilliggende bod med utvendig adkomst. Første etasje består av gang, bad, kjøkken, stue/spisestue og to soverom. Romslig tomt på 1294 kvm. Boligen er oppusset inn- og utvendig de siste årene, så her kan du flytte rett inn!



## Ørebekk allé 2

Prisantydning	5 850 000
Omkostninger	160 070
Totalpris	6 010 070
P-rom	147 m2
Bruksareal	160 m2
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1954
Eiet tomt	1294 m2



**Morten Stene**

Eiendomsmegler MNEF

91 78 22 96  
Morten.stene@stavlund.no



Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad







EIENDOMMEN

## STANDARD

Kjøkkeninnredning fra 2014 med slette fronter. Badet rom fornyet i 2015 - flislagt gulv med varme og flislagte vegger, himling på bad i malt slett flate og innfelte downlights. Andre gulvflater i boligen er belagt med laminat, vegger i malte slette flater samt vegger belagt med dekorplater. Innfelte downlights i gangen. Himlinger i malte, slette flater. Innfelte downlights i gang. Profilerte innerdører. Grunnmur og etasjeskille av betongkonstruksjon. Terrassedør med trelags isolerglass fra 2019. Balkongdør med trelagsglass fra 2016. Noen av veggene på soverommet er malt med kalkmaling. Vaskerom fra byggeår. Nytt yttertak fra 2020. Uinnredet kaldloft og krypkjeller.









## STUE

Stor flott dobbelstue, med peisovn. Dobbeldør til terrasse. Store vindusflater med utsikt mot hage og terrasse.











Entrè/hall og trappegang til 2. etg

## KJØKKEN

Gulvflate belagt med laminat. Veggflater belagt med dekorstein.  
Himling i malt, slett flate. Innfelte downlights. Kjøkkeninnredning fra 2014 med slette fronter. Benkeplate av treverk. Oppvaskkum av rustfritt stål.  
Kjøleskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Vannrør av typen plastrør.





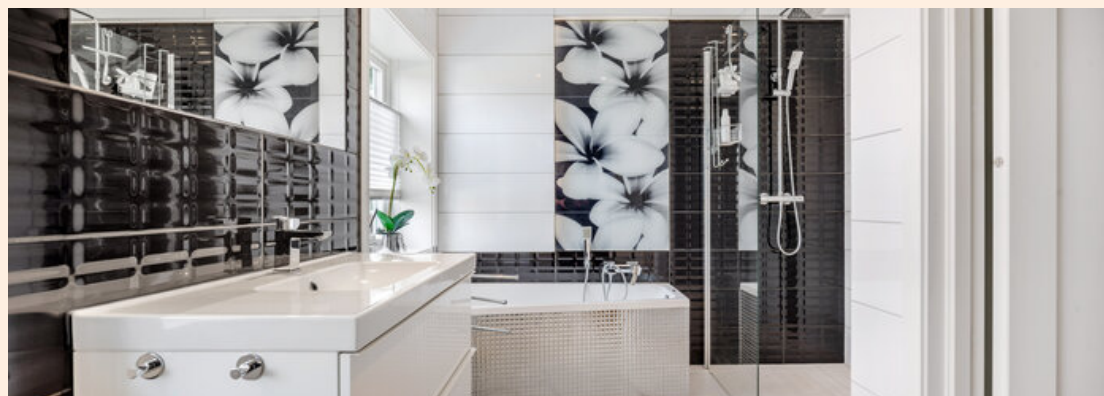




## BAD

Badet er fornyet med membran, overflater, røropplegg og innredning i 2015 i følge opplysninger fra eier. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger.

Himling i malt, slett flate. Innfelte downlights. Vegghengt servantinnredning med slette fronter. Ett-greps armatur. Speil over servant. Dusjhjørne med skillevegg av glass. Ett-greps dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av typen plastrør.











BELIGGENHET



## BELIGGENHET

I nærområdet er det kort vei til Gressvikmarka, barnehager og Hurrød skole. Det er umiddelbar nærhet til dagligvareforretninger som Meny, Kiwi og Coop Extra. Treningscenteret Gymbox finner du ca. fem minutters gange fra boligen. I nærmeste fremtid vil det også komme flere forretninger i nærområdet i den tidligere Mascot bygningen. Det er meget gode buss og sykkelforbindelser til sentrum.

Jernbanestasjonen i Fredrikstad befinner seg kun 4 km fra boligen. Noen få minutters gange fra boligen finner du Seut elven - derfra er det gode bussforbindelser i retning E6 til både Oslo og Gardermoen.

# Ørebekk allé 2

Nabolaget Ørebekk - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

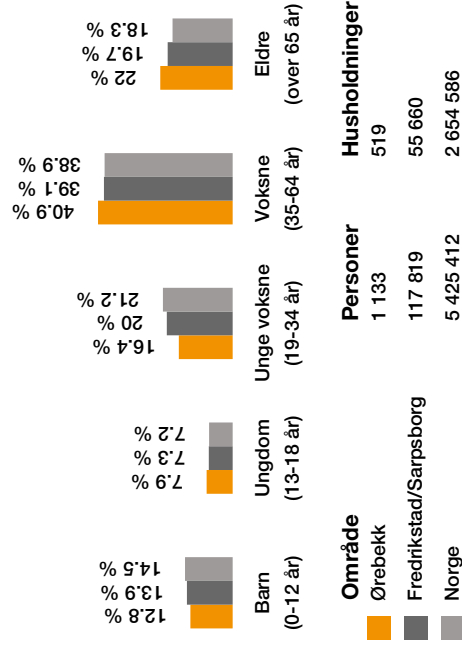


Godt vennskap 67/100

## Offentlig transport

Ørebekk	3 min ⚡
Linje 10, 103	0.2 km
Fredrikstad bussterminal	5 min ⚡
Totalt 29 ulike linjer	3.2 km
Sentrum fergerleie	5 min ⚡
Linje 805	2.9 km
Fredrikstad stasjon	6 min ⚡
Linje RE20	3.9 km
Gressvik fergerleie	6 min ⚡
Linje 805	2.3 km

## Aldersfordeling



## Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.)	11 min ⚡
326 elever, 16 klasser	0.9 km
Trosvik skole (1-7 kl.)	22 min ⚡
524 elever, 26 klasser	1.7 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min ⚡
397 elever, 23 klasser	1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	5 min ⚡
180 elever, 6 klasser	3 km
Frederik II videregående skole	21 min ⚡
1277 elever	1.7 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	5 min ⚡
180 elever, 6 klasser	2.9 km

## Barnehager

Barnsby barnehage (0-5 år)	12 min ⚡
98 barn, 3 avdelinger	1 km
Ørebekk barnehage (0-6 år)	15 min ⚡
80 barn, 4 avdelinger	1.2 km
Trosvikhaven familiebarnehage (0-3 år)	16 min ⚡
6 barn	1.2 km


## Dagligvare

Kiwi Ørebekk	2 min ⚡
Meny Ørebekk	4 min ⚡

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansertid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Torvbyen 5 min 

 Vitusapotek Ørebekk 2 min 

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

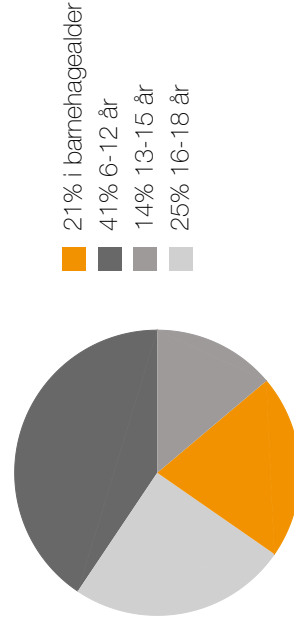
## Støynivået

Lite støynivå 86/100





## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

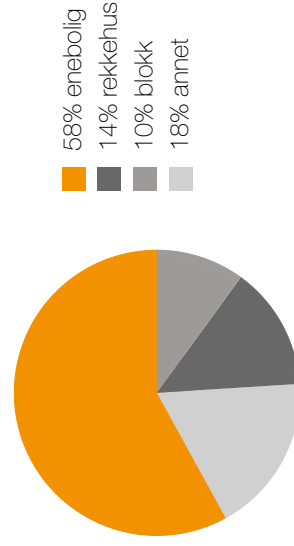
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



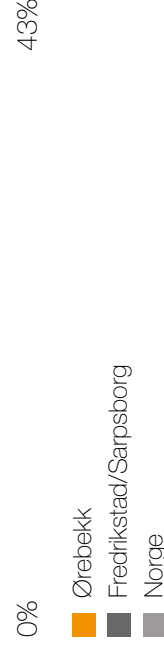
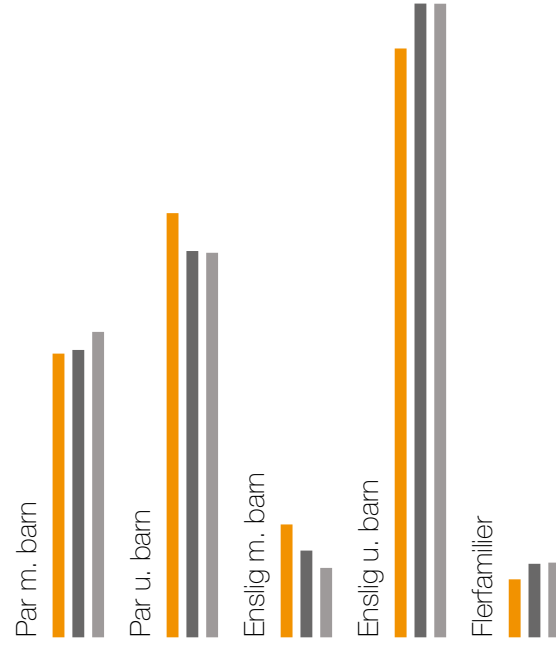
## Sport

-  Hurrød skole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km
-  Travløkka balløkke 10 min   
Ballspill 0.8 km
-  Trimeriet Fredrikstad 5 min 
-  Friskis & Svette Fredrikstad 4 min 

## Boligmasse



## Familiesammensetning



## Sivilstand

Sivilstand	Ørebekk	Fredrikstad/Sarpsborg	Norge
Gift	34%	33%	33%
Ikke gift	47%	54%	54%
Separert	12%	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansertid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokal kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# PLANTEGNINGER



## PLANTEGNINGER

Eiendommen har en flott beliggenhet på en hjørnetomt, med fine utesoner.

Inngang i 1. etg med en flott entrè/hall, trappegang til 2. etg, soverom, vaskerom og 2 boder.

I 2. etasje er det gang, et flott bad, 2 soverom, stor dobbelstue med utgang til terrasse og hage, et flott kjøkken med egen spise plass.

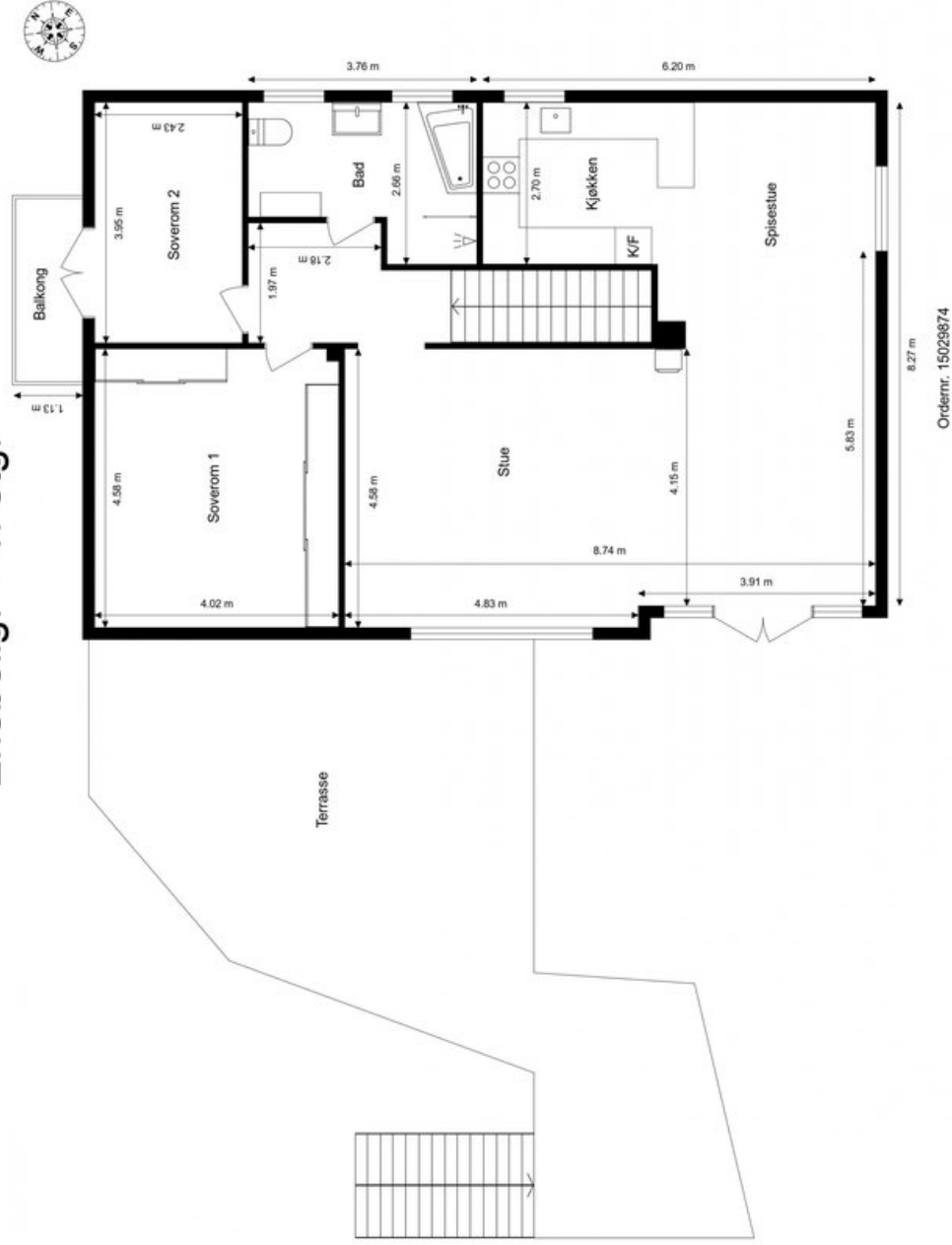
Garasje.

<b>P-Rom</b>	<b>147 m<sup>2</sup></b>
<b>BRA</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>



## Ørebekk allé 2, 1624 Gressvik

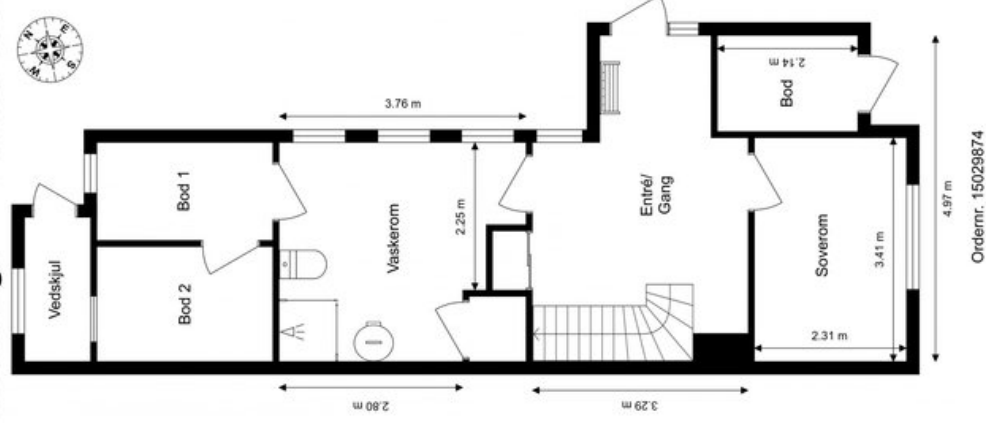
### Enebolig. - 1. etg.



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

## Ørebeek allé 2, 1624 Gressvik

### Enebolig. - Underetasje.



Ordernr. 15029874



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

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. On the right, there is a grey shape that curves towards the left, creating a white, S-shaped negative space between them. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area.

OM BOLIGEN

## Beregnet totalkostnad

5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

146 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 850 000,-))

12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

-----  
160 070,- (Omkostninger totalt)

-----  
6 010 070,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

## Forsikring

Frende

Polisenummer: 874616

## Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Det foreligger tilstandsrapport med takst fra Anticimex as v/ Magnus Langvik datert 16.05.2023.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022.

Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG 0 til TG 3 der TG 0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG 2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG 3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG 2 og TG 3

skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU. I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 : (Ingen bygningselementer har blitt gitt TG3)

-Bad: Når det gjelder membran, tettesjikt og overgang til sluk. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Se side 7

-Våtrom/Vaskerom: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Stedvis noe pussavskalling på vegger. Gulvflaten har enkelte riss. Det er ikke etablert membran/tettesjikt i vaskerommet. Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Fornyng av avløp bør vurderes. Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Se side 8 -Krypekjeller: Krypekjelleren har vegger og himling i betongkonstruksjoner. Det ble ikke påvist symptomer på skader. Det ble registrert symptomer på fuktighet i krypekjelleren. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. Se side 9.

-Skorsteiner inne: Det er ikke registrert feil eller mangler. TG2 er satt med bakgrunn i alder for å belyse risiko. Se side 10

-Innvendige trapper: TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene

anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet Se side 10.

Ørebekk allè 2 selges med verdibevis for yttertak. If ønsker derfor å gi deg som kjøper en unik forsikring uten tillegg i pris når du kjøper IF boligkjøperpakke gjennom oss eller forsikrer huset med superforsikring i IF. Se mer informasjon i vedlagte tilstandsrapport og informasjon i salgsoppgaven om Boligkjøperpakken.

## Selgers egenerklæringskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Hele badet ble pusset opp i 2015. Gamlebyen elektriske har utført el.arbeider. Kråkerøy Rør har utført rørarbeidet mm. Membran, mur og flisarbeid er utført som egeninnsats.
- Nytt kjøkken fra 2014.
- Yttertak ble lagt om i 2020. Ny kledning, etterisolering av alle vegger, nye vinduer og dører i 2016-2018.
- Byttet sikringssskap og nytt inntak i 2013, samt en del el.arbeider. Utført av Gamlebyen Elektriske.

## Boligens areal

Primærrom: 147 kvm, Bruksareal: 160 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 49 m².

Primærrom: 36 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entrè/gang, vaskerom og soverom

Sekundærrom: 13 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: 2 boder, samt tilliggende bod med

utvendig adkomst

2. etasje:

Bruksareal: 111 m<sup>2</sup>.

Primærrom: 111 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, bad, stue/spisestue, kjøkken og 2 soverom

Garasje:

Bruksareal: 17 m<sup>2</sup>.

Sekundærrom: 17 m<sup>2</sup>.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 16.05.2023 utført av Anticimex AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Arealene er oppmålt iht. NS 3940. Her defineres bruksareal som nettoareal og arealet av bruksenhetens innvendige vegger. Areal av primærrom er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

### **Adkomst**

Se vedlagte nabolagsprofil.

### **Tomt**

Areal: 1 294 kvm, Eierform: Eiet tomt

### **Garasje / parkering**

Frittliggende garasje på 17 kvm, samt parkering på tomten.

### **Byggemåte**

Bolig over to etasjer samt krypekjeller og kaldluft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur og etasjeskille av betongkonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig teknet med takstein. Boligen har slett entrédør med glassfelt. Terrassedør med tre-lags glass fra 2019. Balkongdør med tre-lags glass fra 2016. Vinduer med tre-lags glass fra mellom 2014 og 2019.

### **Ferdigattest / brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

### **Barnehage / skole i området**

Se vedlagte nabolagsprofil. Kontakt kommunen ved Servicetorget for barnehage og skoletilbud.

### **Adgang til utleie**

Boligen er registret med en boenhet.

### **Oppvarming**

Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.

### **Energimerking**

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

### **Energiforbruk**

Ca 17 500 kwh.

Dette utgjør dette ca. kr 25 000,- pr. år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### **Kommunale avgifter**

Kr. 9 562 pr. år

Boligen har vannmåler. Eiendomsskatt: kr. 5.388,-

### **Formuesverdi**

Formuesverdi som primærbolig kr. 851 820 pr. 31.12.21

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 066 553 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype,

areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **Regulering**

Eiendommen ligger i uregulert område og omfattes ikke av reguleringsplan.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens for 2020-2032 med angitte formål: Bebyggelse og anlegg.

### **Konsesjon / odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

### **Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

Det er registrert følgende servitut/teftelser som følger eiendommen:

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/avtaler, rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

### **Vei/vann/avløp**

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Fredrikstad kommune. Det er private stikkledninger fra

eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

### **Offentligrettslig pålegg**

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp. Kommunen fornyer nå vann- og avløpsledninger i området.

Da må huseierne også oppgradere sine private stikkledninger. Det kan komme pålegg om dette. Store eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen. Disse er vernet/fredet.

### **Tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Parabol medfølger ikke handelen.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### **Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Stavlund har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante deknninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 91 78 22 96 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet

skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Overtagelse**

Etter avtale.

### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som

er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### **Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### **Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om egedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

### **Adresse og matrikkel**

Ørebekk allé 2, 1624, Gressvik, Gnr. 45 bnr. 77 i Fredrikstad kommune

### **Eier**

Krzysztof Chudzicki  
Marzena Ilona Witkowska

### **Oppdragsnummer**

192-23-0061

### **Meglervederlag**

Eiendomsmeglerpakke med ferdigattest (Infoland) (Kr.1 567)

Markedspakke (Kr.15 300)

Dronefotografering (faktura til selger) (Kr.2 000)

Ekstra plantegning (faktura til selger) (Kr.400)

Foto ← 250 kvm, inntil 2 plan (faktura til selger) (Kr.4 950)

Foto → 250 kvm, inntil 2 plan (faktura til selger) (Kr.5 950)

Interiørveiledning før foto (faktura til selger) (Kr.1 875)

Skumringsbilder (faktura til selger) (Kr.2 200)

Tilstandsrapport hus/hytte (faktura til selger) (Kr.12 500)

Tilstandsrapport leilighet (faktura til selger) (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 850 000,-) (Kr.70 200)

Oppgjørsgebyr (Kr.4 155)

Tilrettelegging (Kr.8 000)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.125)

Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)

Visninger pr. stk. (Kr.2 300)

360' drone og "snapshot" (faktura til selger) (Kr.750)

Totalt kr. (Kr.141 254)

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport,



egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Stavlund AS avd. Fredrikstad sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

# TEKNISKE DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ørebekk allé 2  
1624 Gressvik  
Gnr./Bnr.: 45/77  
Fredrikstad kommune

## Areal

Enebolig.  
Bruksareal: 160 m<sup>2</sup> (P-rom: 147 m<sup>2</sup>/S-rom: 13 m<sup>2</sup>)  
Garasje.  
Bruksareal: 17 m<sup>2</sup> (P-rom: 17 m<sup>2</sup>/S-rom: 0 m<sup>2</sup>)

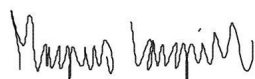
## Befaring

Befaringsdato: 11.05.2023

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no  
Tlf: 41 41 41 28  
E-post: boligrapport.oslo@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

## Om Tilstandsrapporten

### Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

### Forklaring av tilstandsgrader

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

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

### Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

#### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



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

#### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



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

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



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

#### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



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

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

#### TG IU Ikke undersøkt



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

#### i Informasjon



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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	11.05.2023
Referansenummer	15029874
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-23-0061
Hjemmelshaver/selger	Krzysztof Chudzicki/Marzena Ilona Witkowska
Bygningsakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Krzysztof Chudzicki
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	16.05.2023 18.32

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ørebekk allé 2
Postnummer/sted	1624 Gressvik
Kommune	3004 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	45/77
Tomt	Eiet tomt: 1294 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1954		
Garasje.	Ukjent.		

## Byggemåte

Enebolig med garasje beliggende i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med asfaltert og gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplasser, støttemur, steinlagt gangvei og uteplass, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer samt krypekjeller og kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur og etasjeskille av betongkonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har slett entrédør med glassfelt. Terrassedør med tre-lags glass fra 2019. Balkongdør med tre-lags glass fra 2016. Vinduer med tre-lags glass fra mellom 2014 og 2019. Oppvarming med varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.

Adkomst fra bakkeplan. Underetasjen består av entré/gang, soverom, vaskerom, to boder og tilliggende bod med utvendig adkomst. Første etasje består av gang, bad, kjøkken, stue/spisestue og soverom. Utgang fra stue til steinlagt uteplass samt terrasse oppmalt til ca. 50 m<sup>2</sup>. Utgang fra soverom 2. til nordvendt balkong oppmalt til ca 3,5 m<sup>2</sup>.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad. 1. etg.		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
Våtrom - Vaskerom underetasje.		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	13	
Drenering		Helhetsvurdering	14	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	15	
Frittstående byggverk - Garasje.		Helhetsvurdering	15	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Tilliggende vedskjul mot nord.		Annet	15	

## Areal og rombeskrivelse

### Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig.

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Underetasje.	49	36	13	Entré/gang, vaskerom og soverom.	To boder samt tilliggende bod med utvendig adkomst.
1. etg.	111	111	0	Gang, bad, stue/spisestue, kjøkken og to soverom.	
<b>SUM</b>	<b>160</b>	<b>147</b>	<b>13</b>		

### Kvadratmeter bruksareal (BRA) Garasje.

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Garasje	17	17	0		17
<b>SUM</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>0</b>		

### Kommentarer til areal

Boligen har et tilliggende vedskjul mot nord, oppmålt til ca. 3 m<sup>2</sup>. Arealet er ikke medregnet i boligens bruksareal.

Bruken av rommet, på befaringstidspunktet, avgjør om rommet defineres som P - Rom eller S - Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

### Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

### De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

### Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.





# Rapport

## Våtrom - Bad. 1. etg.

Baderom fornyet med membran, overflater, rørlegg og innredning i 2015 i følge opplysninger fra eier. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling i malt, slett flate. Innfelte downlights. Vegghengt servantinnredning med slette fronter. Ett-greps armatur. Speil over servant. Dusjhjørne med skillevegg av glass. Ett-greps dusjarmatur tilkoblet håndduj. Badekar med dusjarmatur tilkoblet håndduj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av typen plastrør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner




	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i et par-tre fliser, noe som kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36,4 %, temperatur 20,3 grader C og duggpunkt 5 grader C.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 30 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

## Våtrom - Vaskerom underetasje.

Vaskerom fra byggeår. Vannrør, deler av avløpsrør og innredning skiftet i 2014 i følge opplysninger fra eier. Gulv, vegger og himling i malt betong/murkonstruksjon. Vegghengt utslagsvask av rustfritt stål. Dusjkabinett med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet håndduj. Toalett montert på forhøyet plattform av treverk. Varmtvannsbereider på 200 liter. Vannrør av typen plastrør og kobberør. Avløpsrør av plast og støpejern.

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning


	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom laveste terskel og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 59 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
	Overflater vegger	Stedvis noe pussavskalling på vegger.
	Overflater gulv	Gulvflaten har enkelte riss.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke etablert membran/tettesjikt i vaskerommet.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Fornyning av avløp bør vurderes.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

## Kjøkken

Gulvflate belagt med laminat. Veggflater belagt med dekorstein. Himling i malt, slett flate. Innfelte downlights. Kjøkkeninnredning fra 2014 med slette fronter. Benkeplate av treverk. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål. Kjøleskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Vannrør av typen plastrør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Etablering av automatisk lekkasjesikring anbefales.
---	-------------	---

## Øvrige rom - 1. etasje.

Gulvflater belagt med laminat. Vegger i malte, slette flater, samt vegger belagt med dekorplater. Himlinger i malte, slette flater. Innfelte downlights i gang. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje.

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater i malte, slette flater samt flater belagt med dekorplater. Boder har overflater av malte betong/murkonstruksjoner. Himlinger i malte, slette flater. Innfelte downlights i entré. Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg. Profilerte innerdører.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Målingene viser følgende: RH 70 %, temperatur 13,5 grader C og duggpunkt 8,2 grader C.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Målingene viser vektprosent under 16.

Målte fuktverdier er under kritiske nivåer, men høyere enn hva som er ideelt. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

## Krypekjeller

Krypekjeller hovedsakelig med fjellgrunn.



TG 2

Helhetsvurdering

Krypekjelleren har vegger og himling i betongkonstruksjoner. Det ble ikke påvist symptomer på skader. Det ble registrert symptomer på fuktighet i krypekjelleren. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

## Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldloft med adkomst via takluke i gang.



TG 1

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

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



Overflater vegger/undertak

Det er registrert fuktmerker i treverk ved gjennomføring av skorstein. Antas å være av eldre dato. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.



Kontroll av diffusjonssperre

Dampspærre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.



Konstruksjonsoppbygging

Lufespaltene mellom taksperrere er i hovedsak tettet. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

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

Skorstein fra byggeår. Vedovn plassert i stue.



TG 1

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

Ildsteder inne i boligen



TG 2

Skorsteiner inne i boligen

Det er ikke registrert feil eller mangler. TG2 er satt med bakgrunn i alder for å belyse risiko.

## Innvendige trapper

Innvendig trapp av treverk.



TG 2

Innvendige trapper

TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.



## Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv av betong mot grunn.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Skjevhetmåling
	Skjevhetmåling
	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i underetasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm i soverom, og ca. 4 mm i entré/gang.




## Etasjeskiller - 1. etasje.

Etasjeskille av betong.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Skjevhetmåling
	Skjevhetmåling
	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i 1. etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm i stue, og ca. 8 mm i soverom 1.



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

Vannrør av typen plastrør og kobberør. Avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereider og fordelerstokker for vannrør plassert i vaskerom. Stoppekran, vannmåler og stakeluke plassert i bod 1. Varmepumpe plassert i stue. Oppvarming med Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)
	Stakeluke
	Stakeluke lokalisert i bod 1.
 TG 2	Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskifting innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
	TG2 Gjelder avløpsrør av støpejern. Disse er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Utskifting bør vurderes.

## P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt mellom 2,12 og 2,22 meter takhøyde i underetasje. Det er målt mellom 2,43 og 2,45 meter takhøyde i første etasje.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Takhøyde
	Takhøyde
	Soverom i underetasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.


## Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i gang i første etasje.

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

Forenklet vurdering:  
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Nei.  
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.  
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke, men det er gjort store oppgraderinger mellom 2013 og 2019.  
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja.  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.  
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.  
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn nyere enn fem år uten avvik. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten. TG2 Gjelder: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon.
--	--	---

## Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier
--	---

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon


Yttervegger av trekonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Fasader inkl. kledning

 **TG 2** Konstruksjon | TG2 er satt med bakgrunn i alder for å belyse risiko.


## Dører og vinduer

Slett entrédør med glassfelt. Terrassedør med tre-lags glass fra 2019. Balkongdør med tre-lags glass fra 2016. Vinduer med tre-lags glass fra mellom 2014 og 2019.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vinduer - Dører

## Yttertak


Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Taktekkingen er fra i fra 2020 i følge opplysninger fra eier.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekkning) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

 Gesimsløsninger | Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Jevnlig oppfølging av kaldtoftet anbefales, slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 2, til nordvestvendt balkong oppmålt til ca. 3,5 m2. Balkongen er belagt med fliser og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 104 cm.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Terrasser / platting på terreng

Sydvestvendt terrasse oppmålt til ca. 50 m2. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 102 cm.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betongkonstruksjon.


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

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er delvis skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn | Delvis synlig byggegrunn av fjell. Den øvrige byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

## Drenering

Drenering fra ukjent årstall. Eier har utført tiltak langs vegger mot syd og vest i 2015.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Kryp Kjelleren har symptomer på fuktighet. Med bakgrunn i dette kan det ikke verifiseres at drenering/fuktsikring av grunnmuren er funksjonell. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong/naturstein.

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

## Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.



TG 2

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Alder på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent. TG2 er satt for å belyse risiko.

## Frittstående byggverk - Garasje.

Gulvflate belagt med asfalt. Vegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekktet med takpapp.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden. Garasjen har generelt høy slitasje. Vedlikehold bør påregnes.

## Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Tilliggende vedskjul mot nord.



TG 2

Annet

Vedskjulet har generelt høy slitasje.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.10.2015, gjeldende div. arbeider ink. ny kurs til bad."  
"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.05.2013, arbeidene gjelder bytte av sikringsskap, samt nytt inntak."

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på avsluttet tilsynssak etter kontroll utført 22.01.2019. Det ble ikke funnet avvik under kontrollen.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Fremlagt. Signert og datert: 25.04.2023.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

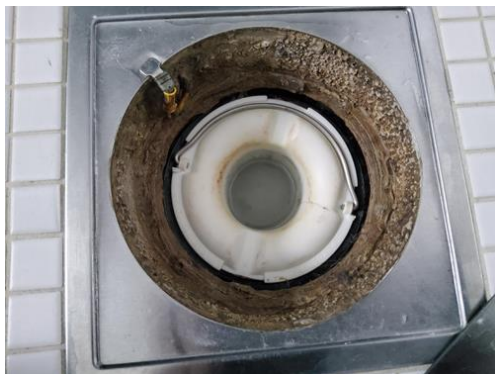
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

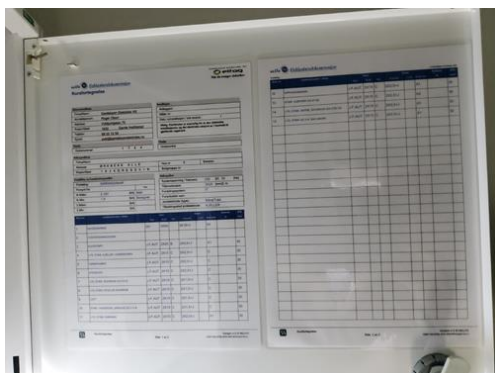
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]



Fallforhold (gulv) - [Sluk i vaskerom.]



Ørebekk allé 2 selges med verdibevis!

If ønsker derfor å gi deg som kjøper en unik forsikring – uten tillegg i pris når du kjøper If boligkjøperpakke gjennom megler eller forsikrer huset med superforsikring i If.

# Verdibevis

for Ørebekk allé 2

Hva får du med en utvidet dekning?

	Før	Nå
Tak	Med vanlig superdekning fikk du erstattet innvendig skade hvis vann lekker inn i konstruksjonen via taket. Du fikk derimot ikke dekket selve reparasjonen av taket.	Med dette verdibeviset får du også dekket reparasjonen av taket – den utløsende årsaken til problemet. Dette gjelder for Yttertak.



## Viktige opplysninger om utvidelsen

Forsikringsutvidelsen gjelder fra 11.05.2023 , og varer i fire år.

Utvidelsen gjelder bare så lenge forsikringsavtalen er gyldig, og forutsetter at boligen er forsikret med boligkjøperpakken eller husforsikring med superdekning i If. Dersom du sier opp forsikringen din vil du ikke lenger kunne nyte godt av forsikringsutvidelsen.

Vi gjør også oppmerksomme på at samtlige vilkår, begrensninger og sikkerhetsforskrifter knyttet til den angitte boligens forsikringsavtale i If gjelder.

Har du spørsmål er du velkommen til å ringe 21 49 24 00.



# Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192230061
Adresse	Ørebekk allé 2		
Postnr.	1624	Sted	Gressvik
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brf/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Freunde	Polise/avtalenr	874616
Selger 1 Fornavn	Krzysztof	Etternavn	Chudzicki
Selger 2 Fornavn	Marzena Iona	Etternavn	Witkowska

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (Spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
 Nei  Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Gamlebyen Elektriske AS, Kråkerøy Rør AS.  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Hele badet ble pusset opp i 2015. El. Arbeid er utført av Gamlebyen Elektriske AS, nye varmekabler, stikk kurs og belysning. Rør arbeidet ble utført av Kråkerøy Rør AS, nytt rør i rør anlegg, nytt avløp. Montert nytt badekar, dusj, innbyggingstolett. Mur og flis arbeid- egen innsats.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**  
 Nei  Ja  
Firmanavn Kråkerøy Rør AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Membran arbeid utført av egen innsats ifm oppussing av bad i 2015. Nye slukk - Kråkerøy Rør AS 2015.
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
 Nei  Ja Kommentar Samsvarserklæring Gamlebyen Elektriske AS  
Fakturaer fra Kråkerøy Rør AS
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**  
 Nei  Ja Kommentar
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Kråkerøy Rør AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt vann og avløp ifm oppussing av badet i 2015. Nytt vann og avløp ifm oppussing av kjøkken i 2014
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

- Nei  Ja Kommentar
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
  - 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
  - 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
  - 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
  - 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
  - 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
  - 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Takket ble lagt om i 2020. Ny kledning, etterisolering av alle yttervegger, nye vinduer dører 2016-2018.
  - 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Gamlebyen Elektriske AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet sikr. skap + nytt inntak -2013. Nye varme kabler på badet med ny kurs, nye led spotter, dimmer, led stripp, ny avtrekksvifte, ny stikk, termostat-2015. Rehab. av kjøkken med nye kurser og utstyr 2014. Arbeider i inngang og gang med nye kurser og utstyr 2014. Oppgrad. div el. i kjeller. Oppdat. av kursfort. 2019.
  - 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar Har samsvarserklæring fra Gamlebyen Elektriske AS.
  - 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar El kontroll utført av Infratek Elsikkerhet As 2019. Ingen avvik funnet.
  - 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
  - 16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar Ny veranda 2020 egen innsats.
  - 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  
17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
  - 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
  - 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikrings selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 25/04/2023 20:32:12 (EES-versjon: 2)

192-23-0061 Ørebekk allé 2 - Ubekreftet  
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD      Data uthentet: 21.04.2023 kl. 09:26  
Grunneiendom: Gnr: 45 Bnr: 77      Oppdatert per: 21.04.2023 kl. 09:26

## Grunnboksinformasjon

## HJEMMELSOPLYSNINGER

## Rettighetshavere til eiendomsrett

<a href="#">2013/185161-1/200</a> 05.03.2013	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT Vederlag: NOK 1.950.000 KJØPER: Chudzicki Krzysztof Fnr: KJØPER: Witkowska Marzena Ilona Fnr:	IDEELL: 1/2    IDEELL: 1/2
---	---	--

## HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

<a href="#">1982/4909-1/86</a> 25.05.1982	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kopi bestilt: 21.04.2023 kl. 09:25 av Morten Stene
--	--

<a href="#">2019/944884-1/200</a> 15.08.2019 17:17	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 3.570.000 PANTHAVER: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS Org.nr: 971227222 ELEKTRONISK INNSENDT
---	--

## GRUNNDATA

<a href="#">1982/3468-1/86</a> 07.04.1982	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr: 3004 Gnr: 45 Bnr: 1 EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER
--	---

<a href="#">2020/1729445-1/200</a> 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
--	----------------------------------

## RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

DAGBOKFØRT

25.MAI82 04909

## KJØPEKONTRAKT

FREDRIKSTAD  
BYRETT

Berit Hansen, f.nr. 141026

Mellom Onsøy kommune og ~~Odvar Hansen, f.nr. 300525~~ er det herved inngått følgende kjøpeavtale:

- Onsøy kommune selger til ~~Berit og Odvar Hansen~~ sin faste eiendom gnr. ~~45~~ bnr. ~~77~~ i Onsøy kommune.
- I kjøpesum skal kjøperen betale kr. ~~8,00~~ pr. kvm. Eiendommen er på ~~1156~~ kvm., kjøpesum blir da kr. ~~9.246,00~~.
- Kjøpesummen betales etter kjøpers valg således:
  - Kontant straks eller
  - Kontant betaling over ~~5 år med forfall~~ hver år den ~~første gang~~ Kjøper betaler i tillegg 10% renter p.a. av gjelden til enhver tid. Rentene forfaller slik som bestemt for avdrag og påløper fra inngåelsen av kontrakten.
- Til sikkerhet for riktig ~~betaling av kjøpesummen~~, renter og eventuelle innfordringsomkostninger tar selger i skjøtet forbehold om pant i ~~eiendommen~~ mot prioritet etter eldre heftelser.
- Er eiendommen fra før av bortfestet skal festeavtalen kvitteres til avlysning, idet eventuelle tinglyste rettighetshavere i festerett med bebyggelse, skal har pant i salgsgjenstanden (i prioritetsorden som tidligere). Pantforbeholdet i pkt. 4 prioriteres etter disse. ~~Tomten har nr. 81 av gnr. 45 bnr. 1.~~
- Er ervervet ~~konsesjonspliktig~~, er kjøpet betinget av at konsesjon meddeles.
- Overtagelse skjer ved tinglysing mot skjøte fritt for pengeheftelser.
- I tillegg til kjøpesummen skal kjøperen betale selgeren kommunens ~~opparbeidelsesomkostninger~~ etter selgers beregning, fordeling og bestemmelse. I disse omkostninger inngår beløp for kommunens grunnerverv med dokumentavgift, andre gebyr og omkostninger ved anskaffelsen, alle omkostninger til regulering, prosjektering og opparbeidelse av gater, plasser og ledningsnett samt renter av alt det forannevnte med rentesats etter kommunens bestemmelse. Ved fordelingen på den enkelte parsell skal tas i betraktning at parsellen skal bære sin forholdsmessige del vedkommende alle areal som er til felles bruk så som veier, plasser o.l.  
Beløpet betales i sin helhet kontant straks mot skjøte.  
Beløpet er kr. ....  
Bestemmelsene i dette punkt gjelder ikke i tilfeller der kjøpekontrakt opprettes i forbindelse med innløsning av festetomt.
- Formålet med kjøpet er ~~som for tomt nevnt i nr. 5.~~

Arealet må oppmåles etter lov 23.6.1978 nr. 70 om kartlegging m.v. Mulig avvikelse fra det ca. areal kjøpesummen er utregnet etter skal ikke påvirke endring i kjøpesummen.

Rett kopi bek.  
Gina Kveindalen





10. Kjøperen er kjent med at det på hovedbølet hvorfra eiendommen utgår kan være tinglyst feste-kontrakter og andre tinglyste heftelser, samt at det kan foreligge utinglyste heftelser på det. On-søy kommune skal ikke ha noe ansvar for tilstedeværelsen av slike i tilfelle av at de skulle berøre eiendommen.

Det forannevnte gjelder ikke kommunens plikt etter nr. 7 til overdragelse fritt for pengeheftelser, med hvilket menes pantobligasjoner, skadesløsbrev, pantforbehold samt tvangspanteheftelser.

11. Er eiendommen ubebygget, plikter kjøperen innen 1 år fra overtagelsen å påbegynne grunnarbei-dene og deretter fullføre bebyggelsens oppførelse fortløpende slik at boligen er fullført med ferdi-gattest etter bygningsloven innen 3 år fra byggetillatelse er meddelt av Onsøy bygningsråd. Misligholdes denne plikt vesentlig, herunder også om årsaken er finansieringsvansker, har selger rett til å heve kjøpet.

Selger vil i såfall forbeholde seg rett til å kreve erstatning for eventuelt tap p.g.a. misligholdet. I særlige tilfelle kan det dispenseres fra nevnte plikt. Kjøperen plikter i hevingstilfelle å tilskjote Onsøy kommune eiendommen med påstående bebyggelse, og plikter å betale overdragelsesom-kostninger. Eiendommen skal overleveres ryddet. I mangel av enighet om eiendommens verdi fastsettes den ved skjønn etter skjønnsloven av 1917 for kjøpers regning.

Kommunen plikter å betale kjøperen overensstemmende med skjønnet. Overdragelseessummen avgjøres ved overtagelse av påhvilende pantgjeld og betaling av resten kontant. Overstiger hef-telser takstbeløpet plikter kjøper å foranledige pantekreditors avlysning av det overskytende.

12. Kjøperen må tåle at det på hans eiendom, og også via bebyggelsen på den, vederlagsfritt føres og has i drift anlegg for offentlig vann, kloakk, telefon, sterkstrøm — høy- og lavspenning — og svakstrøm til bebyggelsen på eiendommen og på andre eiendommer. Når de respektive instanser for de nevnte anlegg finner det nødvendig å føre anlegg over tomten, blir anleggene i hvert enkelt tilfelle å bygge etter de planer vedkommende instans har bestemt. Telefon- og sterkstrømsanleg-gene utføres etter et av følgende alternativer:

- a) Jordkabelanlegg med tilhørende fordelingsskap.
- b) Luftledninger med tilhørende stolper, stagg og barduner.

Televerket/EI.verket har for henholdsvis telefon- og sterkstrømsanleggene drift og vedlikehold av anleggene fram til husvegg, og skal som følge herav til enhver tid vederlagsfritt ha rett til å foreta nødvendige tilsyn og arbeide med anleggene for vedlikehold, reparasjon, utskiftning m.v. Traséer for ledningsanlegg må ikke bygges eller belemres med faste anlegg eller innretninger.

Vedkommende instans er i samsvar med vanlige erstatningsregler ansvarlig for skader som påfø-res eiendommen ved bruk av rettigheter i dette nummer. Primært skal eiendommen så vidt mulig settes i samme stand som før arbeidets start.

Kjøperen har ikke rett til å parkere større yrkeskjøretøyer, eksempelvis dieseldrevne lastebiler, på egen eiendom eller andre fellesarealer enn dem som er spesielt avsatt til dette formål.

Bestemmelsen i foregående setning gjøres ikke gjeldende i tilfeller der kjøpekontrakt opprettes i forbindelse med innløsning av festetomt der festekontrakten ikke har bestemmelse om dette.

13. Så lenge eiendommen er ubebygget er kjøperen uberettiget til å avhende den på noe vis.

14. I kommunale boligfelt kan det være opprettet eller kan det bli aktuelt å opprette velforening for samtlige beboere i feltet. Avgjørelse om dette kan tas av Onsøy kommune. Kjøperen forplikter seg ved inngåelse av denne kontrakt til å bli medlem av slik velforening. Velforeningen skal har som hovedformål å ivareta de felles interessene for dem som har kjøpt el-ler festet boligtomt i feltet. Blant velforeningens plikter inngår drift og vedlikehold av fellesanlegg og felles utearealer som ikke naturlig inngår som del av offentlig vei. Vedtektene for foreningen fastsettes av Onsøy kommune eventuelt etter forslag fra den stiftede forening. Endringer av vedtektene blir kun gyldige med Onsøy kommunes godkjenning. I vedtektene kan inntas bl.a. bestemmelse om betaling av medlemskontingent og bidragsbetaling til foreningen for oppfyllelse av dens formål og av vedtak i foreningen.

15. Kjøpekontrakten skal tinglyses.

16. Kjøperen betaler alle utgifter til deleforretning og tinglysing av denne, til dokumentavgift og ting-lysningsbebyr på kjøpet og kjøpekontrakten, heftelsesanmerkning, samt Onsøy kommunes om-kostninger til juridisk bistand. Omkostningene forfaller til betaling ved påkrav fra kommunen.

17. Kjøpeavtalen er opprettet i 2 — to — eksemplar. Onsøy kommune og kjøperen har hvert sitt.

Onsøy, den 7 / 5 198<sub>2</sub>

ONSØY KOMMUNE

Harald Just Pedersen  
Ordfører

Berit Hansen  
Oddvar Hansen  
Kjøper

Undertegnede attesterer herved at Berit og Oddvar Hansen har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år.

Onsøy, d.u.s.

Gunnar Bodahl Johansen

E. Skogstrøm

Født: 22-08-49

Født: 15.05.26

Adr.: Grosvei 4  
1600 Fredrikstad

Adr.: Rasmusv. 2  
1600 Fredrikstad

Riktig avskrift bekreftes:

*M. Pedersen*  
*E. Skogstrøm*





## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 45	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0 ▾
Adresse:	Ørebekk allé 2 ▾		
Areal:	Ca. 1294 m <sup>2</sup> *		
Antall boenheter:	1		

**OBS!**

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

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032 <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer 18062020.pdf</a> <a href="#">Særutskrift bystyresak 64-20 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 - sluttbehandling.pdf</a> <a href="#">Plankart A0 med hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Plankart A0 uten hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 18, 2020
<b>Reguleringsplan, navn:</b> Eiendommen er ikke regulert	<b>Formål:</b>	<b>Godkjent/vedtatt:</b>
<b>Reguleringsbestemmelser:</b>		

\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 11.05.2023



# Arealplaner under arbeid



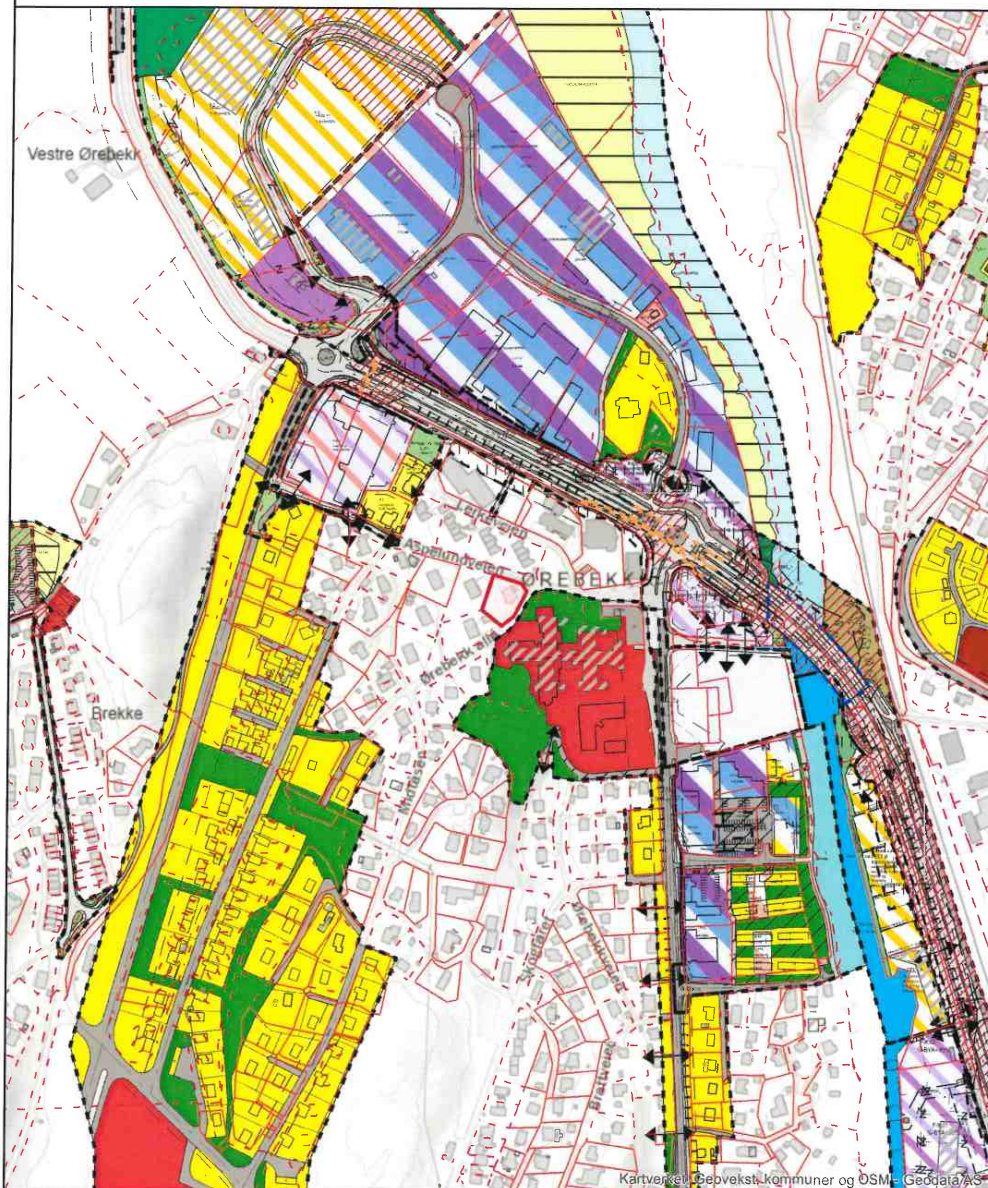
Adresse: Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 45/77/0/0

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2023-05-09



Planident: 1191,1122  
Plannavn: Åledalslinja, Storveien 5

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



## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3004 Fredrikstad - 45/77/0/0

Eierrepresentant: Chudzicki Krzysztof

Regningsmottaker: Chudzicki Krzysztof

### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3004 FREDRIKSTAD	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	45	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	77	Oppgitt areal	1156 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1294,1 m2		
Seksjonsnr	0				

### ADRESSER

Adresse	Ørebekk allé 2 1624 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik	(Antall: 1)
		Grunnkrets	Ørebekk	Valgkrets	Gressvik nord	

### BYGNINGER

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal	(Antall: 1)
147934092	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		155	

### TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	(Antall: 2)
WITKOWSKA MARZENA ILONA	ØREBEKK ALLÉ 2	1624 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver	
CHUDZICKI KRZYSZTOF	ØREBEKK ALLÉ 2	1624 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver	

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 285,00	01.07.2023	1/1	0	kr 356,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 016,00	01.07.2023	1/1	0	kr 1 270,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 630,00	01.07.2023	1/1	0	kr 2 038,00
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 1 854,00	01.07.2023	1/1	0	kr 2 318,00
60	ESkatt Bolig	1 683 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2023	1/1	0	kr 5 388,00
350	AKONTO AVLØP	88,00 M3	kr 22,25	01.07.2023	1/1	0	kr 2 448,00
250	AKONTO VANN	88,00 M3	kr 10,29	01.07.2023	1/1	0	kr 1 132,00
						<b>kr 14 950,00</b>	

### VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
25175316	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2022	2022	88	2177



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. mai 2023

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

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 45 Bruksnr.: 77 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0  
Adresse: Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK

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

**Kommunen fornyer nå vann- og avløpsledninger i området.  
Da må huseierne også oppgradere sine private stikkledninger. Det kan komme pålegg om dette.**

### 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

## Eiendomsrapport

Rapportdato : 9.5.2023

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

### Eiendomsrapport for 45 / 77 / 0 / 0

Opplysningsene 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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen  
Avtalenummer Type Status Plassering Innhold Volum

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen  
Avtalenummer Varennummer Varenavn

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uformling	Omkrets
10611288	Ørebekk allé 2	1336003200000	2,0	285
10611289	Ørebekk allé 2	1336003200000	2,0	210

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Megleropplysninger

FBV- Feieravdelingen.11. Mai. 2023

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	45	Bnr.:	77	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Ørebekk Alle 2					

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 pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato:26.08.2019
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>



Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon

Chudzicki Krzysztof

Ørebekk Allé 2

1624 Gressvik

Adresse: Ørebekk Alle 2 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 147934092

Eiendom: 45 / 77 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 26.08.2019

Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 11.05.2023

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Tom Andre Bergmann

Avtale nr: 562

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein Plassering: 1

- 1 Avstand til brennbart materiale fra skorstein Jøtul Betha er montert inn på luftekanal. Luftekanal mangler utsparring.

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

**OBS !**

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

# Grunnkart



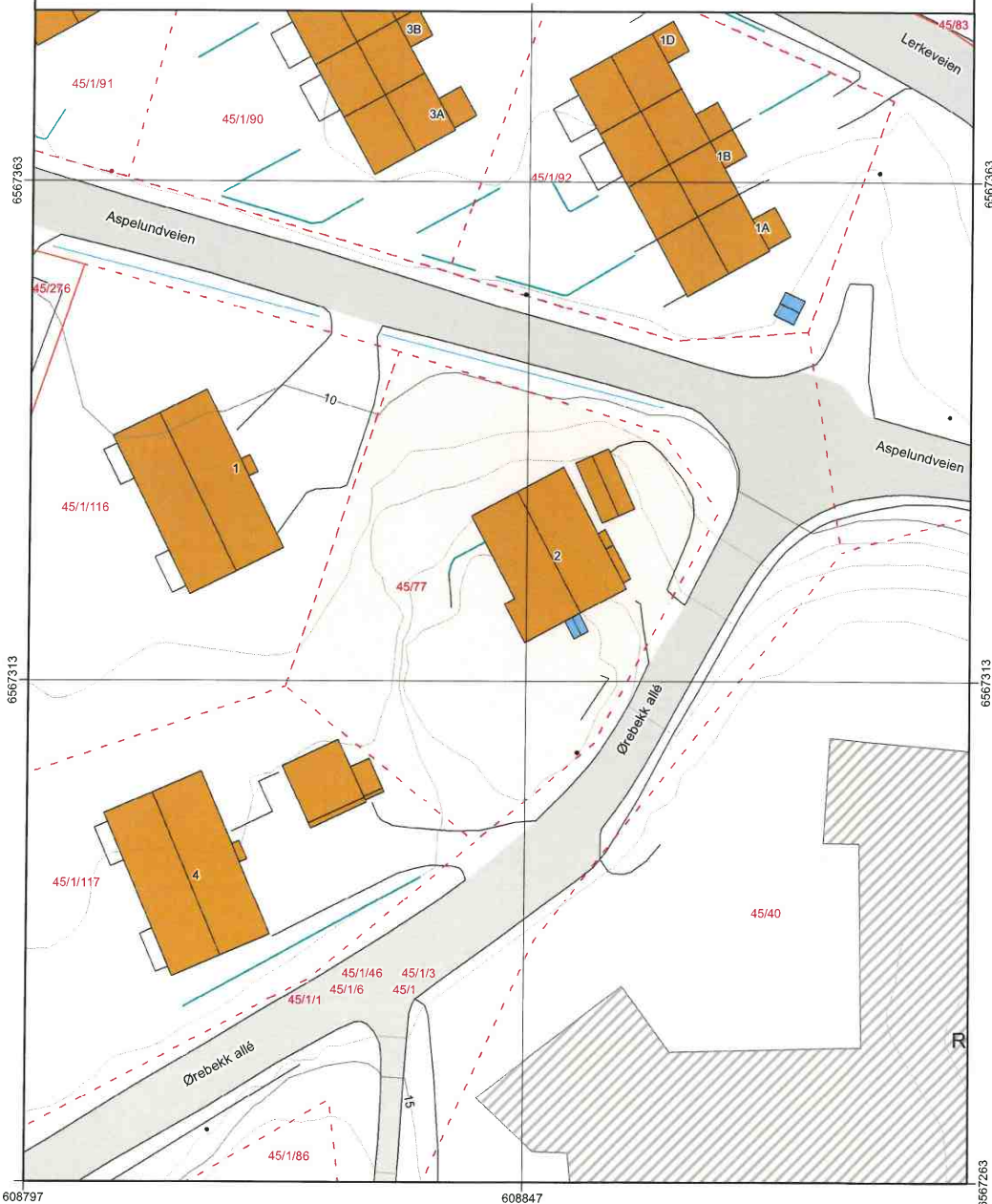
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 45/77/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2023-05-09



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



Matrikelrapport  
Grunneiendom 3004-45/77/0

## Matrikelrapport for Grunneiendom 3004-45/77/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 294.1
Etablert dato	07.04.1982	Historisk oppgitt areal	1 156.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3004	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

## Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KRZYSZTOF CHUDZICKI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MARZENA ILONA WITKOWSKA		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

## Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelid	Sakreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	24.09.2018	24.09.2018	2018/8568	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
KF - Kartforretning	19.09.1983		m9511	
DL - Kart- og delingsforretning	07.04.1982			

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15.09.1995	1 294.1	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147934084	0	181 - Garasjeuthus annekts til bolig	TB - Tatt i bruk
147934092	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

09.05.2023

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

### Bygning 147934084: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	17.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	17.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Akt. areal
H01	0	0.0	17.0	17.0	0.0

### Bygning 147934092: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	155.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	155.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

#### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	155.0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Akt. areal
H01	1	105.0	0.0	105.0	0.0
K01	0	50.0	0.0	50.0	0.0

#### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ørebekk allé	2		1624 GRESSVIK



# Oversiktskart

Adresse: Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 45/77/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2023-05-09



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



# Matrikkelkart

Adresse: Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 45/77/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2023-05-09



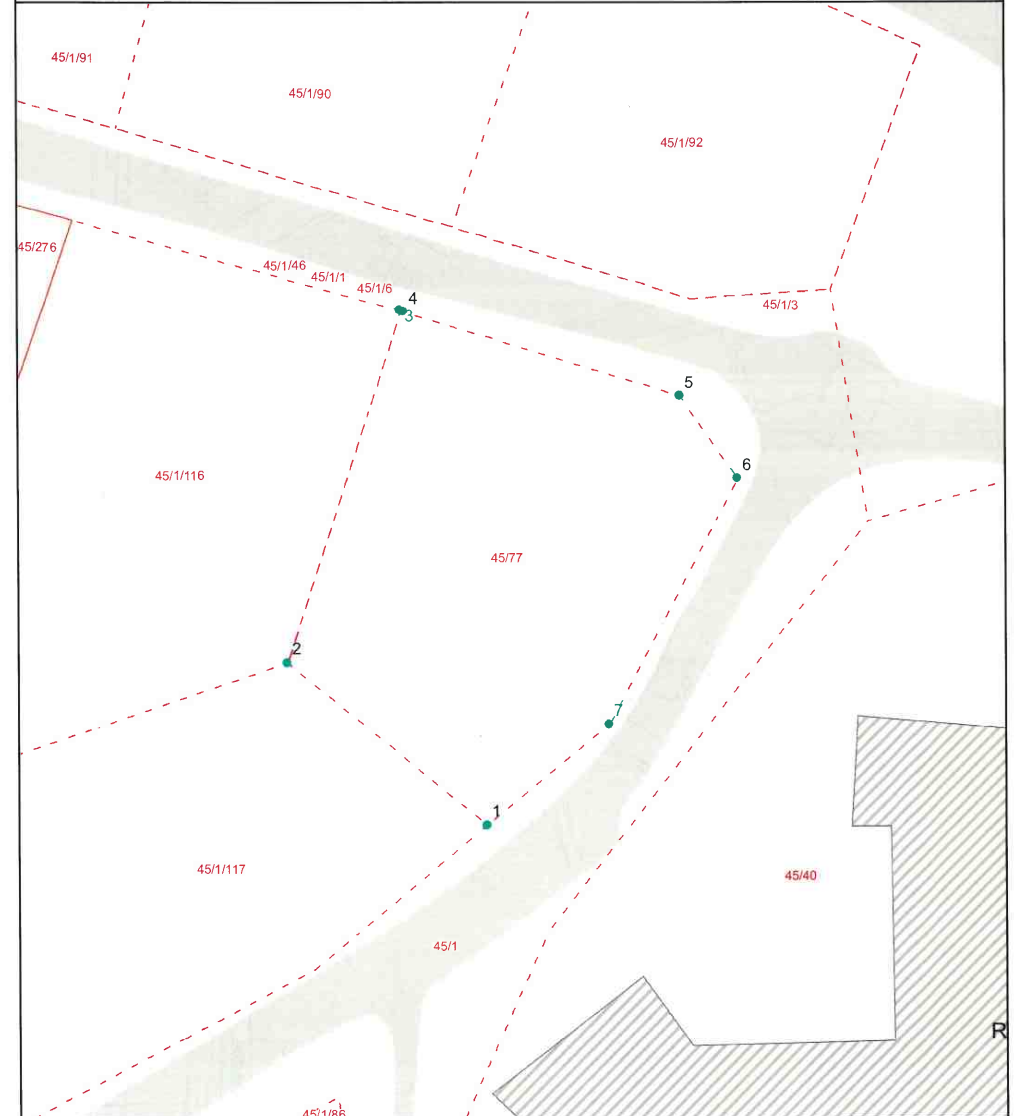
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



**Areal og koordinater:**

Beregnet areal (kv): Arealmerke: Koordinatsystem:  
 1294,1 EUREF89 UTM Sone 32

**Grensepunkt/Grenselinje**

Løpnr.	Nord	Øst	Grensemerke nedbatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567297.50828	608841.580807	Ikke spesifisert	24.64	Offenlig godkjent grensemerke		Terengmålt	51	0
2	6567312.9995	608822.419718	Ikke spesifisert	35.31	Offenlig godkjent grensemerke		Terengmålt	51	0
3	6567346.49472	608833.506435	Ikke spesifisert	0.36	Offenlig godkjent grensemerke		Terengmålt	51	0
4	6567346.39586	608833.856561	Ikke spesifisert	27.61	Offenlig godkjent grensemerke		Terengmålt	51	0
5	6567338.38223	608860.2604	Ikke spesifisert	9.63	Offenlig godkjent grensemerke		Terengmålt	51	0
6	6567330.52511	608865.526863	Ikke spesifisert	26.49	Offenlig godkjent grensemerke		Terengmålt	51	0
7	6567307.17272	608853.372925	Ikke spesifisert	15.27	Offenlig godkjent grensemerke		Terengmålt	51	0

side: 1

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Seksjon for kultur, miljø og byutvikling

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1602 Fredrikstad

Telefon: 69 30 60 00

Dato: 11.05.2023

**MEGLEROPPLYSNINGER****7104 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse**

Gnr:	<b>45</b>	Bnr:	<b>77</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK</b>						

Vi finner ikke opplysninger om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



## ENERGIATTEST

	<b>FREDRIKSTAD KOMMUNE</b> Seksjon for kultur, miljø og byutvikling
	Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1602 Fredrikstad Telefon: 69 30 60 00

Dato: 11.05.2023

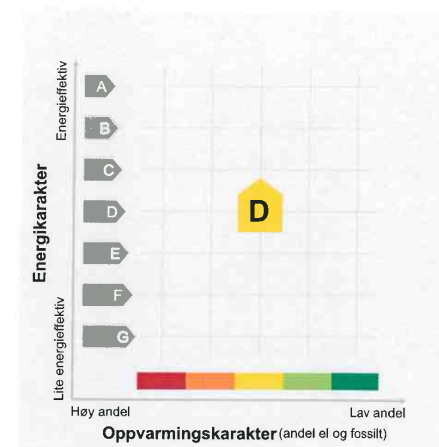
### MEGLEROPPLYSNINGER

#### 0500 Opplysninger om bygningstegninger

Gnr:	45	Bnr:	77	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK						

Ved gjennomgang av vårt eiendomsarkiv, kan vi ikke finne at det foreligger tegninger for det forespurte gnr / bnr / fnr. Følgelig kan ikke tegninger leveres.

Adresse	Ørebekk allé 2
Postnummer	1624
Sted	GRESSVIK
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147934092
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	13262347-1b64-40c3-af1a-b6397be3cf34
Dato	24.04.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Boligkjøperpakken

### Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

### Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

### Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

### Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

### Skadedyr

Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne prosessen for deg.

### Husforsikring

Vår standard husforsikring sikrer hjemmet ditt ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos if.

### Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

### Verdibevis

Selges eiendommen med verdibevis på bad, tak eller drenering, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av Våtrom, Yttertak og Drenering hvis det er utett. Verdibeviset er gyldig i fire år forutsatt at kunden til enhver tid har boligen forsikret i If.

### Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

### Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

### Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjesnummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

**Merk:** For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke byggningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på [boligkjoper@if.no](mailto:boligkjoper@if.no), eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på [boligkjoperforsikring@if.no](mailto:boligkjoperforsikring@if.no), eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSUVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Adresse, gnr/bnr/snr/fnr, evt. annen eksakt betegnelse – (ved andelsleiligheter; andelsnr og/eller adresse)

**Kjøpesum**, med mur-og nagelfaste innredninger – og i den stand den befant seg ved besiktigelsen:

Kr. \_\_\_\_\_ + vanlige omkostninger (som beskrevet i salgsoppgave fra Stavlund as)

## FINANSIERINGSPLAN

Ved kontraktens underskrift 5%, min. kr. 100 000,-

Lån i

Egenkapital

Sum

Egenkapital består av følgende:

Salg av eiendom

Disp. kontantbeløp/bankinnskudd el. lign

Annet

## VIKTIG, BUDFRIST, OVERTAGELSE, FORBEHOLD M.M.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Dette kjøpetilbudet står ved makt t.o.m. \_\_\_\_\_ kl \_\_\_\_\_, og er bindende for meg/oss frem til dette tidspunkt.

Dersom kjøpetilbudet innen denne frist blir akseptert av selger, foreligger det en bindende avtale mellom partene og forpliktelse til å inngå endelig kjøpekontrakt, basert på Stavlund as sitt standard kontraktsformular (asis). Et akseptert kjøpetilbud er således å forstå som en midlertidig kjøpekontrakt.

Kjøpetilbudet er gitt med følgende forbehold: \_\_\_\_\_

- Jeg er innforstått med at tilbudet ikke kan trekkes tilbake dersom det har blitt meddelt selgeren, med mindre selgeren skriftlig samtykker i dette.
- Jeg har lest meglers salgsoppgave for eiendommen med dens vedlegg, og har gjort meg kjent med de reguleringsmessige forhold i området.
- Jeg er kjent med at megler ikke kan formidle informasjon om kjøpetilbud som er gitt med kortere svarfrist enn kl 1200 påfølgende arbeidag, etter siste annonserte visnings slutt. Etter dette formidles ikke bud med kortere frist enn 30 min.

Megler er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innebærer også at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektige for disse. Tilsvarende gjelder for fysiske personer som direkte, eller indirekte kontrollerer mer enn 25% av eierandelene, eller stemmene i et selskap.

## BUDGIVERE

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Adresse:
Telefon:	Telefon:
Mobil:	Mobil:
E-post:	E-post:

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

den

20

Underskrift

Underskrift



## STAVLUND

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

