

INNHOLDSRIK ENEBOLIG I BARNEVENNLIG OMRÅDE PÅ TROSVIK

Søndre Skrellen 11

PRISANTYDNING
6 900 000





Dette er en innholdsrik enebolig over 2 plan med 4 soverom,
2 bad og garasje.

5

Velkommen til Søndre Skrellen 11

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

40

Om boligen

49

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Søndre Skrellen 11

Innholdsrik og oppgradert enebolig i barnevennlige omgivelser på Trosvik | 4 sov , 2 bad | Garasje, romslig gårdsplass

Dette er en innholdsrik enebolig over 2 plan med 4 soverom, 2 bad og garasje. Stor gårdsplass med plass til flere biler. Eiendommen er solrikt beliggende mot vest i et etablert og barnevennlig boligområde på Trosvik. Herfra er det kun en kort spasertur til barnehage, barneskole og fine turområder i Fredrikstadmarka. Kort avstand til Christianslund med flere butikker. Fra eiendommen er det ca 1,5 km fra Fredrikstad sentrum. Her har du alt du og familien din trenger i det daglige.



Søndre Skrellen 11

Prisantydning	6 900 000
Totalpris	7 073 500
Omkostninger	173 500
Bruksareal	177 m²
BRA-i	155 m²
BRA-e	22 m²
TBA	43 m²
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	520 m²
Byggeår	1981

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Morten Enok Stene

Eiendomsmegler MNEF / Faglig leder

91782296

morten.stene@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING



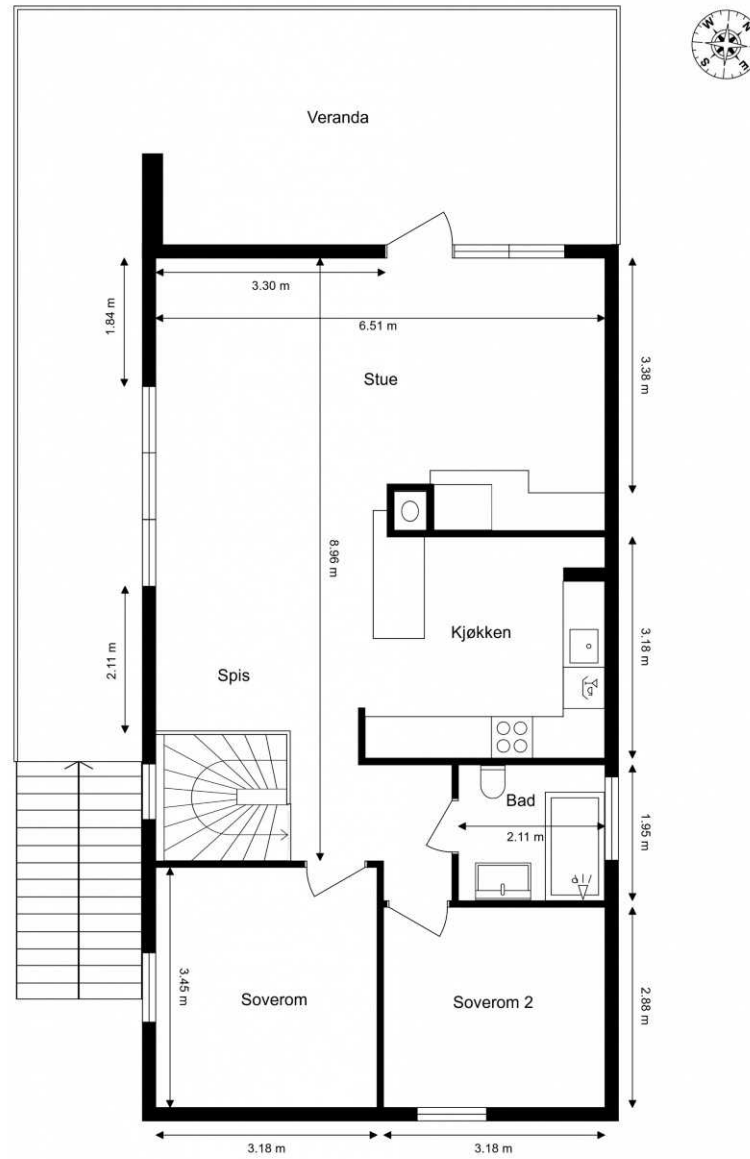
Innhold

Innholdsrik enebolig over to plan med to stuer, kjøkken, fire soverom, to bad, vaskerom og entre. I tillegg har eiendommen en tilliggende garasje på ca. 22 m².

177 m²

2. etasje

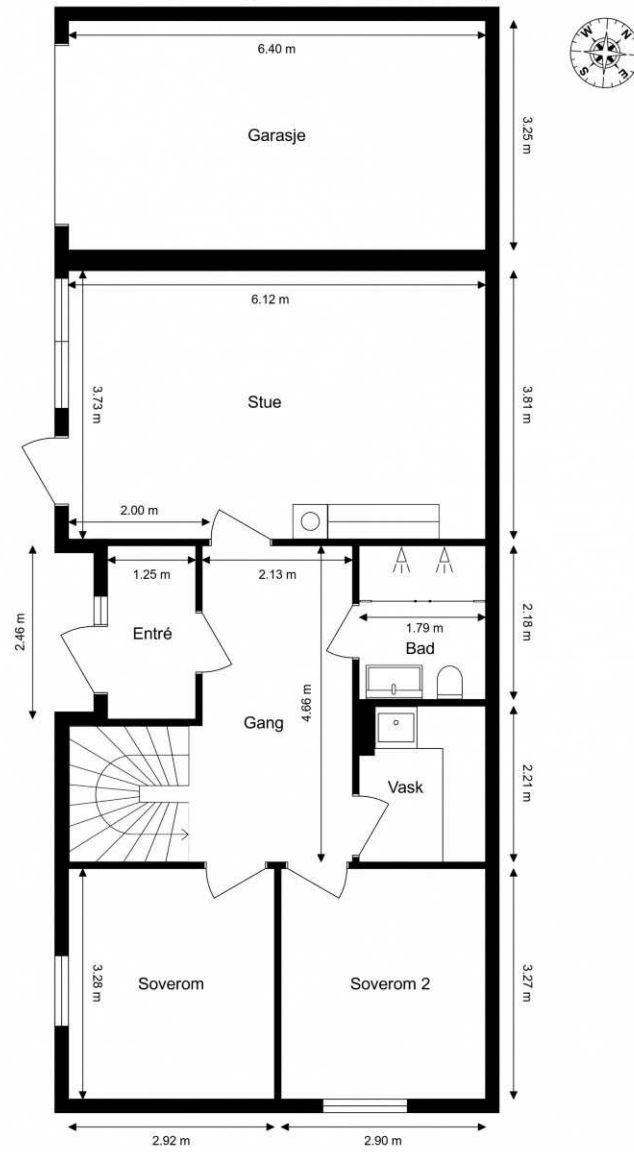
Enebolig. - 1. etg.



1. etg

Ordernr. 15064186

Enebolig. - Underetasje.

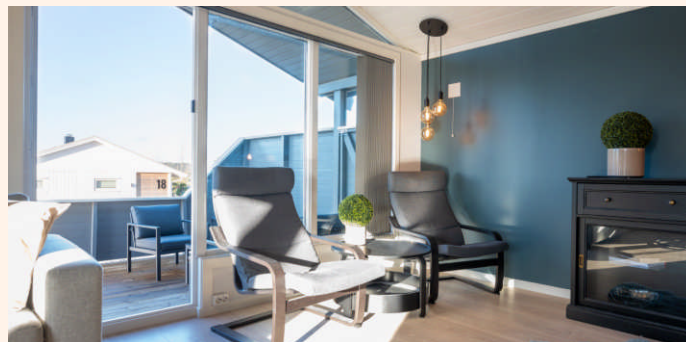


Ordernr. 15064186

U. etg

Standard

Eiendommen holder en gjengående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Kjøkken, bad, vaskerom og overflater fornyet fra 2022 - 2024. Gulver belagt med laminat og fliser. Malte flater, panelplater, trepanel, flis og teglestein på veggflater. Himlinger belagt med trepanel og panelplater.







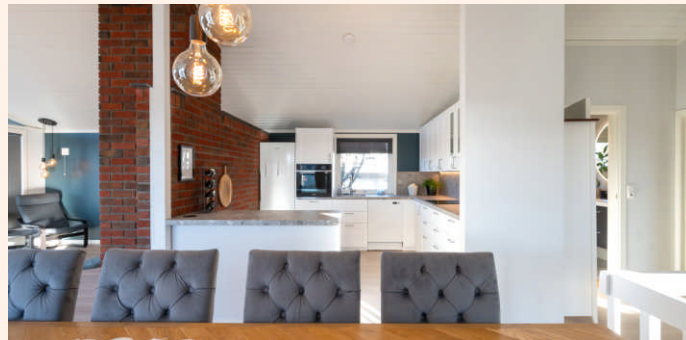






Stilren kjøkkeninnredning

Stilren kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter og flisbelagt benkeplate. Kjøkkenet ble fornyet i 2022 med ny innredning og vannrør. Innredningen har integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulv belagt med laminat, trepanel i tak og veggflater med teglstein, fliser og malte flater.



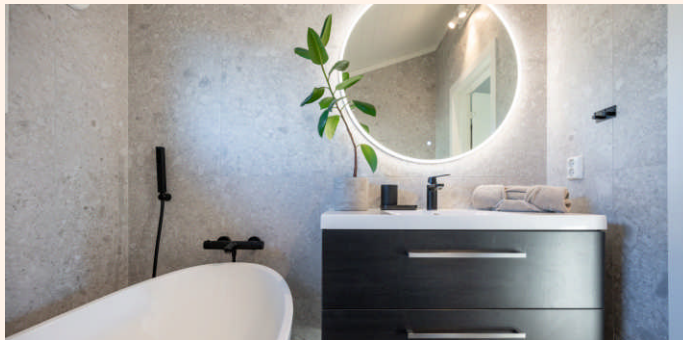






To moderne bad og vaskerom

Lyst og moderne bad i underetasjen med vegghengt servantinnredning, dusjnisje med dobbel regndusj og toalett. Stilrent bad i andre etasje med vegghengt servantinnredning, badekar med hånddusj og toalett. Praktisk vaskerom med romslig innredning med skaper og plass / opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Begge badene og vaskerom fornyet i 2022-24.

















4 romslige soverom

Eiendommen har fire romslige soverom, herav to i hver etasje.















Beliggenhet

Eiendommen ligger vestvendt og solrikt på høydedraget som strekker seg fra Søndre til Nordre Skrellen, rett vest Trosvik skole.

Her har barna dine kort og trygg gangvei til barneskole og barnehage og i nærområdet finnes idrettsbaner og friareal som gir rom for barnas aktiviteter.

Litt lenger nord, finner du Fredrikstadmarka med sitt rike nettverk av turløyper. Ved Trosvik/ Christianslund finnes flere dagligvareforretninger.

Avstand til Fredrikstad sentrum ca 1,5 km og til Fredrikstad Jernbanestasjon ca 3 km.







An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The white line curves from the top right towards the bottom right.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 177,0 m²

- BRA-i: 155,0 m² (to stuer, kjøkken, fire soverom, to bad, vaskerom og entre)

- BRA-e: 22,0 m² (Garasje)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 43,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Dette er en innholdsrik enebolig over 2 plan med 4 soverom, 2 bad og garasje. Stor gårdsplass med plass til flere biler. Eiendommen er solrikt beliggende mot vest i et etablert og barnevennlig boligområde på Trosvik. Herfra er det kun en kort spasertur til barnehage, barneskole og fine turområder i Fredrikstadmarka. Kort avstand til Christianslund med flere butikker. Fra eiendommen er det ca 1,5 km fra

Fredrikstad sentrum. Her har du alt du og familien din trenger i det daglige.

Beliggenhet

Eiendommen ligger vestvendt og solrikt på høydedraget som strekker seg fra Søndre til Nordre Skrellen, rett vest Trosvik skole. Her har barna dine kort og trygg gangvei til barneskole og barnehage og i nærområdet finnes idrettsbaner og friareal som gir rom for barnas aktiviteter. Litt lenger nord, finner du Fredrikstadmarka med sitt rike nettverk av turløyper. Ved Trosvik/ Christianslund finnes flere dagligvareforretninger. Avstand til Fredrikstad sentrum ca 1,5 km og til Fredrikstad Jernbanestasjon ca 3 km.

Innhold

Innholdsrik enebolig over to plan med to stuer, kjøkken, fire soverom, to bad, vaskerom og entre. I tillegg har eiendommen en tilliggende garasje på ca. 22 m².

Standard

Eiendommen holder en gjengående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Kjøkken, bad, vaskerom og overflater fornyet fra 2022 - 2024. Gulver belagt med laminat og fliser. Malte flater, panelplater, trepanel, flis og teglestein på veggflater. Himlinger belagt med trepanel og panelplater.

Kjøkken:

Stilren kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter og flisbelagt benkeplate. Kjøkkenet ble fornyet i 2022 med ny innredning og vannrør. Innredningen har

integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulv belagt med laminat, trepanel i tak og veggflater med teglstein, fliser og malte flater.

Bad:

Lyst og moderne bad i underetasjen, fornyet i 2022 med ny membran, overflater, innredning og deler av rørapplegget. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning, dusjnische med dobbel regndusj og toalett. Flislagt gulv med varme, flis på vegger og panelplater i tak.

Stilrent bad i andre etasje med vegghengt servantinnredning, badekar med hånddusj og toalett. Badet ble fornyet i 2023 med ny membran, overflater, innredning og deler av rørapplegget. Flislagt gulv med varme, flis på vegger og panelplater i tak.

Praktisk vaskerom med romslig innredning med skaper og plass / opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet ble fornyet i 2024 med ny innredning, membran, overflater og deler av rørapplegget. Flislagt bad, panelplater på vegg- og himlingsoverflater.

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Selgers egenerklæringsskjema

I forbindelse med salget har selger fylt ut et egenerklæringsskjema. Informasjon som anses særlig relevant for kjøper er gjengitt nedenfor.

Husk : Dette er kun et utdrag fra selgers egenerklæringsskjema, og fullstendig opplysninger leser du som vedlegg i salgsoppgaven.

Punkt 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

-Ja, det var fukt opp innsiden av vegg bak dusj grunnet gammelt våtrom når vi renoverte bad i 1. etasje. Dette ble avfuktet og utbedret under renovering. Det var også tegn til gammel uttørket fukt under gamle badekaret i bad 2. Etg som kom frem under renovering også grunnet gammelt våtrom.

Punkt 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

-Ja, kun av ufaglært / egeninnsats. To bad og ett vaskerom ble renoverert med hjelp av egeninnsats og vennetjenester. Bad 2. Etg ble ferdigstilt i januar 2023 Bad 1. Etg ble ferdigstilt i august 2022 Vaskerom ble ferdigstilt i september 2024.

Punkt 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

-Ja. Alt arbeid er dokumentert med bilder, samt FDV og produktdatablad på produkter som er brukt kan fremvises, det foreligger også en detaljert beskrivelse av arbeidet og et kontrollskjema for membran arbeider utviklet av Schönox.

Punkt 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Ja, kun av ufaglært / egeninnsats. Alle vannrør

utenom rør til utekran og intakt rør har blitt byttet til sanipex rør i rør system med vennskap. Noe av avløpsrør har også blitt byttet.

Punkt 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

-Nei, ikke utenom fukt i dusj som nevnt i punkt 1, grunnet gammelt utett våtrom ikke drenering.

Punkt 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

-Ja, det var ca 1cm fall i kjellerstuen når vi overtok boligen, dette er avrettet, om dette skyldes setninger eller om det alltid har vært sånn vet jeg ikke noe om.

Punkt 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

-Ja, det var noe maur i boligens kjeller men disse har forsvunnet mens vi har bodd her.

Punkt 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja vi hadde en liten lekkasjen gjennom et gamelt vindu på sydveggen, dette vinduet ble byttet og veggens kledning om. Byttet samtidig mesteparten av vinduene i boligen.

Punkt 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja kun av ufaglært / egeninnsats. Mesteparten av

vinduene er byttet, mye av kledningen er byttet, hele huset er malt, terrasse, utvendig trapp og rekkverk er renoverert, grunnmur er pusset. Dette ble utført av meg, Joar, da jeg har fagbrev som tømrer, og noe vennetjenester samt hjelp fra samboer.

Punkt 13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, både av faglært og ufaglært. Innmat i sikringskap er byttet samt lagt opp ny kurs til varmepumpe og overspenningsvern, mye av det elektriske anlegget er renoverert. Arbeider er utført av Omikron Elektro.

Punkt 13.1. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

-Ja, omikron elektro.

Punkt 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, Omikron Elektro.

Punkt 21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

-Ja. vi har bruksendring 2 boder som ble slått sammen til et soverom i sokkeletasjen. Bruksendringen er godkjent av Fredrikstad kommune.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport for det elektriske anlegget fra Odin Elektro AS ved Mirsad Jaha datert 08.11.2024.

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik datert 11.11.2024. 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 TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 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 tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 60% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 37% (16 elementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ingen bygningselementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes

omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Bad - u.etg

-Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og kan føre til at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk. Høydeforskjell mellom døråpning og sluk er målt til 22mm, som er noe mindre enn anbefalt.

Vaskerom

-Kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken

-Det er mangel på avtrekk/ventilasjon fra rommet.

Rom under terreng

-Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom 1. Dette medfører redusert luftutskiftning når vinduet er lukket. Det er foretatt fuktmålinger i konstruksjonen og det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det er ikke registrert bruk av diffusjonssperre / plastfolie i vegg i stuen.

Ildsteder - Skorsteiner innvending

-Det er registrert noe misfarging og avskalling av puss ved røkrørinntak i stuen (underetasjen).

Innvendige trapper

-Det er kun rekkverk/håndløper på en side og rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Registrert knirk i trappen.

Etasjeskille - 1. etg

-Det er registrert noe skjevheter i etasjen. Målt 10 mm høydeforskjell over 2 meter i stue/spisestue.

Teknisk anlegg, VVS anlegg

-Varmtvannsberederen er gitt TG2 som følge av alder. Eldre vann- og avløpsrør er gitt TG2 med bakgrunn i alder for å belyse risiko.

Tilliggende garasje

-Det er registrert riss i betonggulvet og sprekker i veggoverflater. Garasjen var flyt opp med gjenstander på befaringsdagen og fullverdig inspeksjon var derfor ikke mulig.

Elektrisk anlegg

-Det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektiske anlegget. Se vedlagt tilstandsrapport fra Odin Elektro AS datert 08.11.2024.

Dører og vinduer

-Enkelte vinduer er av eldre dato og bærer preg av alder/slitasje. Ytterdører bærer preg av alder og slitasje. Entre dør har kontakt med dørterskel/karm.

Yttertak

-Taktekkingen bærer preg av slitasje og mosevekst. Taket er innsisert fra toppen av stige, grunnet glatt taktekking på befaringsdagen. TG2 gitt for å belyse risiko som følger av alder.

Veranda

-Rekkverkshøyden er under 1 meter. Det er ikke etablert trapp eller annen sikring ved åpning mot nord.

Grunnmur

-Det er registrert riss/sprekker i grunnmuren i garasjen.

Drenering

-Det er registrert fukt i underetasjen, noe som kan indikere på svikt i drenering/fuksikring av grunnmuren. Stedwise glipper mellom grunnmursplast og topplis.

Stikkledninger og tanker

-Vann- og avløpsledninger er fra byggeår. TG2 satt med bakgrunn i alder og risiko for skulde feil, svekket funksjon og usikker restlevetid.

Byggemåte

Bolig over to etasjer oppført på betong mot grunn med grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Dekke av porebetong over garasje. Yttervegger utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, tekket med takshingel. Boligen har profilerte ytterdører.

Balkongdør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2023. Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere beskrivelse.

Tomt

Denne tomten er festet.
520,00 kvm.

Pent opparbeidet tomt med gressplen, beplantning, biloppstillingsplasser og steinlagt adkomst.

Festet tomt

Festennummer:0

Bortfester: Fredrikstad Kommune.

Festeavgift pr. år: 1 635.

Festeavgift, neste regulering: 2029

Fstekontrakt start dato: 01.09.1979

Fstekontrakt utløpsdato: 01.07.2059

Festeavgiften faktureres med kommunale avgifter.
Kreves samtykke til overdragelse: NEI.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for innsetting av vinduer og bruksendring fra bod til soverom, datert 25.06.2024. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.06.1981 for eiendommen. Dokumentene følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent som en boenhet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: G - Oransje

Energiforbruk foregående år var 23 000 kwh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 900 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

172 500,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakke (selveid bolig/fritid))

7 093 400,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 26 025,- for 2024.

Inkludert eiendomsskatt (kr. 5 305,-), vann, avløp,

renovasjon og branntilsyn.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 117 231,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 245 478,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i JBF bank og forsikring.

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht 98

Skrellenfjellet syd. Vedtatt 21.06.1977, med

reguleringsbestemmelser.

Kommunens arealdelplan 2023- 2025 - Bebyggelse og

anlegg Kommuneplanen vedtatt 15.06.2023

Reguleringskart, situasjonskart, matrikkelrapport m.v

følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer

interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via

private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som

sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 4982, tgl. 28.11.1979 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 375

LEIEN KAN REGULERES

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne

matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta

kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør

og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette

fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer

medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og

baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet

er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs

normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales

normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst

oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt

til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger

innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og

andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med

sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig

salgsoppgave med vedlegg 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/rombenevnelse i forhold til det

opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er

lest og godkjent av selger.

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.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd

boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har

alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus,

leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg

inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og

mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring,

renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt

nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre

boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Morten Enok Stene per e-post morten.stene@stavlund.no eller sms: +47 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. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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 bygningssakyndig 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 sin 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.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

1. Tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik, datert 11.11.2024
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. Festekontrakt
 - b. Opplysninger fra bortfester
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune / Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen

g. Matrikkelrapport

h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

i. Bygningstegninger

5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no

6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.

7. Informasjon om Boligkjøperpakke

(Boligkjøperforsikring).

8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning.

Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.

9. Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS 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 www.partners.no.

Om oppdraget

Prod. dato: 19.11.2024

Eier

Eier er Joar Lindberg og Cecilie Stavrum Myrvold.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Søndre Skrellen 11.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 210, bnr. 594 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192240232.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 49 500 inkl. mva)

Tilrettelegging : 9 750,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Morten Enok Stene / +47 91 78 22 96/ morten.stene@stavlund.no.

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Søndre Skrellen 11
1613 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 210/594
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 177 m²

Totalt bruksareal (BRA): 177 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@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 trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

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

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de 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 1 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	07.11.2024
Referansenummer	15064186
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0232
Hjemmelshaver/selger	Joar Lindberg /Cecilie Stavrum Myrvold
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Joar Lindberg.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Ute temperatur	8 °C
Rapportdato	19.11.2024 11:22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Søndre Skrellen 11
Postnummer/sted	1613 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	210/594/520
Tomt	Festet tomt: 520 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1981		

Byggemåte

Enebolig med tiliggende garasje beliggende i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, steinlagt adkomst, gressplen forstøtningsmur og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Dekke av porebetong over garasje. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Boligen har profilerte ytterdører. Balkongdør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2023. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Adkomst via overbygget inngangsparti. Underetasjen består av entré, gang, bad, vaskerom, stue og to soverom. Første etasje består av bad, kjøkken, stue/spisestue og to soverom. Utgang fra stue til sydvestvendt veranda.

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 underetasje.		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Vaskerom underetasje.		Ventilasjon	9	
Kjøkken - 1. etg.		Ventilasjon	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipelepp)		Skorsteiner inne i boligen	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Andre forhold		Annet	14	
Elektrisk anlegg		Forenklret vurdering av det elektriske anlegget	14	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	15	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Enebolig.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.	82			82	43
	Stue/spisestue, kjøkken, bad og to soverom.				Veranda.
Underetasje.	73	22		95	
	Entré, gang, vaskerom, bad, stue og to soverom.	Garasje.			
SUM	155	22		177	43
Total bruksareal: 177 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Arealene er omtalt i rapporten slik de fremsto på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen inneholder 155 m2 P-ROM og 22 m2 S-ROM. S-ROM omfatter garasje.

Vegg mellom garasje og øvrig bolig er medregnet i BRA-e.

Rapport

Våtrom - Bad underetasje.

Baderom fra byggeår fornyet med membran, overflater, innredning og delvis røropplegg 2022 i følge opplysninger fra eier. Arbeidene er utført med egeninnsats. Egeninnsats medfører risiko.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med panelplater.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil med belysning over servant.
Dusjnisje med glassdører.
To dusjarmaturer tilkoblet hånddusj og regndusj.
Gulvstående toalett.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.



TG 1

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Dør er plassert i våt sone. Dette medfører risiko for fukt i konstruksjonen og krever korrekt utførelse med hensyn til tettesjiktets overgang mot dørkarmen.



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. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RH 67,8 %, temperatur 18,8 grader C og duggpunkt 12,8 grader C. Det ble i tillegg utført fuktmåling med pigge i treverk. Målingene viste vektprosent under 16. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom topp membran ved døråpning (mansjett er klemt mot terskel) og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 22 mm. Dette er noe mindre enn hva som ideelt anbefales, men nivåforskjellen isolert sett er allikevel vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.

Lokalfall i nedsenket dusjsone er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig.

TG2 Gjelder: Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Flatt gulv kan føre til at eventuelt lekkasjevann/vannseil ikke ledes til sluk.

Våtrom - Vaskerom underetasje.

Vaskerom fra byggeår fornyet med membran, overflater, innredning og delvis røropplegg i 2024 i følge opplysninger fra eier. Arbeidene ble utført med egeninnsats. Egeninnsats medfører risiko.
Gulvflate belagt med fliser.
Vegg og himlingsflater belagt med panelplater.
Skapinnredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av kompositmateriale.
Ett-greps armatur.
Hovedstoppekraner, stakeluke og fordelerskap for vannrør plassert i rommet.
Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Sanitærutstyr / innredning	Det er registrert en mindre skade i benkeplate.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i vegg i våtsoner. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom membranens oppkant ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 38 mm. Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 4 mm. Fall er mindre enn hva som ideelt anbefales, men fall og membranens oppkant ved døråpning er samlet vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.
	TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftskiftning.

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra byggeår, fornyet med membran, overflater, innredning og delvis røropplegg 2023 i følge opplysninger fra eier. Arbeidene er utført med egeninnsats. Egeninnsats medfører risiko.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med panelplater.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil med belysning over servant.
Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsoner. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,1 %, temperatur 20,1 grader C og duggpunkt 8,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 19 mm. Dette er noe mindre enn hva som ideelt anbefales, men er allikevel vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. Det er etablert elastisk fuge mot terskel som alternativ sikring. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm over en avstand på 80 cm. Lokalfall er mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av badekar er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av badekar/dusjkabinett forutsettes.

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fornyet med overflater, innredning og vannrør i 2022. Arbeidene ble utført med egeninnsats.
Gulvflate belagt med laminat.
Veggflater belagt med teglstein og fliser, samt vegger i malte, slette flater.
Himling belagt med trepanel.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate belagt med fliser.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Ventilator med plasmafilter over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning - Annet	
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.
 TG 2	Ventilasjon	Ventilatoren har plasmafilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger i malte, slette flater.
Himlinger belagt med trepanel.
Slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i 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)	
--	--	--

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med fliser. Gulvvarme i entré, gang og stue.
Vegger i malte, slette flater, samt veggflater belagt med panelplater og trepanel.
Himlinger belagt med trepanel.
Slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører	
 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom 1. Dette medfører redusert luftskiftning når vinduet er lukket. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg under terreng i stuen og i soverom 2. Det ble registrert forhøyede fuktverdier i begge rom. Målingene viste vektprosent mellom 16 og 20. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold. Høyt fuktnivå i treverk kan føre til muggvekst og skader. Vanlige årsaker til fukt i vegger under terreng er svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og/eller fuktopptrekk fra grunn. Ytterligere undersøkelser for å finne årsak, og tiltak bør påregnes. Det ble i forbindelse med hulltaking registrert bruk av diffusjonssperre/plastfolie i vegg i stuen. Dette er ikke en anbefalt løsning under terreng da dette kan føre til at fuktigheten blir innkapslet i vegg og ikke luftes ut. Denne utførelsen var vanlig på oppføringstidspunktet.

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

Skorstein fra byggeår.
Peis plassert i stue i første etasje.
Vedovn plassert i stue i underetasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ildsteder inne i boligen	
 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det er registrert noe misfarging og avskalling av puss ved røykrørinntak i stue i underetasjen.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk.		
 TG 2	Innvendige trapper	TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet. Det er registrert knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent.

Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv av betong mot grunn.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling
		Skjevhetmåling
		Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm i stue, og ca. 4 mm i gang.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

	TG 2	Skjevhetmåling
		Det er registrert noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm i stue/spisestue. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen kobberør og plastrør.
Avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran, stakeluke og varmtvannsbereder plassert i vaskerom i underetasjen.
Varmepumpe fra 2022 plassert ved trapp i 1. etg.
Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke
	TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
		På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
		TG2 Gjelder kobberør fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. I følge opplysninger fra eier omfatter dette kun rør til utekran og inntaksrør. Øvrige vannrør i boligen er skiftet.
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
		Deler av avløpsrørene i boligen er fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)
		I følge opplysninger fra eier har det ikke vært utført service på varmepumpen.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige plasser i boligen. Det er målt mellom 2,13 og 3,15 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 2,34 og 2,38 meter takhøyde i underetasjen.

Soverom og stue i underetasjen oppfyller ikke dagens forskriftskrav med hensyn til lysinnslipp.

Andre forhold

Tilliggende garasje.
Gulv av betong mot grunn.
Vegger i lettklinkerblokker.
Takkonstruksjon i elementer av porebetong.

	TG 2	Annet
		Det er registrert riss i betonggulvet og riss/sprekker i veggflater. Garasjen var hovedsakelig fylt opp med lagrede gjenstander på befæringsdagen. Fullverdig inspeksjon var ikke mulig.

Elektrisk anlegg

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

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

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: Det foreligger rapport fra utvidet kontroll.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntiløp 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: Ja, men disse arbeidene er kontrollert av elektriker.
Fungerer hvilevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré i underetasjen.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
		Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600.
		Det er fremlagt kontrollrapport for det elektriske anlegget med registrerte avvik. Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Deler av kledningen ble skiftet og hele huset ble malt i 2024.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon - Fasader ink. kledning
--	---

Dører og vinduer

Profilerte ytterdører. Balkongdør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom byggeår og 2023.

 TG 2	Vinduer	Enkelte vinduer er av eldre dato og bærer preg av alder/slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato og bærer preg av alder/slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Dørbladet til entrédør har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Taktekkingens alder er ikke kjent.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert fra toppen av stige, grunnet glatt taktekkning på befaringsdagen. Tekkingen bærer generelt preg av alder og slitasje og har mosevekst/begroing. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. Fjerning anbefales. Taktekkingen er vurdert til å ha en alder/tilstand som tilsier at behov for tiltak bør kunne forventes.
--	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvestvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 83 cm. Terrassebord, trapp og rekkverk er fra 2024.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Det er ikke etablert trapp eller annen sikring ved åpning i rekkverk mot nord. Tiltak anbefales.
--	---	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Det er registrert riss/sprekker i grunnmuren i garasje. Nøyaktig årsak er ikke kjent.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering antatt fra byggeår.

 TG 2	Helhetsvurdering	Drenerings funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det er målt forhøyede fuktverdier i utekledte vegger i underetasjen. Se avsnitt "Rom under terreng". Dette kan indikere svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er stedvis glipper mellom grunnmursplast og topplist.
--	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Rørene er fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
--	--	--

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	Fremlagt diverse bilder og fdv-dokumentasjon vedrørende oppussingsarbeider deriblant fornying av våtrom og kjøkken.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 07.08.2023, gjeldende bytte av innmat i sikringskap, ny kurs til varmepumpe og visuell kontroll av renovering anlegg. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 06.07.2017, gjeldende feilsøking på kurs til vvb.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er fremlagt bolig og brannforebyggende kontrollrapport, datert 08.11.2024. Rapporten har avvik.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 04.11.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

En 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 enkelte ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råtsekader' 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 lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktsatt 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 innkledd- og opplekkede murlflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer: Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesleider i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsværdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggetilte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. pipor (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 skjevhet 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 2. etg.]



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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]



Hovedbolig

Søndre skrellen 11, 1613 Fredrikstad

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 08.11.2024

ID 1133536

Kunde: Joar Lindberg

Kontroll utført av: Mirsad Jaha

Kontrollforetak: Odin Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	3	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	3	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Anlegget er gjennomgått, det gjort nødvendige målinger og det er tatt stikkprøver av utført anlegg. Anlegget er fornyet i senere tid. Anlegget er i forsvarlig stand og anlegget ser forskriftsmessig ut. Kunde har dokumentasjon på sikringsskap. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det generelle elektriske anlegget, og skjult varme.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Odin Elektro AS
post@odin-elektro.no
[95936836](mailto:post@odin-elektro.no)
Sørkilen 2, 1622 Gressvik

IK ansvarlig: Stian Magnussen
stian@odin-elektro.no
[95936836](mailto:stian@odin-elektro.no)

Om rapporten

Kontroll dato: 08.11.2024
Neste kontroll: 07.11.2024

Sted: Søndre skrellen 11, 1613 Fredrikstad

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Bolig
Forsikring: Jbf forsikring

Kontrollør

Mirsad Jaha
mirsad@odin-elektro.no
[47838096](mailto:mirsad@odin-elektro.no)

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: 804.12-2866
Utløpsdato: 24.10.2029

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C

Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

Kunde

Joar Lindberg
joar.lindberg@faoflis.no
[90592073](mailto:joar.lindberg@faoflis.no)

Søndre skrellen 11
1613 Fredrikstad

Ansvarlig person hos kunden:
Joar Lindberg
joar.lindberg@faoflis.no
[90592073](mailto:joar.lindberg@faoflis.no)

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektrotermograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen teller og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	Sikringsskap
Hvor er objektet plassert?	Gang
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Normal
Dato og klokkeslett	11.11.2024 09:24
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	0
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	230V IT
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	Normal

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
08.11.2024
Avvik lukket

-

ID 1134576 - [S] Varmtvannsbereider var koblet i stikkontakt(anbefaler fast kobling)

Kommentar

Dette er ikke ett krav, men en anbefaling ihht. nyere forskrift og for å øke elsikkerheten.

Paragrafer

Anbefaler fast tilkobling på VV bereder som har støpsel

VV beredere fra og med normen NEK 400 nyere utgaver skal kobles fast eller brukes egen industri kontakt dersom det er (1501 W eller mer) men anlegg før dette ikke et krav tilbakevirkende men allikevel er sterkt anbefalt å koble fast fordi dette er stor fare for varmegang

Lokasjon

Vaskerom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
08.11.2024

Avvik lukket
-

ID 1134577 - [S] Plattetopp hadde ikke komfyrvakt(anbefaler å ha komfyrvakt)

Kommentar

Dette er ikke ett krav, men en anbefaling ihht. nyere forskrift og for å øke elsikkerheten.

Paragrafer

Anbefalt tiltak: Komfyrvakt

En av de vanligste brannårsakene er plattetopp / komfyr branner. Det er derfor sterk anbefaling om og ettermontere komfyrvakt. Dette er imidlertid ikke krav i anlegget fra elektriske regelverket. Men slikt tiltak bedrer sikkerheten i anlegget, dersom noen skulle glemme og slå av en gang

Lokasjon

Kjøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
08.11.2024

Avvik lukket
-

ID 1134874 - [s] Dokumentasjon

Kommentar

Mangler samsvarserklæring på utført anlegg i 2 etg. og deler av 1 etg.

Paragrafer

FEL § 12. Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

Det var ikke utarbeidet nødvendig underlags dokumentasjon for anlegget

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
08.11.2024
Avvik lukket
-

ID 1134875 - [s] Dokumentasjon skjult varme

Kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på skult varme i de rommene det er gulvvarme. Kunde har bilder av hvordan installasjonen er utført.

Paragrafer

FEL § 12. Dokumentasjon mangler

Det er ikke funnet utarbeidet tilfredsstillende dokumentasjon for installasjonen. Se bilde og bildekommentar for hvor dette er oppdaget.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
11.11.2024
Avvik lukket
-

ID 1134910 - [S] Kabel til utelampe delvis støpt inn v/garasje

Kommentar

Vegg er pusset i ettertid og pr kabel er delvis støpt inn og forsvinner i pussen. Gjennomføringer inn i lampe bør også sjekkes.



Bilde 1 Utelys ved garasje



Bilde 2 Ingen kommentar

Lokasjon

Ved garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelvernsnitt	OK <i>Kommentar: 50A 3x10mm²</i>
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 12,10 Mohm på hele anlegget</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK
g. Lysbuevern (AFDD)	OK
h. Overspenningsvern	OK
i. Jording og utjevning sikringssskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	OK <i>Kommentar: Jord elektrode er tilkoblet ved hoved vann inntak og videre til sikringssskap.</i>
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	OK
m. Lavvoltagebelysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK
o. Skjult varme	OK <i>Kommentar: Mangler dokumentasjon på skjult varme, varmekabler. (1.etg: Bad, inngang, gang, tv/stue. / Og bad i 2.etg)</i>
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Mangler dokumentasjon på utført anlegg i 2.etg og deler av 1 etg. (åpent forlagt stikkontakter, lamper osv.) Mangler dokumentasjon på varmekabel på: Bad tv/stue, inngang og gang i 1.etg. og bad i 2.etg.</i>

t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	OK
--	----

Informasjonspunkter

Komfyrranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntiløp som startet fra komfyrranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skurr på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 for dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjerm er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjerm kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er

mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger i fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordat i begge ender og de må også kobles til jordat kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordat støpsel og jordat kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsløperandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbyevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil

Risikoen ved løse lamper og ovner i barerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og

som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slökkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.



© Odin Elektro AS 2024

Anticimex
FORSIKRING

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240232
Adresse	Søndre Skrellen 11		
Postnr.	1613	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 3mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	JBF	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Cecilie	Etternavn	Stavrum Myrvold
Selger 2 Fornavn	Joar	Etternavn	Lindberg

☒ 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

Vi har bruksendring 2 boder som ble slått sammen til et soverom i sokkeletasjen.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Fredrikstad kommune

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 skjeppkre 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 egenerklæringsskjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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

Forsikringsselskapet 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:
<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: 04/11/2024 11:09:36 (EES-versjon: 2)

68

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 210 Bnr.: 594 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Søndre Skrellen 11
Gatenr: 38400
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1613 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 29.10.2024 kl. 17.30

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

908893-1/86
HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Uoppgitt
FREDRIKSTAD KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541

Rettighetshavere til festerett

2021/967136-1/200 09.08.2021
21:00
OVERDRAGELSE AV
FESTERETT MED BYGNING
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
LINDBERG JOAR
F.NR: 1/2 IDEELL:
MYRVOLD CECILIE
STAVRUM
F.NR: 1/2 IDEELL:

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1979/4982-2/86 28.11.1979
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 375
LEIEN KAN REGULERES

Heftelser i festerett:

1979/4982-2/86 28.11.1979
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 375
LEIEN KAN REGULERES

2022/437071-1/200 25.04.2022
13:11
PANTEDOKUMENT VED
BYTTE AV BANK
GJELDER FESTE
Beløp: NOK
Panthaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1979/4981-1/86 28.11.1979
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 210 BNR: 21

2020/1155101-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 210 BNR: 594

2024/774776-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 210 BNR: 594

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Attestert kopi av dok.nr. 1979/4982/86
Uthentet 2024-10-30 10:39

Side 1 av 4


FREDRIKSTAD KOMMUNE

DAGBOKFØRT
28 NOV 79 04982
BYFOLKEN I
FREDRIKSTAD

KuBL

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomt i Fredrikstad
til **Arild Johnsen** personnr. 270155
Kart- og oppmålingsforretning over tomten, som har et areal på 520,5 kvm,
er holdt 22/11 1977
Tomten er framålt g.nr. 10 b.nr. 21 og er gitt reguleringsbetegnelsen
Søndre Skrellen 11

§ 2.
Festetid

Festekontrakten er avsluttet for et tidsrom av 80 år. Ved festetidens utløp den 1/7 2059
skal festeren eller hans rettsetterfølger ha rett til å fornye kontrakten på samme antall år og på
samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt.

§ 3.
Festeavgift

Den årlige festeavgift er $\frac{1}{100}$ av tomtens verdi kr. 0,72 pr. m² og utgjør således
kr. 375,00, som betales med en halvpart hvert års 1. januar og 1. juli, første gang
1/1 1980. Det betales da for tiden 1/7-79 - 1/1-80, idet festeforholdet
ansees påbegynt 1/7 1979. Av forfalt festeavgift svares rente etter 7 % p. a.
Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 1/7 1989,
i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis
det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal regulering
ing skje i samsvar med lov av 30/5 1975, § 14, 3. ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt,
nyttas konsumprisindeksen som verdimåler.

*Paradlen har fått bekræftelse
gmr 10 bnr 594*

§ 4.

Refusjon for vei, vann- og kloakkledning

I tillegg til festeavgiften betaler festeren kr. 50.000,- i refusjon for de av Fredrikstad kommune utførte arbeider til vei, vann- og kloakkledning. Beløpet betales kontant ved festekontrakts opprettelse.

Den for tomten beregnede andel av anleggsomkostningene, utgjør kr. 63.000,-. Differansen mellom dette beløp og det som i henhold til det foranstående skal betales, nemlig kr. 13.000,-, yder kommunen som et rente- og avdragsfritt lån til festeren. For dette lån forbeholder kommunen seg panterett i festeretten og bygninger som er eller blir oppført på tomten.

Lånet forfaller i sin helhet til betaling hvis og når festeretten til tomten overdras til andre enn ektefelle eller livsarvinger. Hvis lånet etter dette ikke er forfalt til betaling innen 10 år fra festekontrakts inngåelse, bortfaller enhver forpliktelse til å tilbakebetale lånet, og festeren kan kreve at kommunen kvitterer panteretten for lånet til avlysning med påtegning herom på festekontrakten.

Med panteretten for det i denne bestemmelse omtalte lån plikter kommunen å vike prioritet for pantelån i Statsbanker, offentlig godkjente kredittinstitusjoner og banker.

§ 5.

Skade på grunnen

Aralet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunen overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jord-skjelv eller lignende.

Blir arealet ved sådan skade helt eller delvis uskikket til det forutsatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag i festeavgiften.

§ 6.

Tomtens benyttelse

Tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen 1 år og fullført på normal tid. Oversittes denne frist, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad formannskap fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 7.

Pantesikkerhet for festeavgiften

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 8.

Følgen av misligholdelse

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebygd, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 9.

Lån i Husbanken

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

B. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10.

Vernetting

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forlikståd og byrett som vernetting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen pant-haver, dekkes av festeren.

§ 11.

Forskjellige bestemmelser

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forsettes ordnet ved overenskomst mellom dem.

I mangel av enighet treffes avgjørelse av byingeniøren i Fredrikstad med adgang til anke til Fredrikstad bygningsråd innen 14 dager etter byingeniørens avgjørelse er meddelt partene. Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt, gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste av 30/5 1975.

§ 12.

Omkostninger

Festeren betaler omkostningene ved opprettelse og tinglysning av festekontrakten. Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

Fredrikstad, 26. november 1979

[Signature]
ordfører.

Tiltres av festeren

[Signature]
Arild Johnsen

Undertegnede bekrefter herved av foranstående festekontrakt er underskrevet av **Arild Johnsen** personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 20 år.

Fredrikstad, d.u.s.

[Signature]
Født: 5/3 1925

Adr.: Omsøyveien 60

[Signature]
Født: 7/5 1928

Adr.: Kirkeveien 66

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 Fredrikstad.
- Gårdsnummer: 210, Bruksnummer: 594, og Festenummer: 0.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten datert den 01.juli 1979 og er gjeldende i 80 år.

Spørsmål Informasjon Evt. kommentarer

Nåværende festeavgift	Kr: <u>1 635,-</u>
Neste regulering	Når: <u>2029</u>
Hvordan reguleres festeavgiften?	<u>KPI</u>
Festeavgiften betales?	<u>Forskuddsvis</u>
Utløp av festekontrakten	Dato: <u>01.juli 2059</u>
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestecontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 594	Fnr: 0	Snr: 0 ▾
Adresse:	Søndre Skrellen 11 ▾		
Areal:	ca. 520.2	m² *	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 98 Skrellenfjellet syd	Formål: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: juni 21, 1977
Reguleringsbestemmelser: Regbest98_120.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 01.11.2024

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

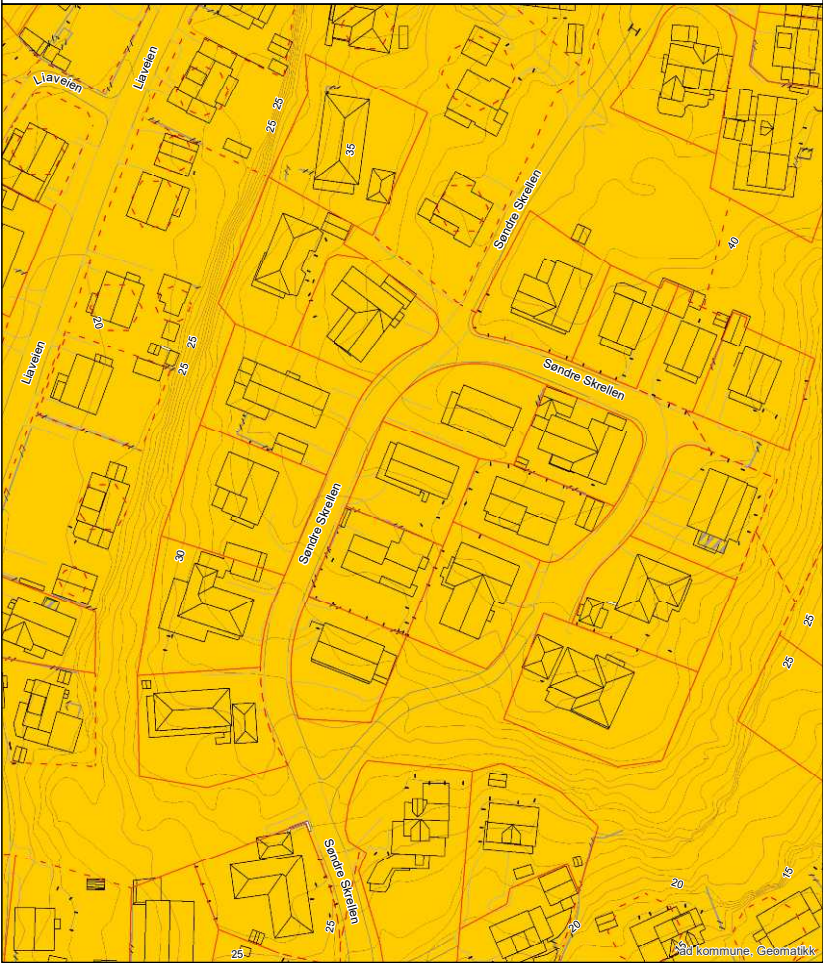
Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/594/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-29



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



Reguleringsplan

Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/594/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

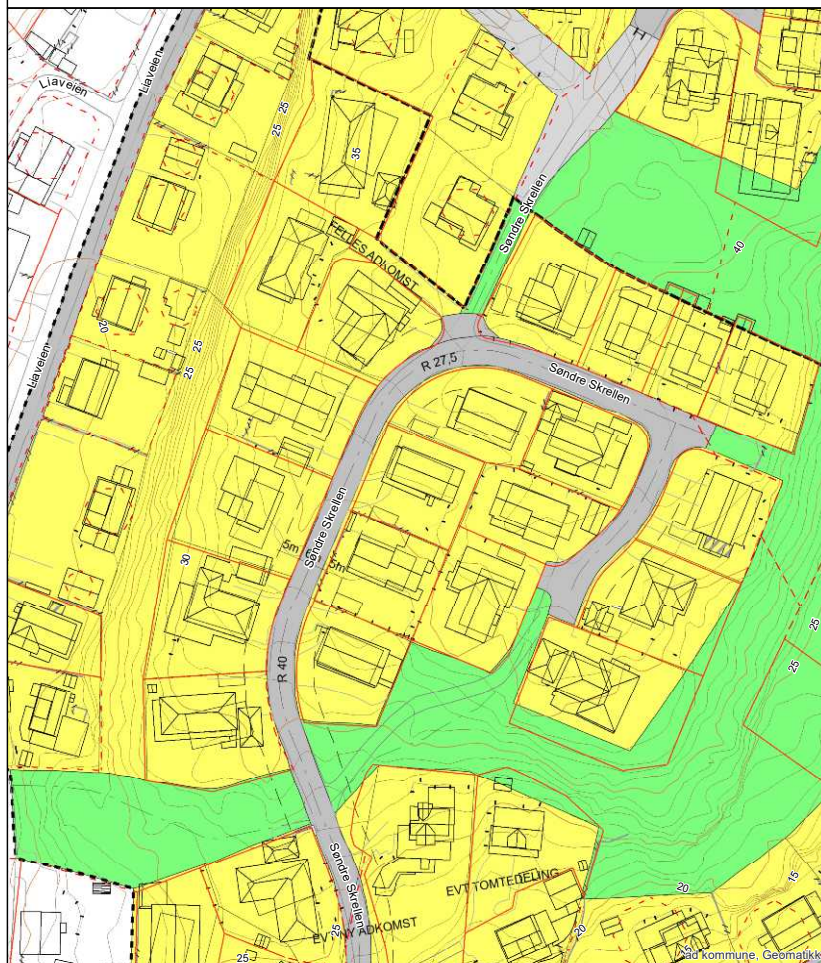
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-29



Planident: 98
Ikrafttredelsesdato: 21.6.1977
Plannavn: Skrellenfjellet syd

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

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



Plan nr.: 98

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKRELLENFJELLET SYD, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

2.

a. I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 120 m².

b. På nærmere angitt område skal det oppføres kjedehus i 1 ½ etasje. Maksimal grunnflate for: bolighuset er 80 m².

3. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres 1 etasje med grunnflate ikke over 20 m² og skal være tilpasset bolighuset hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av, bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 4. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

5. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 6. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelse får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0.8 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Stadfestet: 21 juni 1977

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/594/0/0
Eierrepresentant: Myrvold Cecilie Stavrum
Regningsmottaker: Myrvold Cecilie Stavrum

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SØNDRE SKRELLEN 11	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	594	Oppgitt areal	521 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	520,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER (Antall: 1)					
Adresse	Søndre Skrellen 11 1613 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Skrellen - Lia	Kirkesogn Valgkrets	Glemmen Trosvik

BYGNINGER (Antall: 1)					
Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13409935	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		183

TINGLYSTE EIERE (Antall: 3)					
Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver	
LINDBERG JOAR	Søndre Skrellen 11	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Fester	
MYRVOLD CECILIE STAVRUM	Søndre Skrellen 11	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Fester	

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Arsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 683,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.01.2025	1/1	0	kr 377,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	kr 4 266,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0	kr 8 469,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 415,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	1 635,00 k4	kr 1,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 635,00
60	ESkatt Bolig	1 657 900,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 5 305,00
							kr 27 660,00



Opplysninger til eiendomsmegler Fredrikstad, 06. november 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 210 Bruksnr.: 594 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker
Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.
Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være usøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad
tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
30. Oktober 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	210	Bnr.:	594	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Søndre Skrellen 11						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 17.01.2013
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 23.11.2018

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Myrvold Cecilie Stavrum

Søndre Skrellen 11

1613 Fredrikstad

Adresse: Søndre Skrellen 11 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 13409935
Eiendom: 210 / 594 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 17.01.2013
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 30.10.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 12514

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.

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.



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

Eiendomsrapport for 210 / 594 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid



Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/594/0/0

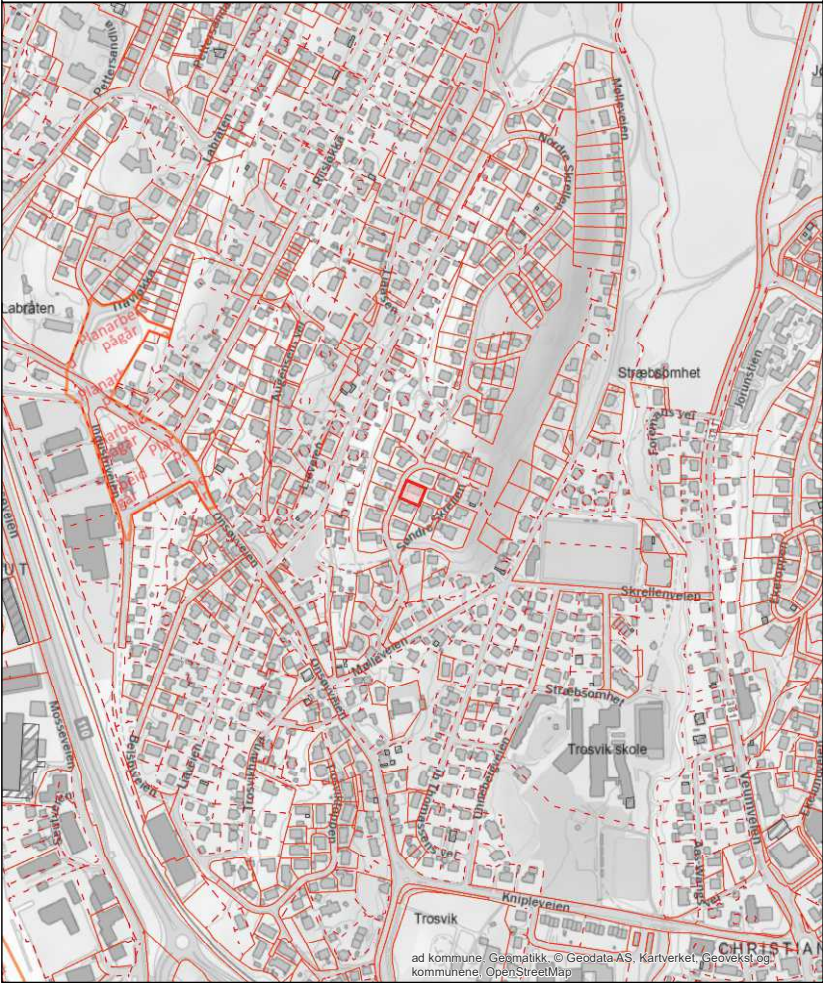
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-10-29



Planident:
Plannavn:

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

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





Oversiktskart



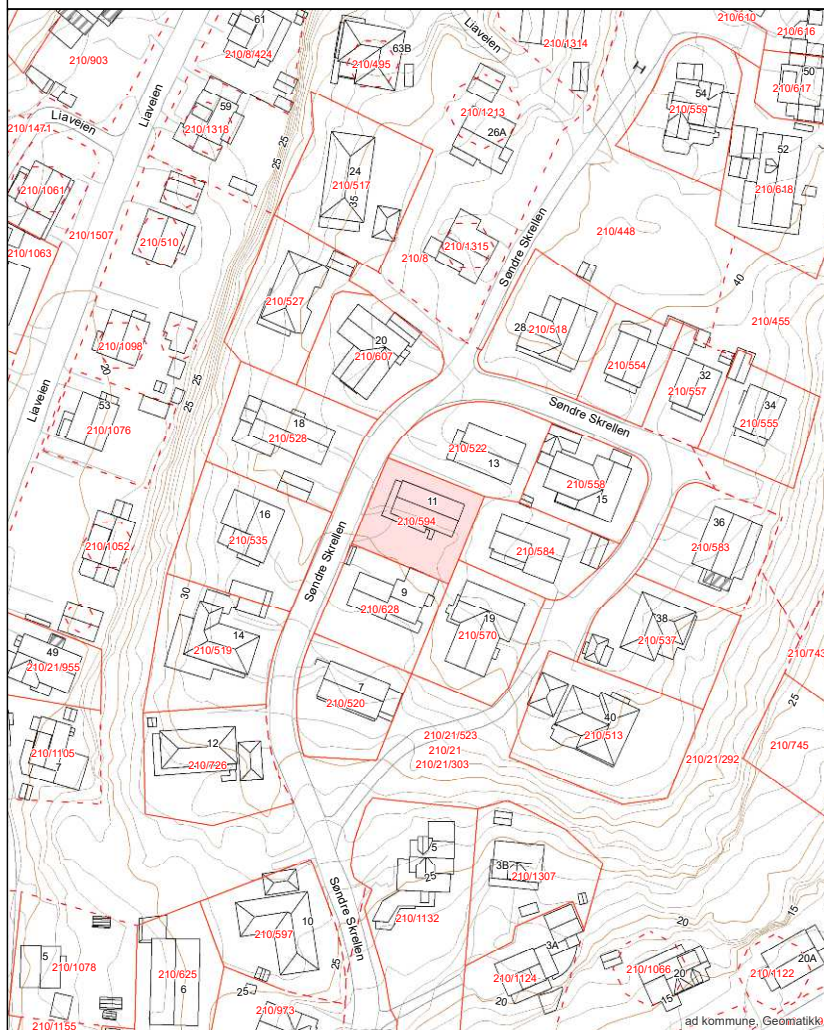
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/594/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-29



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



Matrikelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/594/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-29

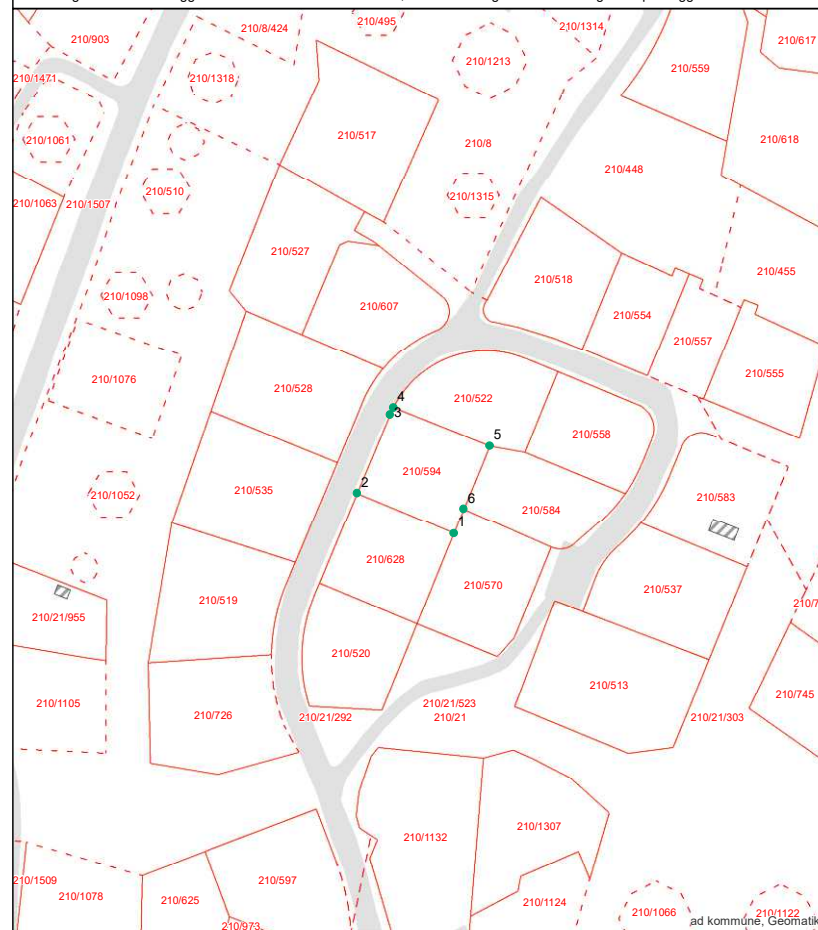


Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 29.10.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
520.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567079.03927	609725.599095	Ikke spesifisert	24.21	Umerket	Totalstasjon	14	0	
2	6567088.21882	609703.214669	Ikke spesifisert	19.72	Umerket	Totalstasjon	14	0	
3	6567106.38112	609710.888332	Ikke spesifisert	1.74	Umerket	Totalstasjon	14	24.003	
4	6567107.96149	609711.588753	Ikke spesifisert	23.95	Umerket	Totalstasjon	14	0	
5	6567099.16227	609733.848754	Ikke spesifisert	15.75	Umerket	Totalstasjon	14	0	
6	6567084.59381	609727.877818	Ikke spesifisert	6	Umerket	Totalstasjon	14	0	

side: 1



Matrikelrapport
Grunneiendom 3107-210/594/0

Matrikelrapport for Grunneiendom 3107-210/594/0

Bruksnavn	SØNDRE SKRELLEN 11	Beregnet areal	520.2
Etablert dato	28.11.1979	Historisk oppgitt areal	521.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
- ☐ Har grunnforurensning
- ☐ Mangel matrikelføring
- ☐ Seksjonert
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
CECILIE STAVRUM MYRVOLD		F - Fester	B - Bosatt		1/2
JOAR LINDBERG		F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	09.04.2018	09.04.2018		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	28.11.1979			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		520.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13409935	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 13409935: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	183.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	183.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1981	15.06.1981
FA - Ferdigattest	25.06.2024	26.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	183.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	84.0	0.0	84.0	0.0
U01	0	99.0	0.0	99.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13409935-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	30.04.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	29.04.2024	30.04.2024

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
---------	--------	------	----------

Søndre Skrellen	11	1613 FREDRIKSTAD
-----------------	----	------------------

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvklippende papir

Arbeidsted (adr.)		Registerne (Gnr/bnr/testenr) ev. parselnr		
Søndre Skrellen 11				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	boligbygg	2/11-79	7/12-79	5/80
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Arild Johnsen	Søndre Skrellen 11			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Arve Olaussen - Boligkonsult A/S	Boks 40 1790 Tistedal			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Jan E. Madsen	Bergrådn. 13, Oslo 8		02-236982	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

-Ferdigstillelse av balkong.
-Montering av stige på tak for feier.
-Balkongdør må holdes forsvarlig lukket inntil balkong er ferdigstilt.
-Pussing av mur utvendig.
-Montering av vifte i vegg i wc.
-Div. arbeider i hobbyrom.

Det skal dessuten foreligge ferdigmelding for vann og kloakk samt ildstedskontroll ved feiervesenet.

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Det bekreftes at byggearbeidene ble igangsatt april 1980.
Fredrikstad bygningsvesen

Sted og dato
Fredrikstad 5/6-81

Stampel
Oystein P. Hansen
Underskrift

Sendes til sanitærkontrollen og feiervesenet

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggetilvebyrmyndighet

Nr 21 28 Forlag: Sem & Sørensen A/S, Oslo, 12-79



Joar Lindberg
Att.:Joar
Søndre Skrellen 11
1613 Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/85248	9	KAJH	210/594	25.06.2024

Ferdigattest - Innsetting av vindu og bruksendring av bod til soverom - Søndre Skrellen 11 - Eiendom 210/594

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
950/24

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 21.06.2024. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 29.04.2024.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 Fredrikstad

Eiendom: 210/594/0/0

Byggetiltak:

- Innsetting av vindu og bruksendring av bod til soverom

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

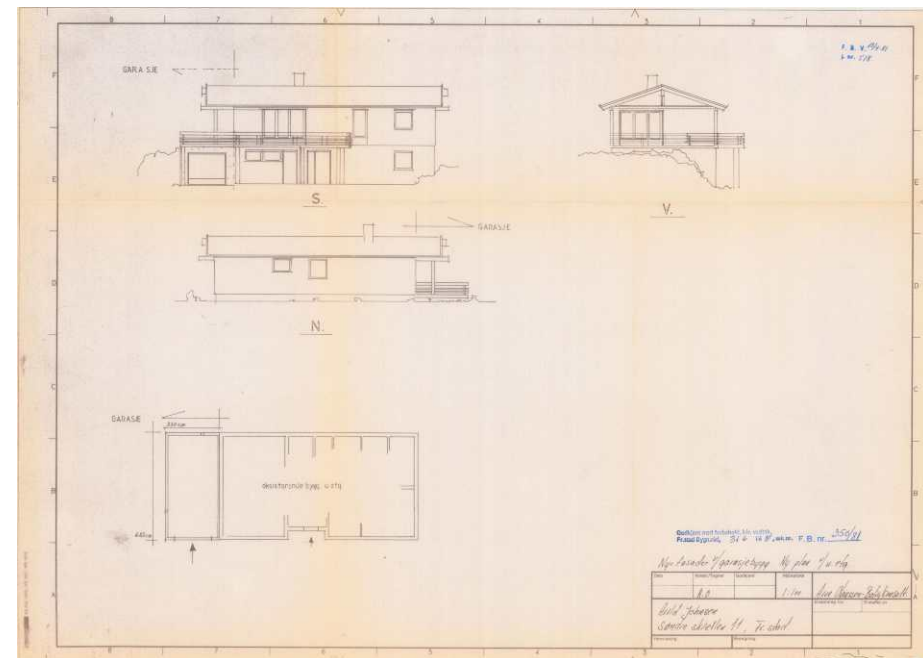
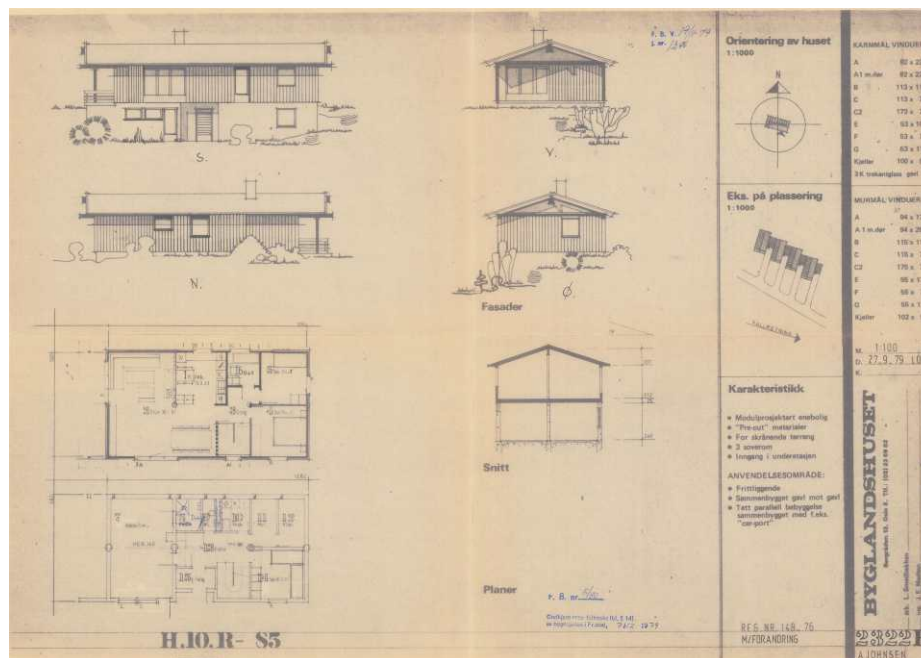
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

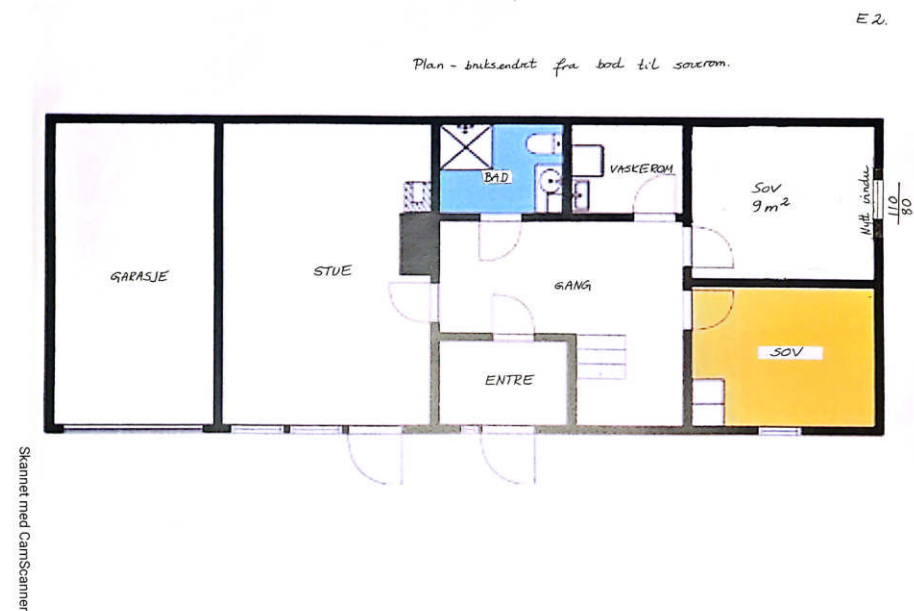
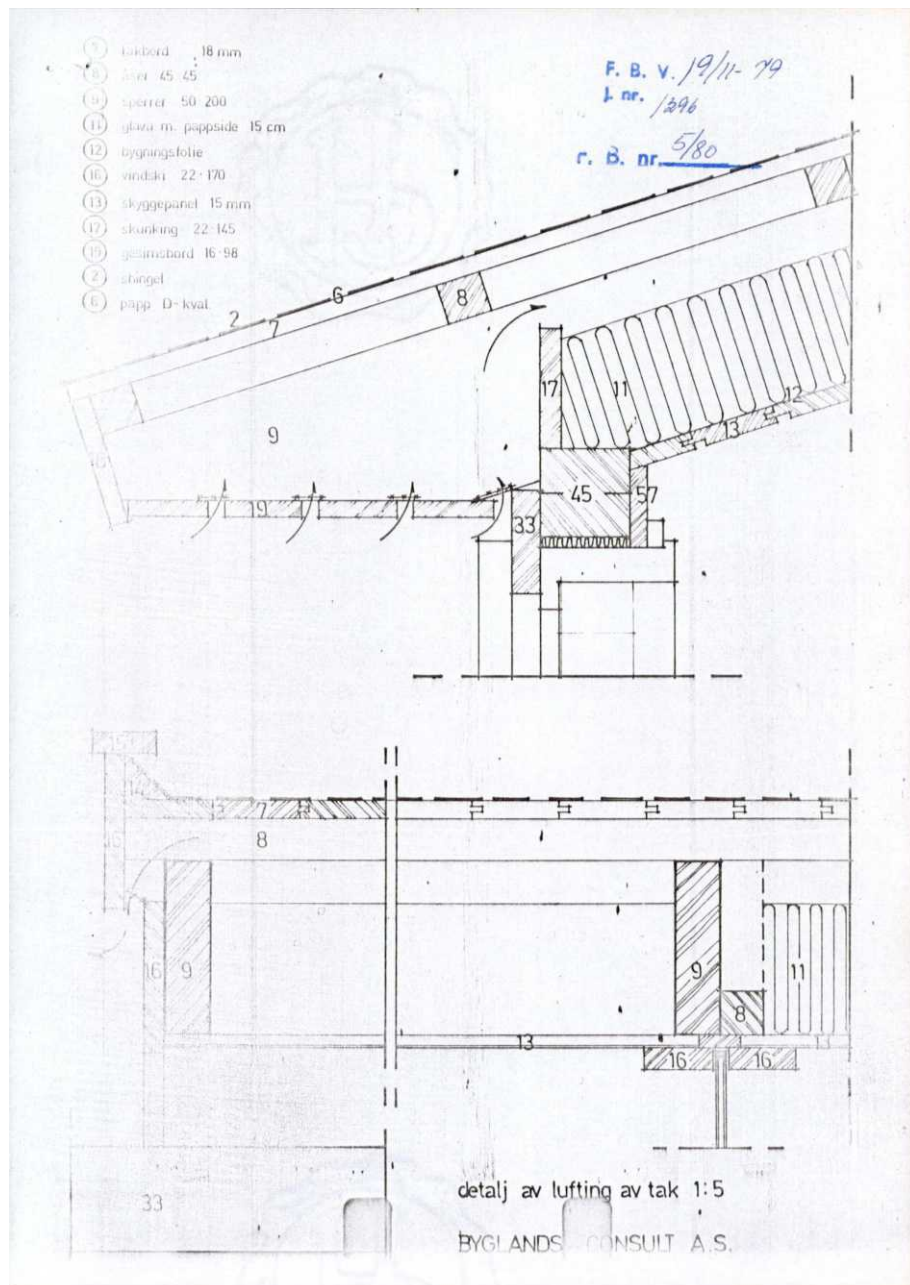
Tormod Hundsnes Førre
overarkitekt

Kajal Hamad
avdelingsingeniør

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305615





ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Søndre Skrellen 11
Postnr	1613
Poststad	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	210
Bnr.	594
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	13409935
Bustadnr.	H0101
Merknr.	A2021-1221870
Dato	03.02.2021

Innmeldt av Ole Christian Stubberud

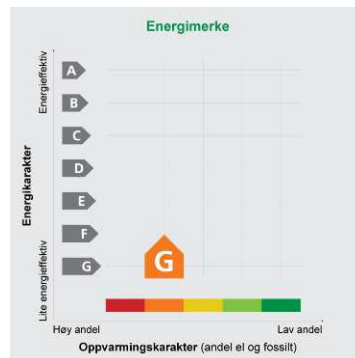
Energiattesten er stadfesta og offisiell

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.



Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefalar ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av tettingslister
- Randsoneisolering av etasjeskiljarar
- Utskifting av vindauge
- Installering av luft/luft-varmepumpe

- Isolering av golv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelomnar
- Installering av ny, reintbrennande vedovn/peisnnsats, alternativt pelletkamin

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjevne opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om beregningar, sjå

www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utferda med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggjeår: 1981

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 183

Ant etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindauger: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ved: Kun naturlig

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjevne nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eiendommen (vedlegg 1)

Adresse: Søndre Skrellen 11
Postnr. og poststad: 1613 FREDRIKSTAD
Leileghetsnr.:
Bustadnr.: H0101
Dato: 03.02.2021 16:13:02
Energimerkenummer: A2021-1221870
Ansvarleg for energiattesten: FREDRIKSTAD KOMMUNE
Energimerkinga er utført av: Ole Christian Stubberud

Gnr: 210
Bnr: 594
Seksjonsnr.:
Festenr.:
Bygn. nr.: 13409935

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørblandet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 2: Isolering av golv mot grunn

Ein etterisolerer golvet mot grunnen. Utføringa er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Med utvendig isolering av ringmuren reduserer ein varmetapet langs randa.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kaldt trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av vegg.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindauge

Ein skiftar ut eit gammalt vindauge som isolerer dårleg, med eit nytt vindauge. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m²K eller lågare (medrekna karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installering av luft/luft-varmepumpe

Ein kan vurdere å installere ei luft/luft-varmepumpe (også kalla komfortvarmepumpe). Ei slikpumpe hentar "gratis" varme frå utelufta, som blir tilført innelufta, og reduserer med det energiutgiftene til oppvarming i bustaden. Best utnytting får ein med ei open romløyising. For kvar kilowattime straum varmepumpa bruker, gjev ho i gjennomsnitt over fyringssesongen 2-3 kilowattimar i varmeutbytte.

Tiltak 8: Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisnnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedomnar og peisar med dør blir berre 30-55 prosent av energiinnhaldet i veden utnytta, medan verknadsgraden er på 70-80 prosent i dei nye, reintbrennande vedomnane og peisnnsatsane (som kom på marknaden i 1988). Alternativt kan ein skifte ut den gamle vedomnen eller peisen med ein pelletskamin. Nye vedomnar, peisnnsatsar og pelletskaminar utnyttar energien meir effektivt samtidig som røykgassforureininga og utsléppa blir reduserte med inntil 90 prosent jamført med i ein gammal vedomn. Dei fleste pelletskaminane blir styrte av ein romtermostat, slik at ein kan stille inn den temperaturen ein ønskjer. Kaminen kan starte og slukke av seg sjølv, og på mange kaminar kan ein også programmere inn eit vekkeprogram, med for eksempel nattesenking.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmare til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplust til kaldvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20-40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Nabolagsprofil

Søndre Skrellen 11 - Nabolaget Skrellen/Gruppe - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Mølleveien Linje 7	5 min 0.3 km
Sentrum fergeleie Linje 805	5 min 2.3 km
Værste fergeleie Linje 805	6 min 2.6 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min 2.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 4.2 km

Skoler

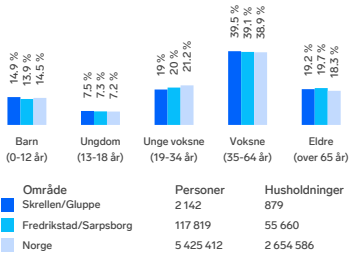
Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	24 min 1.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 473 elever, 28 klasser	23 min 1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min 2.6 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	10 min 0.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min 2.4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 0.4 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 0.6 km
Christianslund barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Onsøyveien PostNord	11 min 0.9 km
Coop Extra Christianslund PostNord	14 min 1 km

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

-  Liaveien balløkke

4 min 

Ballspill

0.3 km
-  Trosvikbanen - gressbane

5 min 

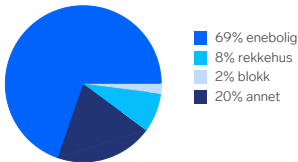
Fotball

0.4 km
-  Friskis & Svettis Fredrikstad

19 min 
-  Trimeriet Fredrikstad

28 min 

Boligmasse



«Rolig og barnevennlig område.»

Sitat fra en lokalkjent

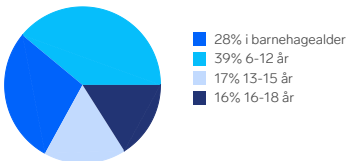
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet (åpner 31.okt)

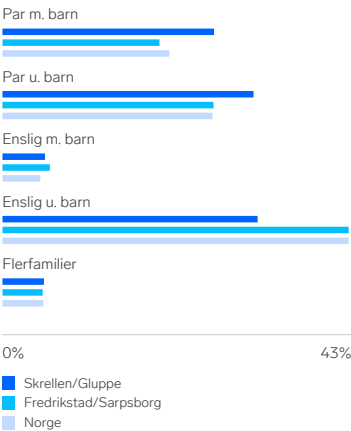
5 min 
-  Ditt apotek Ørebekk

17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

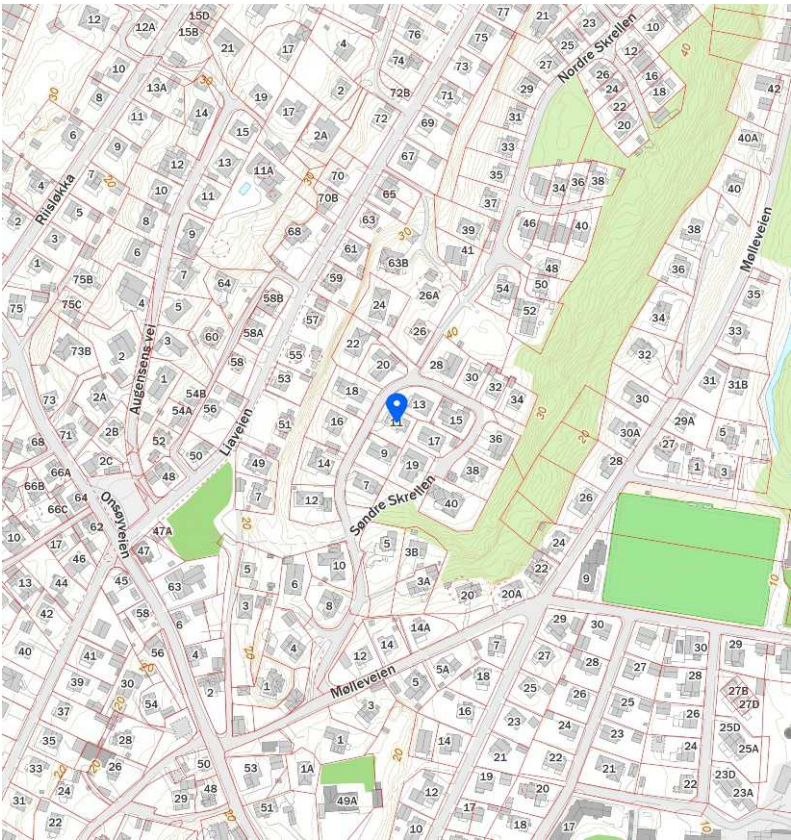
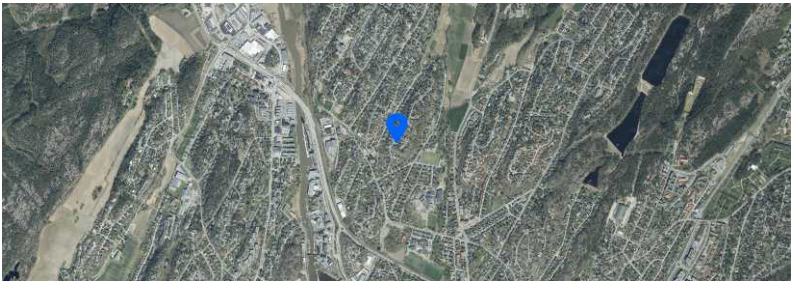


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



NOTATER

NOTATER



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTIL 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. Veggglamper, krokhangte 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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivarettatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakken.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Adresse: Søndre Skrellen 11, 1613 Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 210, Bnr. 594, Fredrikstad kommune.

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

--	--

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget megningen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 19.11.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

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.

