

aktiv.



Jegerveien 18, 1679 KRÅKERØY

**Flott og familievennlig enebolig
med utleiedel og nydelige
uteområder - Skogen som
nærmeste nabo!**





Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.
TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 490 000,-
Omkostn.: Kr 213 490,-
Total ink omk.: Kr 8 703 490,-
Årlig festeavgift: Kr 8 035,-
Selger: Heidi Søland Dyrbing
Anders Gangsaas Dyrbing

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 272/328 kvm
Tomtstr.: 1193 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 425, bnr. 89
Oppdragsnr.: 1111240105

Flott og familievennlig enebolig med utleiedel og nydelige uteområder - Skogen som nærmeste

Velkommen til denne flotte enebolig med utleiedel, beliggende i et meget familievennlig og attraktivt boligområde. Dette er en herlig eiendom som kombinerer stil, gjennomtenkt funksjonalitet og en meget god beliggenhet. Eiendommen ligger på en solrik hjørnetomt med tilgrensende skog, som gir både privatliv og en følelse av ro, alt sammen kun en kort biltur på cirka 9 minutter til Fredrikstad sentrum.

Eiendommen gir mulighet til å skape et liv fylt med komfort, familieliv og avslapning. Den imponerende eiendommen tilbyr alt du kan ønske deg, fra gjennomtenkte løsninger og herlige uteplasser til en fantastisk beliggenhet. Med plass til hele storfamilien, solrike uteområder og muligheten for gode leieinntekter, er dette en eiendom som sjelden kommer for salg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	91
Energiattest	96
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 272 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 328 m²

TBA: 150 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 103 m² Vindfang, hall m/trapp, soverom, vaskerom, bad, teknisk rom, toalettrom, stue/kjøkken og 2 innredede rom (ikke godkjent for varig opphold).

1. etasje

BRA-i: 110 m² Entré, soverom, bad, garderobe og stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 59 m² 4 soverom, bad, trapperom og walk-in-closet.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

150 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Garasje og bod.

2. etasje

BRA-e: 20 m² 2 boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

To soverom i underetasjen har for små vinduer, dog er de oppført som soverom på tegninger fra kommunen og er derfor antatt prosjektert med rømning i annenvert rom.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1193 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt som er pent opparbeidet med gressplen, plattinger, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten. Det er belegningsstein på gårdsplass.

Årlig festeavgift

Kr 8 035

Festetid

80 år. Frem til 2071.

Regulering av festeavgift

Neste regulering: 2031. Festeavgiften reguleres i henhold til tomtefesteloven.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Grunneier opplyser at det er mulighet for innløsning av tomten. Kontakt megler for mer informasjon.

Festekontrakt datert

01.08.1991.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært boligområde i barnevennlige omgivelser på Langøya, vest på Kråkerøy. Området har de siste årene vært under stor utvikling og har blitt et svært attraktivt område å bosette seg i både for barnefamilier og for voksne par. Til sentrum er det ca. 4,5 km, så her får man nærheten til sentrum samtidig som det er et rolig område med fint natur som omkranser nærmiljøet.

Fra boligen er det kort og trygg vei til både skoler og barnehager. Det er kun en kort gåtur til sjøen med bade- og fiskemuligheter ved Enhuskilen, samt fine friluftsområder med skogsterreng og vakkert kystlandskap ut Vesterelven og videre ut mot begynnelsen av Hvalerøyene.

Er man en sporty type kan man fint sykle inn til Fredrikstad sentrum. Det er

sammenhengende gang- og sykkelvei fra boligen og inn til sentrum så ferden er både trygg og komfortabel.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Langøyåsen barnehage:

Langøyåsen barnehage er en kommunal barnehage og ligger like ved boligen.

Barnehagen er en fem-avdelings barnehage og åpnet våren 2010. Barnehagen har ca. 80 barn i alderen 0 til 6 år. Åpningstiden er kl. 06.45 til kl. 16.45.

Barnehagen har fine uteområder i bakgården men har i tillegg kort vei til skogen og sjøen hvor spennende oppdagelsesferder kan oppleves. I barnehagen gis det rom for lek og utvikling av vennskap og ekte tilstedeværelse av voksne i samspill med barna. Deres visjon er: Trivsel og glede alltid til stede! Langøyåsen barnehage er en partner-barnehage for barnehagelærerutdanningen.

Tørkopp barnehage:

Barnehagen ligger flott til på Kråkerøy, med skogen som nærmeste nabo. De ansatte skaper en kreativ, lærerik og morsom hverdag sammen med barna. Barnehagen har store lyse lokaler og et flott uteområde. Barnehagen ønsker å tilby barna et sunt og næringsrikt kosthold. De er opptatt av å se enkeltbarnet. To ganger i uken har de maxiklubb. Tørkopp FUS barnehage er organisert som en fire avdelings barnehage med 14 ansatte. Besøksadresse: Tørkopp 2.

Fotspor barnehage avd. Glombo:

Barnehagen har 3 avdelinger, Blå, Gul og Skolegruppen. De minste barna er på blå avdeling. På blå avdeling er hovedfokus omsorg og trygghet. De ansatte bruker masse tid på at barna skal bli trygge i barnehagen og er opptatt av å hele tiden ha en god dialog med foreldrene. På gul avdeling er de "store" barna, fra 2-6 år. Her er de opptatt av vennskap og at alle skal ha noen å leke med. Det brukes mye tid på å snakke om hvordan barn skal være med hverandre og at barnehagen skal være et fint sted å være for alle! Skolegruppa er for de barna som skal over i skolen neste høst! Disse barna får delta på endel turer og opplevelser som de andre barna ikke er med på! Alle gleder seg i lang tid i forveien til å være "størst i barnehagen" og være med i skolegruppa!! Skolegruppa har to faste dager i uka hvor bare de er sammen, og vi jobber med ulike skoleforberedende aktiviteter. Høydepunktet og avslutningen på dette året er overnatting i barnehagen i begynnelsen av juni! Denne dagen er det barna som bestemmer alt fra hva de skal spise til hva de skal gjøre! Dette er en minneverdig kveld for både små og store, og noe det prates om i lang tid i forveien! Barnehagens adresse er: Glomboveien 18C.

SKOLER:

Rød barneskole:

Skolen har adresse i Duveien 2 på Kråkerøy. Skolen er delt inn i 2 trinn: småtrinn og mellom trinn. Fordelingen av elever er ca. 100 elever på hvert trinn. Skolen har tilbud om SFO. Rød SFO er et heldags omsorgs- og fritidstilbud for barn i 1.-4.klasse og for funksjonshemmede barn i 1.-7.klasse. Her legges det til rette for lek, kultur- og fritidsaktiviteter med utgangspunkt i barnas alder, funksjonsnivå og interesser. Daglig åpningstid er fra kl. 07.00-16.30. SFO har åpnet i alle skolens ferier, med feriestengt i juli.

Kråkerøy ungdomsskole:

Kråkerøy Ungdomsskole hadde skoleår, 2014-2015, 101 elever på 8.trinn, 110 elever på 9 trinn og 118 på 10. trinn, til sammen 329 elever. Det ideelle elevtallet er ca. 100 elever pr. trinn for at skolen skal kunne utnytte organiseringsmodellen optimalt. Kråkerøy ungdomsskole vil derfor i utgangspunktet bare ta imot elever med bostedsadresse på Kråkerøy. Skolens adresse er: Enhuusveien 44.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av Leca. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon med ark tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og terrassedører i tre med isolerglass. Verandadør i PVC med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 08.07.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: I vaskerom i underetasje, var det baderom da vi overtok. Her avdekket vi at det ikke var sluk under badekar. Hele rommet ble revet og gjort om til vaskerom.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Røropplegg, sluk, gulv vegger og tak vaskerom.

Arbeid utført av: Engelsviken Rør, Borg Bygg.

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

Beskrivelse: Kan ikke fyre i begge ildsteder samtidig da det er liten høydeforskjell på avtrekk mot pipe.

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

Beskrivelse: Vi bor i skogen. Mus sist i 2011. Sukkermaur og insekter/edderkopper finner veien inn av og til.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se takst. Byttet nesten hele elanlegget ca 2009/2010.

Arbeid: utført av Abmas Elektro / Foss Elektro /Storm Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Beskrivelse: 2 ladestasjoner, type Zaptec, i garasje med egne kurser.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Solcellepaneler. Terrasse er bygget på egeninnsats.

Arbeid utført av: Solcellekraft AS.

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

Beskrivelse: Godkjent utleiedel i følge takstmann, 2 soverom og bad samt stue/kjøkken.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja.

Beskrivelse: I følge takstmann er den godkjent. Kontrollert mot byggetegninger fra byggeår.

21 Er det foretatt radonmåling? Ja.

Beskrivelse: Det er foretatt radonmåling.

21.1 Radonmåling.

År: 2008.

Verdi: 250.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, soverom, vaskerom, bad, teknisk rom, toalettrom, stue/kjøkken og 2 innredede rom (ikke godkjent for varig opphold).

1. Etasje: Entré, soverom, bad, garderobe og stue/kjøkken.

2. Etasje/loftetasje: 4 soverom, bad, trapperom og walk-in-closet.

Standard

Velkommen til Jegerveien 18 – en flott enebolig med utleiedel, plassert i et meget familievennlig og attraktivt boligområde. Dette er en herlig eiendom som kombinerer stil, gjennomtenkt funksjonalitet og en meget god beliggenhet. Boligen har solcellepanel på taket, og smarthus styring. Eiendommen ligger på en solrik hjørnetomt med grensende skog, som gir både privatliv og en følelse av ro – alt sammen kun en kort biltur på cirka 7 minutter til Fredrikstad sentrum.

På tomten finner du en stor gressplen fordelt over to plan, perfekt for lek og avslapning. Innkjørselen er steinlagt med plass til flere biler, og det er også en praktisk garasje som gir deg både beskyttelse for bilen og ekstra lagringsplass. Det imponerende uteområdet byr på en stor plattning med flere soner, inkludert en dedikert grill og spiseplass under en stilfull pergola. Nyt lange sommerkvelder i jacuzzien eller ta en pause i drivhuset, som kan brukes både til dyrking av egne grønnsaker eller til en liten sittegruppe. Uteplassene er en oase, hvor hver detalj er nøye gjennomtenkt for å skape den perfekte balansen mellom natur og komfort.

Innsiden av boligen oser av smarte løsninger og en hyggelig atmosfære. Hovedetasjen byr på en flott, åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken – en fantastisk kombinasjon som gir rom for både familiemiddager og sammenkomster. Kjøkkenet, med sin moderne utforming, inviterer til kulinarisk utfoldelse med en flott grue samt rikelig med skap- og benkeplass, mens stuen varmes opp av en moderne peisovn og en effektiv varmepumpe, noe som skaper en varm og innbydende atmosfære. Fra entreen har du tilgang til et bad med dusjkabinett, servant og wc, og et hovedsoverom med garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Andre etasje inneholder fire gode soverom, inkludert ett med walk-in-closet, samt et romslig bad. I underetasjen venter et fleksibelt rom som kan brukes som et hjemmekontor eller ekstra soverom, i tillegg til et velutstyrt vaskerom og eget wc. Den smarte planløsningen med bad og soverom fordelt over tre plan gjør boligen svært familievennlig, slik at både barn, ungdommer og foreldre kan ha sine egne soner og privatliv. Dette gjør hjemmet ideelt for en hverdag med ro og harmoni for hele familien.

Boligen har også solceller på taket, noe som bidrar til en lavere strømregning og gjør hjemmet mer energieffektivt. I tillegg har boligen en utleiedel med egen inngang, en romslig stue, et godt utstyrt kjøkken og et bad. Leiligheten gir mulighet for gode leieinntekter – eller den kan brukes som et ideelt hjem for generasjoner som vil bo tett sammen, men likevel ha sin egen plass. Leiligheten har også to innredede rom som i tegninger fra kommunen er beskrevet som soverom, men i dag ikke tilfredsstillende kravet til rom for varig opphold.

Med boligen omgitt av skog og grønne lunger, samtidig som du har kort vei til skoler, barnehager, matbutikker og fantastiske turområder både i skogen og langs vannet, er dette et sted som byr på det beste av to verdener. For den som elsker sjølivet, er det

også kort vei til båthavn og flotte badeplasser.

Dette er et hjem som gir mulighet til å skape et liv fylt med komfort, familieliv og avslapning. Den imponerende eiendommen tilbyr alt du kan ønske deg – fra gjennomtenkte løsninger og flotte uteplasser til en fantastisk beliggenhet som gir både ro og nærhet til byen. Med plass til hele storfamilien, solrike uteområder og muligheten for gode leieinntekter, er dette en eiendom som sjelden kommer for salg. Velkommen til visning!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Innvendige overflater:

- På gulv er det overflater av parkett og fliser.
- Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og villmarkspanel.
- I tak er det slettmalte flater og malt panel.
- Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Våtrom:

Vaskerom fra ca. 2018. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Bad i utleiedel fra byggeår. Rommet har innredning med 2 nedfelte servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Bad i 1. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Bad i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i utleiedel fra HTH fra 2017, montert i 2023. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/frysenskap.

Kjøkkeninnredning i hoveddel fra 2011. Kjøkkenet har slette fronter og spilefronter. Benkeplate av heltre og laminat. Integrert dampstekeovn, komfyr, induksjonstopp, vinskapp, kjøleskap, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer medfølger.

Spesialrom:

Eget toalett rom i underetasje med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber, flexislange og pex (rør-i-rør).
- Blanding av nyere og eldre vannrør.
- Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
- 3 varmpumper fra hhv. 2018, 2020 og 2022.
- To varmtvannsberedere på 200 liter fra nyere dato.
- Utvendig massasjebadekar.
- To sikringsskap med automatsikringer. Vesentlig oppgradert og påkostet el-anlegg.

Tomteforhold:

- Drenering fra byggeår.
- Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vurdering av avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Vurdering av avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeår. 2 vinduer er skiftet. Vurdering av avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Dører: Ytterdør i tre. Terrassedører fra kjøkken i tre med stort glassfelt med isolerglass fra nyere dato Verandadør i PVC med isolerglass fra 2022. Vurdering av avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder hovedytterdør.
- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og villmarkspanel. I tak er det slettmalte flater og malt panel. Vurdering av avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Åpen peis på kjøkken i 1. etasje. Peisinnsats i stue i 1. etasje. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt og det er tilnærmet flatt og stedvis motfall. Vurdering av avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning i hoveddel fra 2011. Kjøkkenet har slette fronter og spilefronter. Benkeplate av heltre og

laminat. Integriert komfyr, induksjonstopp, vinskåp, kjøleskap, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilatoren er demontert i år og rensset. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Begynnende høy alder på ventilator.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av kobber, flexislange og pex (rør-i-rør). Blanding av nyere og eldre vannrør. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun de eldste rør.
- Tomteforhold > Drenering: Drenering fra byggeår. Punktet må sees i sammenheng med "Rom under terreng". Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles kun lettere utslag i underetasjen på vegger som ligger under og mot terreng. Vurderes relativt normalt. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Takteking: Taket er tekket med betong takstein fra byggeår. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. • Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse/veranda på til sammen ca. 150 kvm. Vurdering av avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på veranda er målt til ca. 94 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Stedvis noe knirk.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Slettmalte vegger og slettmalt tak. Vurdering av avvik: • Det er uegnede materialer i våtsoner Det er ikke vannrett sjikt på vegger.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Utvendige trapper: Utvendige trapper. Vurdering av avvik: • Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på 1 side i det ene trappeløpet og både rekkverk og håndløper i det andre trappeløpet. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Innvendig > Radon: Det ble foretatt radonmåling i 2008 som viste årsgjennomsnitt på 250 bq. Vurdering av avvik: • Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over

anbefalte grenseverdier. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell: Bad i utleiedel fra byggeår. Rommet har innredning med 2 nedfelte servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett. UNDERETASJE > BAD Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning. Kostnadsestimat: Over 300 000.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Bad i 1. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning. Kostnadsestimat: Over 300 000.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell: Bad i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning. Kostnadsestimat: Over 300 000.

Forhold som har fått TGIU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon med ark. Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

- Utvendig > Andre utvendige forhold: Solcelleanlegg. Konstruksjonen ligger utenfor takstmannen sitt kompetanseområde og derfor er ikke bygningsdelen undersøkt/vurdert. Konferer eier for ytterligere informasjon.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Utvendig massasjebadekar. Konstruksjonen ligger utenfor takstmannen sitt kompetanseområde og derfor er ikke bygningsdelen undersøkt/vurdert. Konferer eier for ytterligere informasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er gode parkeringsmulighet på eiendommen som innehar en enkelt garasje samt plass til flere biler i egen steinbelagt gårds plass hvor du også har tilgang til to elbil ladere.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89945990

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 250 Bq/m³.

Diverse

Lampe over bord tv-stue, ampler over spisestuebordet og to hengende ampler i trapp medfølger ikke i handelen.

B&O TV på kjøkken og B&O anlegg med høytalere (ikke bass) medfølger.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

- 2 ildsteder i 1. etasje.
- 3 varmepumper.
- Varmekabler i entré/hall, kjøkken og på alle våtrom.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Fredrikstad kommune på eiendommen:
Sotluken/feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm. Under tilsynet ble det avdekket at sotluken ikke hadde nok avstand til trevegg.

Info strømforbruk

Dagens eier brukte 38 283 kw/h i 2023 og opplyser at de produserte 13054 kw timer av disse selv via solcelleanlegg.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 490 000

Kommunale avgifter

Kr 35 691

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 8 074

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 780 791

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 767 004

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter og festeavgift, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 425, bruksnummer 89, festenummer 373 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fredrikstad kommune har et generelt pålegg om utkobling av private septiktanker. Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/425/89/373:

25.03.1992 - Dokumentnr: 3205 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 2 390

Bestemmelser om regulering av leien

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1991 - Dokumentnr: 9617 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:425 Bnr:89

Areal: 1195 m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 930277 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:425 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 860231 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:425 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for leilighet datert 08.12.1993 og for 1. etasje og loft datert 22.11.1993. Det er i de midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

1. etasje og loft.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes på:

1. Inngangsparti mot nord i 1. etasje med baladkin er ikke ferdig.
 2. Inngangsparti mot vest i U. etasje med baladkin er ikke ferdig.
 3. Veranda mot syk i 1. etasje er ikke ferdig.
 4. Ny fasade tegning over øst fasaden pga nytt vindu må innsendes.
 5. Ny plantegning av U. etasjen må innsendes pga ny trapp til 1. etasje.
 6. Tak nedløp N.Ø. er tilkoblet avløpsnett.
 7. Tilbake fylling og planeringsarbeidet er ikke ferdig og det må utføres slik at det blir fall fra mur.
 8. Innvendig trapp fra u. etasje til 1. etasje tilfredsstiller ikke forskriftens krav til bredde, trappen kan ikke godkjennes.
 9. Støpte gulver på tregulv er ikke varslet for kontroll i byggetiden. Bygningskontrollen frasier seg ansvar om lekkasjer o.l. skulle oppstå.
 10. Bad i 2. etasje har ikke forskriftsmessig ventilasjon.
 11. Vaskerom i 1. etasje har ikke forskriftsmessig ventilasjon.
 12. Brannsluknings redskap må monteres.
 13. Noe arbeider småarbeider gjenstår i 1. etasje og loft etasje.
- Ansvarshavende er også ansvarlig for at de gjenstående arbeidene blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest et år fra dato, med unntak av punkt 12 som må utbedre omgående.

Leilighet.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes på:

1. Bad/vaskerom må få forskriftsmessig ventilasjon i yttervegg eller himling.
 2. Røykvarsler bør flyttes til himling ut for soverom.
 3. Brannsluknings redskap må monteres.
 4. Avstand fra feier luke til brennbart materiale (vegg og gulv) skal være minst 30 cm.
 5. "Knast" på feier luken bør strammes mer. Slik at luken tetter bedre til.
- Ansvarshavende er også ansvarlig for at de gjenstående arbeidene blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest et år fra dato, med unntak av punkt 3, 4 og 5 som må utbedre omgående.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i relativt godt samsvar med dagens bruk. Dog er det gjort endringer:

I 1. etasje er noen vegger flyttet/fjernet. Rommet som i tegninger fra kommunen er betegnet som vaskerom og vindfang er omgjort til baderom og garderobe.

I 2 etasje er det flyttet på noen vegger slik at blant annet det ene soverommet er utvidet ut i rommet som er betegnet som loftstue i mottatte tegninger.

I underetasjen er det flyttet på noen vegger og rommet som i mottatte tegninger er betegnet som soverom og bad, er i dag tatt i bruk som toalett rom og vaskerom.

Rommet som i tegninger er betegnet som hybel er i dag tatt i bruk som soverom. De to innredede rommene i underetasjen er i mottatte tegninger fra kommunen beskrevet som soverom med vindu 59x59cm. Dog dekker ikke rommene dagens krav til rom for varig opphold.

Veranda/platting er utvidet i forhold til slik som veranda fremstår på mottatte tegninger og det er tilbygget en pergola.

Kjøper påtar seg risikoen både for overnevnte. Herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke mottatt tegninger for garasjen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Se vedlagte dokument i salgsoppgaven for mer informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.12.1993.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett og vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 273 Området ved Jegerveien med gjeldende bestemmelser. Formål: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse. Godkjent/vedtatt 19. desember 1988.

NYE BOLIGER (planområde D, E og G):

- a) I området D og E kan oppføres boliger i inntil 1,5 etasjer uten kjeller og med tilhørende garasjer.
- b) I området G kan oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje med tilhørende garasje. Underetasje kan tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c) Bebyggd areal, inklusive garasje og uthus, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.
- d) Mønehøyde må ikke overstige 8,5 m for 1,5 etasje og 7 m for 1 + underetasje, og 6 m for 1 etg. Mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt bolighuset.
- e) Garasjen kan bygges frittliggende eller i tilknytning til huset. Avstand til veg skal være minst 5,0 m, når innkjøring skjer på tvers av veien. Garasjer kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m². Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan tillates plassert utenfor byggelinjen, men kun slik at avstand mellom garasjevegg og nabogrense utgjør minst 0,75 m. Garasjer på tilstøtende tomter tillates ikke oppført ved felles nabogrense. Enkeltgarasjer (maks 25 m²) vil dog kunne tillates oppført i felles nabogrense dersom disse utformes som et enhetlig bygg. Garasjer med innkjøring på tvers av vei, skal ha møneretning i innkjøringsretningen. Garasjen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal bygges samtidig med bolighuset. På hver tomt skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser foruten garasjen. Snumulighet opparbeides på egen grunn.
- f) Bygningene skal ha saltak (ikke valmet tak). Takvinkel skal være 30%. Garasjers gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 m.
- g) Husplassering og husform som vist på reguleringsplanen er kun veiledende.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon må søkes bevart.
- d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende på den offentlige ferdsel.
- e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Kråkerøy kommune.
- f) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Overnevnte er kun et utdrag fra bestemmelser. Se vedlagt reguleringsbestemmelser i salgsoppgave for mer informasjon.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023- 2035 med formål 1001 - Bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt 15. juni 2023.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

8 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

213 490 (Omkostninger totalt)

228 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

231 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 703 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 718 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 721 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 213 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5.950,- kommunale opplysninger kr 5.500,- markedspakke kr. 24.950 og visninger pr. stk. kr 2.800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,- for tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 900 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

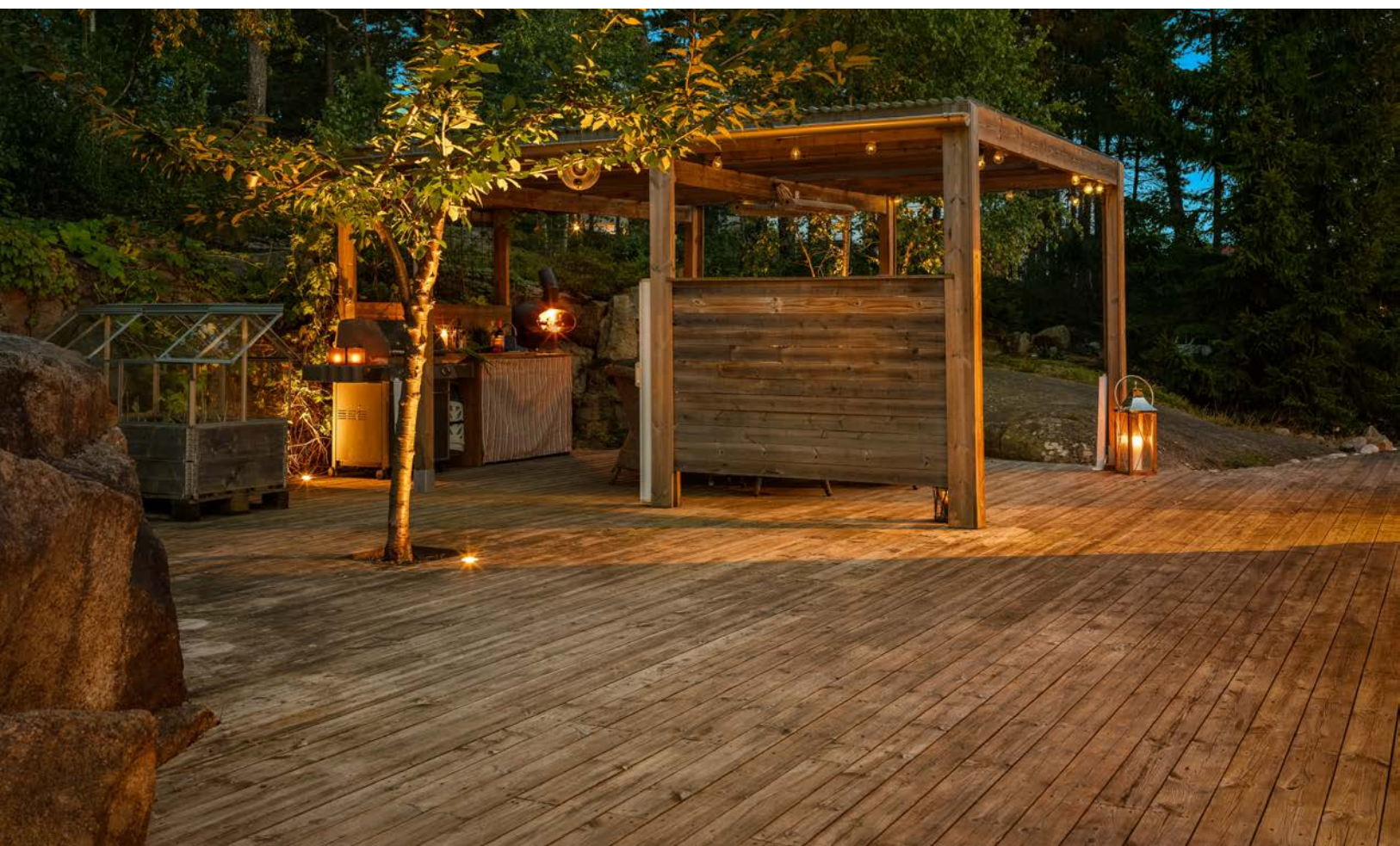
15.10.2024





















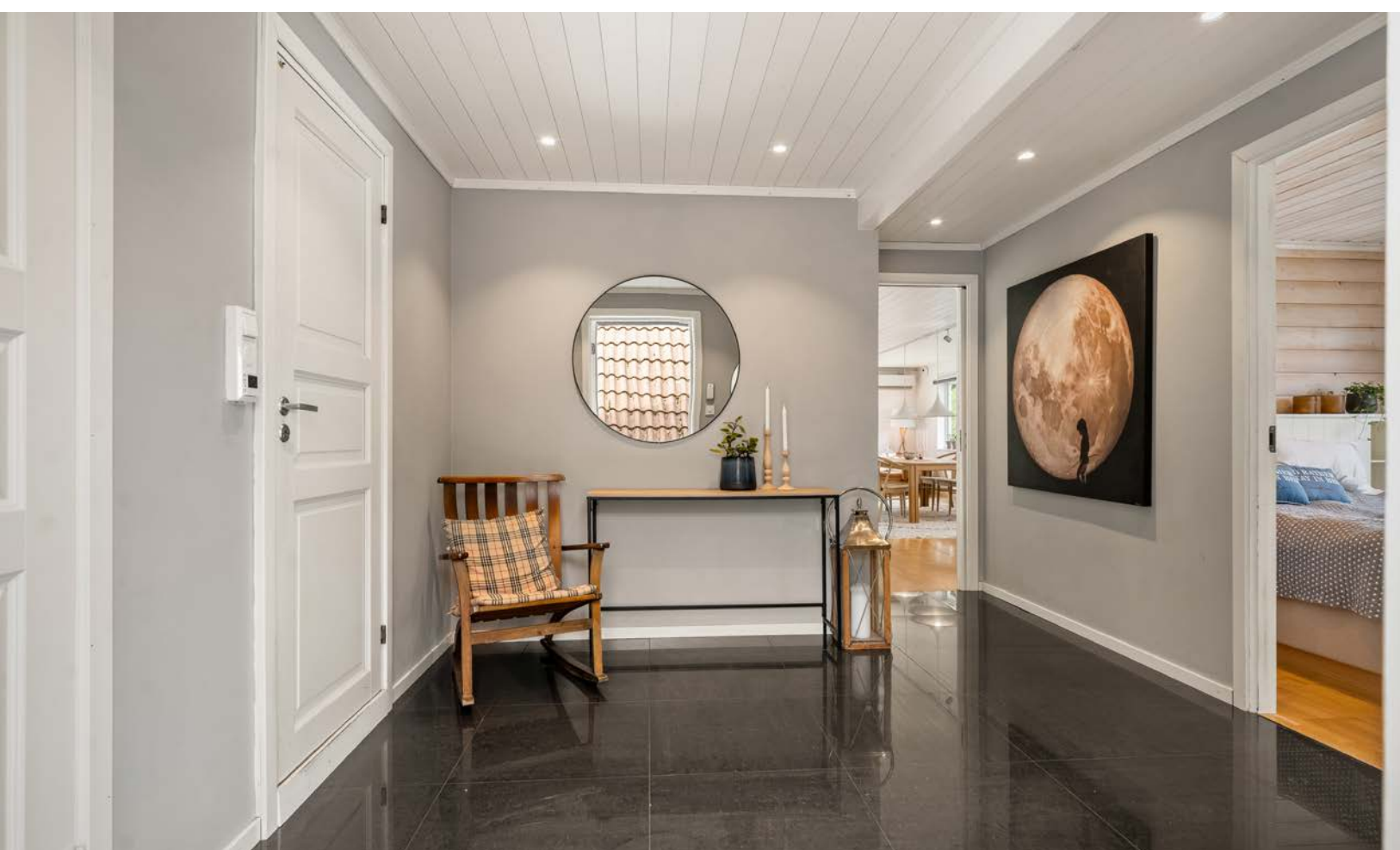




































Innredet rom (oppfyller ikke krav til rom for varig opphold)



Innredet rom (oppfyller ikke krav til rom for varig opphold)



























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Jegerveien 18, 1679 KRÅKERØY
 FREDRIKSTAD kommune
 # gnr. 425, bnr. 89, fnr. 373

Sum areal alle bygg: BRA: 328 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 05.07.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 13784-3180

Referansenummer: QX5690

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med godkjent utleiedel opprinnelig oppført i 1993. God og innholdsrik planløsning over 3 plan.

Garasje oppført i 1997.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1993

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og villmarkspanel.

I tak er det slettmalte flater og malt panel. Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

2 ildsteder i 1. etasje.

3 varmepumper.

Varmekabler i entré/hall, kjøkken og på alle våtrom.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra ca. 2018. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Bad i utleiedel fra byggeår. Rommet har innredning med 2 nedfelte servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Bad i 1. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Bad i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i utleiedel fra HTH fra 2017, montert i 2023. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøøl/fryseskap.

Kjøkkeninnredning i hoveddel fra 2011. Kjøkkenet har slette fronter og spilefronter. Benkeplate av heltre og laminat. Integrrert komfyr, induksjonstopp, vinskap, kjøleskap, kaffemaskin og oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom i underetasje med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, flexislange og pex (rør-i-rør). Blanding av nyere og eldre vannrør.

Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

3 varmepumper fra hhv. 2018, 2020 og 2022.

To varmtvannsberedere på 200 liter fra nyere dato.

Utvendig massasjebadekar.

To sikringsskap med automatsikringer. Vesentlig oppgradert og påkostet el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeår.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er kun gjort enkelte endringer på vegger/bruk innenfor hoveddel. Forøvrig stemmer byggetegninger med dagens bruk. To soverom i underetasjen har for små vinduer, dog er de oppført som soverom på tegninger og er derfor antatt prosjektert med rømning i annenvert rom. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

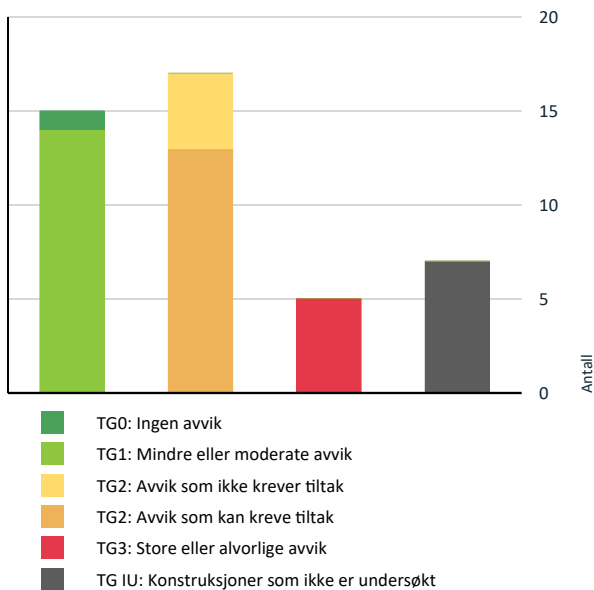
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger antatt tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

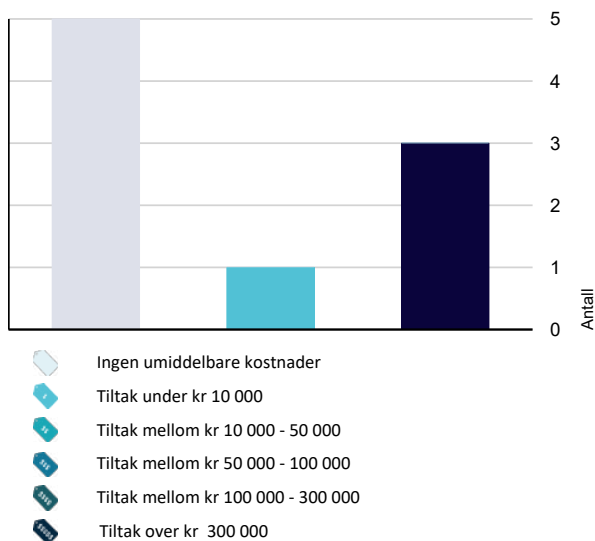
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

I forkant av montering av solcelleanlegg ble taket og undertaket inspisert av Follo Tak og Vedlikehold. Det ble funnet av en slik kvalitet at solcellepanel kunne legges uten tiltak som å bytte tak/undertak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon med ark.

Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeår. 2 vinduer er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre.

Terrassedører fra kjøkken i tre med stort glassfelt med isolerglass fra nyere dato

Verandadør i PVC med isolerglass fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/veranda på til sammen ca. 150 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på veranda er målt til ca. 94 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

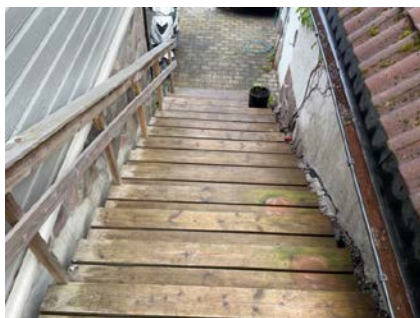
Tilstandsrapport

Det mangler håndløper på 1 side i det ene trappeløpet og både rekkverk og håndløper i det andre trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Andre utvendige forhold

Solcelleanlegg fra 2022.

Konstruksjonen ligger utenfor takstmannens sitt kompetanseområde og derfor er ikke bygningsdelen undersøkt/vurdert. Konferer eier for ytterligere informasjon.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og villmarkspanel. I tak er det slettmalte flater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Hovedsakelig slitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak nå, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Radon

Det ble foretatt radonmåling i 2008 som viste årsgjennomsnitt på 250 bq.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.
- Andre tiltak:

Det er installert avtrekk med støvsvak industrivifte i underetasje. Det bør foretas en ny radonmåling og eventuelt foreta flere tiltak om verdiene fortsatt er over anbefalte grenseverdier.

Kostnadsestimat settes til "Ingen umiddelbar kostnad" da det bør foretas ny måling. Fagfolk bør kontaktes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Åpen peis på kjøkken i 1. etasje.
Peisinnstasjon i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige trapper

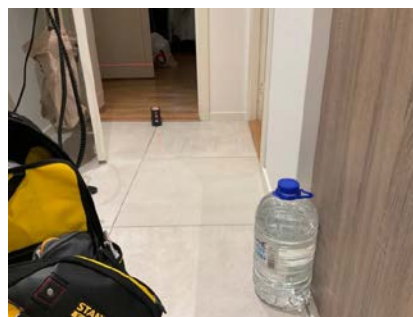
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Rekkverk og håndløper er montert i henhold til forskrifter.



• Andre tiltak:

Rommet ligger til grunn i underetasjen så det vil ikke være fare for skader i underliggende konstruksjoner. Dog bør det monteres waterguard eller lignende ved dørterskel som vil stoppe vannutførsel ved en eventuell lekkasje.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra ca. 2018.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Slettmalte vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke vannrett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det noteres at et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Rommet fungerer godt med dagens bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt og det er tilnærmet flatt og stedvis motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Bad i utleiedel fra byggeår. Rommet har innredning med 2 nedfelte servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannrett sjikt.

Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Bad i 1. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannrett sjikt.

Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

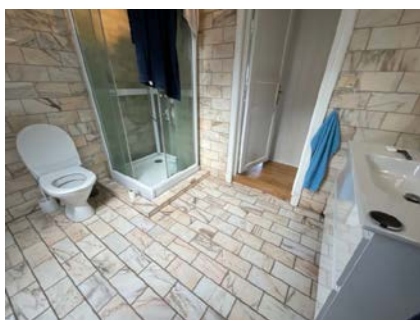
Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannrett sjikt.

Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i utleiedel fra HTH fra 2017, montert i 2023. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integreert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hoveddel fra 2011. Kjøkkenet har slette fronter og spilefronter. Benkeplate av heltre og laminat. Integreert komfyr, induksjonstopp, vinskap, kjøleskap, kaffemaskin og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Ventilatoren er demontert i år og rensset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

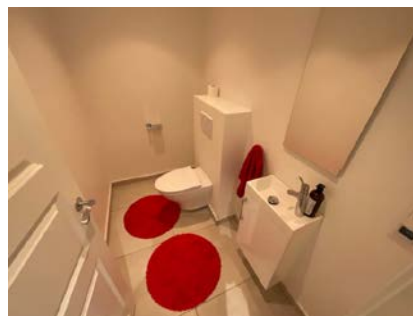
Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, flexislange og pex (rør-i-rør).

Blanding av nyere og eldre vannrør.

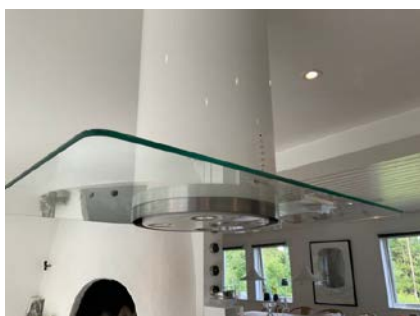
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom i underetasje med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.
Mekanisk avtrekk.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



1 TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spelteventiler i vinduer.

1 TG 1 Varmesentral

3 varmepumper fra 2018, 2020 og 2022.



1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra nyere dato.
Montert på teknisk rom.

Varmtvannsbereider på 200 liter fra nyere dato.
Montert på bad i underetasje.

Begge beredere har avrenning via sluk i rommet og er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



1 TG IU Andre installasjoner

Utvendig massasjebadekar.

Konstruksjonen ligger utenfor takstmannen sitt kompetanseområde og derfor er ikke bygningsdelen undersøkt/vurdert.
Konferer eier for ytterligere informasjon.



Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i hoveddel med automatsikringer. 27 fordelerkurser på hhv. 15, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 63 ampere.

Sikringsskap i utleiedel med automatsikringer. 8 fordelerkurser på hhv. 16 og 32 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Vesentlig oppgradert og påkostet el-anlegg. Dokumentasjon foreligger, konferer eier.

Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles kun lettere utslag i underetasjen på vegger som ligger under og mot terreng. Vurderes relativt normalt. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av granitt.

TG 0 Terrengforhold

Flat, skrånende og kupert tomt.
Ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

1997

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Støpt plate.

Vegger av Leca samt bindingsverk.

Saltak tekket med betong takstein.

Motorisert leddport fra 2022.

Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

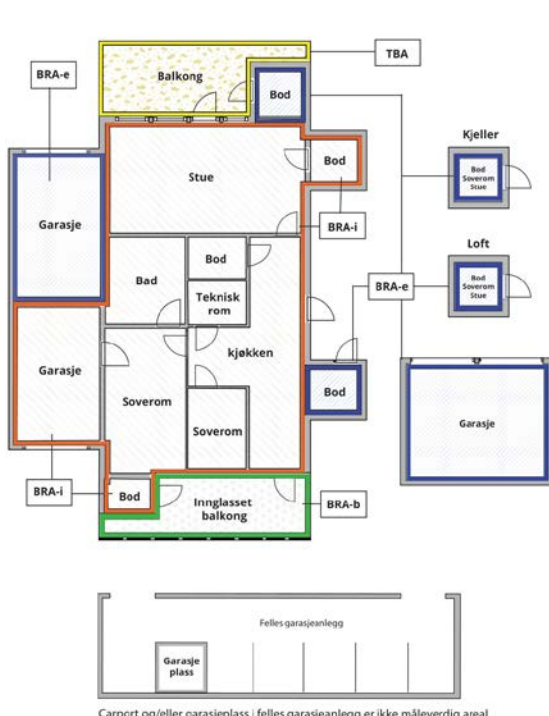
Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	103			103	
1. etasje	110			110	150
2. etasje	59			59	
SUM	272				150
SUM BRA	272				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom, Bad, Teknisk rom, Toalettrom, Stue/kjøkken		
1. etasje	Entré, Soverom, Bad, Garderobe, Stue/kjøkken		
2. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Trapperom, Omkleddingsrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er kun gjort enkelte endringer på vegger/bruk innenfor hoveddel. Forøvrig stemmer byggetegninger med dagens bruk. To soverom i underetasjen har for små vinduer, dog er de oppført som soverom på tegninger og er derfor antatt prosjektert med rømning i annenhvert rom. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Ja, ref kommentar ovenfor angående for små vinduer på to av soverommene i underetasje. Rommene er dog oppført som soverom i matrikkelen og takstmannen antar derfor at de er prosjektert med rømning i annenhvert rom.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		36		36	
2. etasje		20		20	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje , Bod	
2. etasje		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger antatt tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	269	3
Garasje	0	56

Kommentar

Enebolig
P-rom i underetasje - 102 kvm
P-rom i 1. etasje - 108 kvm
P-rom i 2. etasje - 59 kvm

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.7.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Anders Gangsaas Dyrbing	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	425	89	373	0	1192.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	

Jegerveien 18

Hjemmelshaver

Festere: Anders Gangsaas Dyrbing, Heidi Søland
Dyrbing

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og attraktivt boligområde, stor sett bestående av frittliggende eneboliger. Det er nærhet til skoler, barnehager, flotte turområder, nærbutikk samt bade- og båtplasser. Kort vei til Fredrikstad sentrum med alle fasiliteter og "nye" Værste området med helsehus, legevakt, forretninger, treningsenter m.m.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er belegningsstein på gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Grunnmur av Leca. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon med ark teknet med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og terrassedører i tre med isolerglass. Verandadør i PVC med isolerglass. Ytterdør i tre.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QX5690>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240105	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Gangsaas Dyrbing	Heidi Søland Dyrbing
Gateadresse	
Jegerveien 18	
Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1679
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89945990

Document reference: 1111240105

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Solcellepaneler. Terrasse er bygget på egeninnsats.
Arbeid utført av	Solcellekraft AS

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

Nei Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

21.1 Radonmåling

År	2008
Verdi	250

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Gangsaas Dyrbing	12316728254f836ef9becf01 ce9e0c2061d059d4	25.08.2024 19:32:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

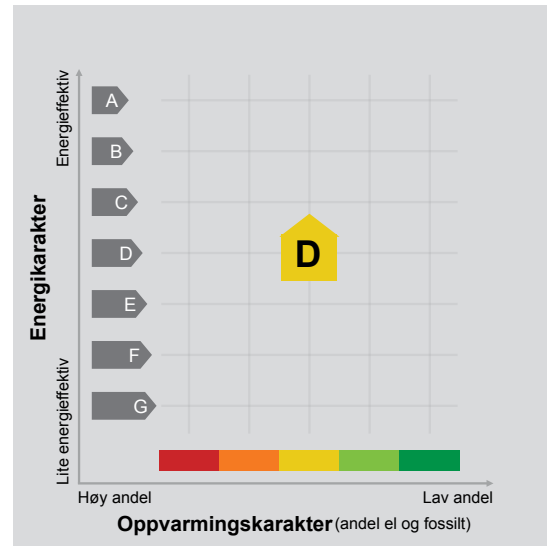
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Dyrbing	58e0343e58e8cae18f8566 75cba522a1fd445b96	25.08.2024 19:36:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240105

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Jegerveien 18
Postnummer	1679
Sted	KRAKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	373
Bygningsnummer	6484905
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-14734
Dato	25.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

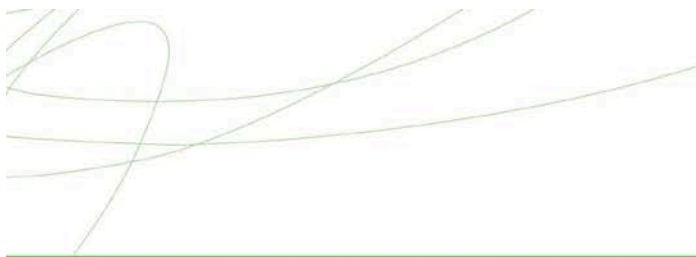
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	268
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-425/89/373

Bruksnavn		Beregnet areal	1 192.9
Etablert dato	29.06.1990	Historisk oppgitt areal	1 195.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HANS THORSTEIN ØISETH		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
MARIT GRANANG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
GRETE KRISTOFFERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/3
HEIDI SØLAND DYRBING		F - Fester	B - Bosatt		1/2
ANDERS GANGSAAS DYRBING		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		
OP - Oppmålingsforretning	25.05.2010	25.05.2010	Jnr 95/10	
OP - Oppmålingsforretning	10.05.2010	10.05.2010	71/2010	
FE - Feilretting	09.09.2009	09.09.2009		
DL - Kart- og delingsforretning	31.08.2009	10.09.2009	201/09	
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.03.1996	1 192.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6484905	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk
16294721	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6484905: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	266.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	266.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.03.1993	29.03.1993
IG - Igangsettingstillatelse	20.04.1993	10.05.1993
TB - Tatt i bruk	22.11.1993	15.12.1993

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	163.0	7	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	103.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	108.0	0.0	108.0	0.0
U01	1	103.0	0.0	103.0	0.0
L01	0	55.0	0.0	55.0	0.0

Bygning 16294721: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.05.1995	19.05.1995
IG - Igangsettingstillatelse	12.06.1995	13.06.1995
TB - Tatt i bruk	01.10.1997	22.10.1997

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	36.0	36.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Jegerveien	18		1679 KRÅKERØY

Oversiktskart



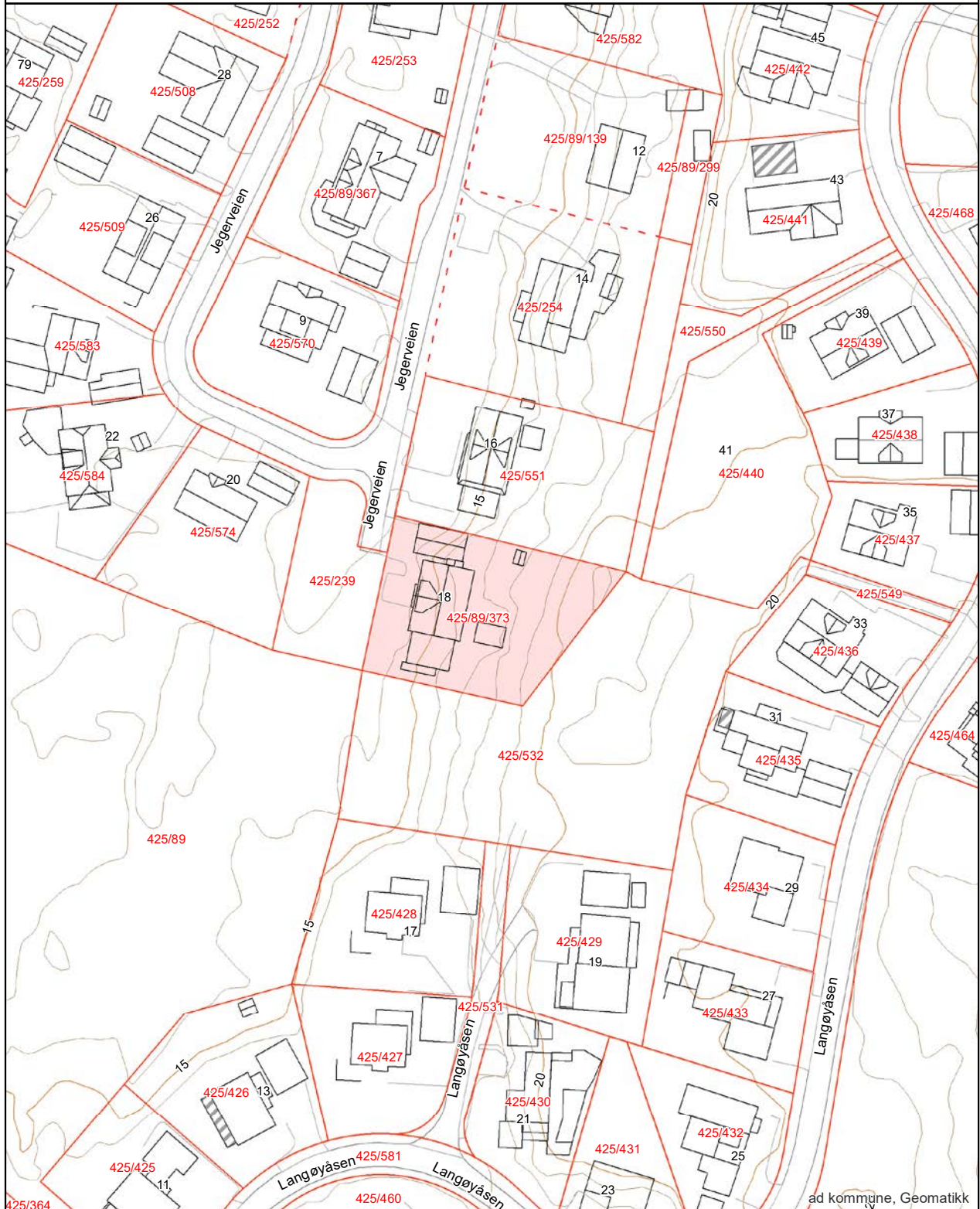
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jegerveien 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/89/373/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-07-05



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jegerveien 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/89/373/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-07-05



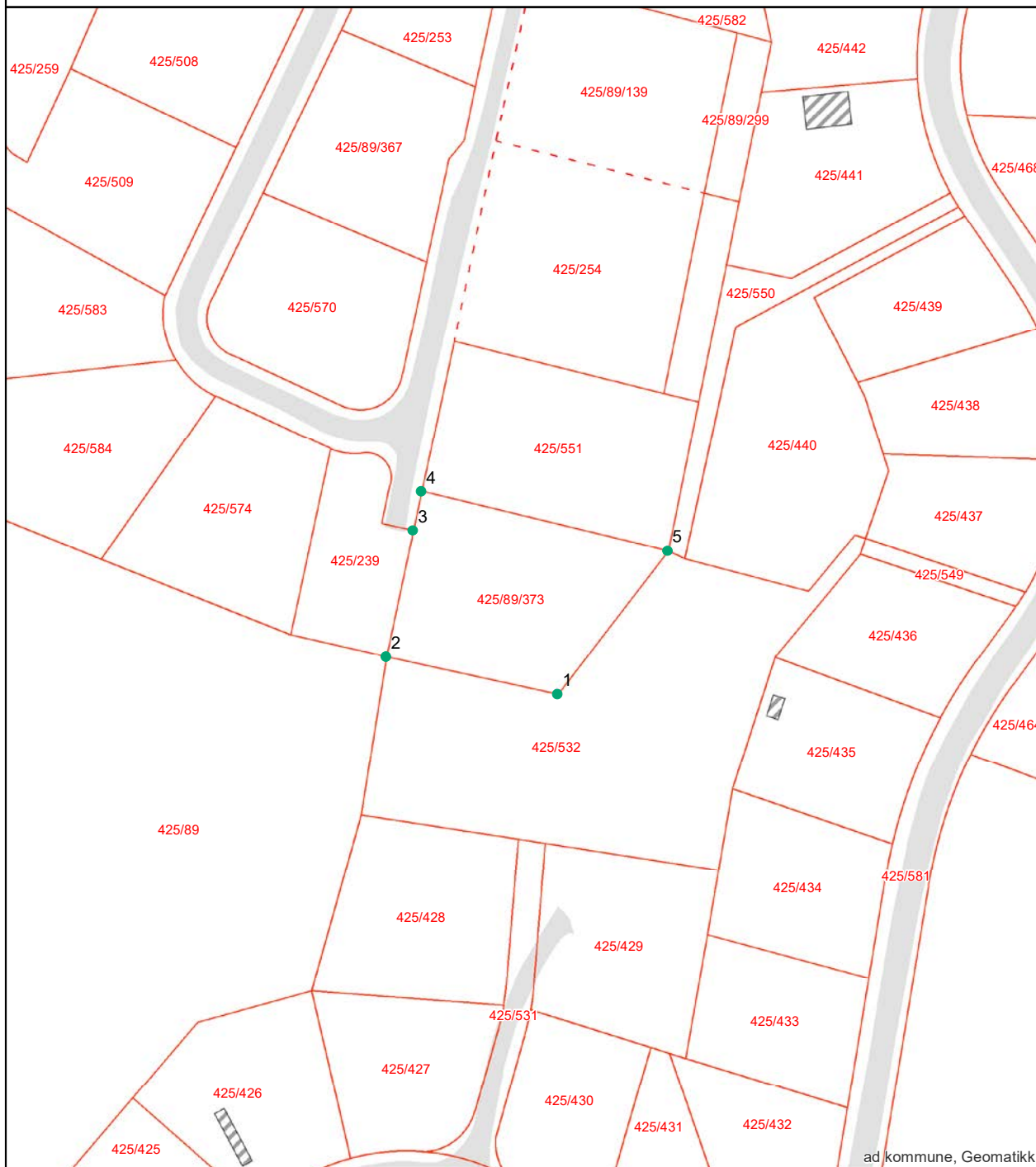
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1192.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6562802.79062	608677.208348	Fjell	32.11	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6562809.616	608645.854398	Ikke spesifisert	23.58	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6562832.66172	608650.80005	Ikke spesifisert	7.32	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6562839.81465	608652.332411	Ikke spesifisert	46.3	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6562828.94956	608697.307476	Fjell	33.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jegerveien 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/89/373/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-07-05



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



Grunnkart med ortofoto



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jegerveien 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/89/373/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-07-05



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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 425/89/373/0

Eierrepresentant: Dyrbing Heidi Søland

Regningsmottaker: Dyrbing Heidi Søland

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	425	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	89	Oppgitt areal	1195 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	373	Beregnet areal	1192,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Jegerveien 18 1679 KRAKERØY	Tilleggsnavn	Langøya	Kirkesogn	Krakerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rød Krakerøy

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6484905	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		103
6484905	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		163

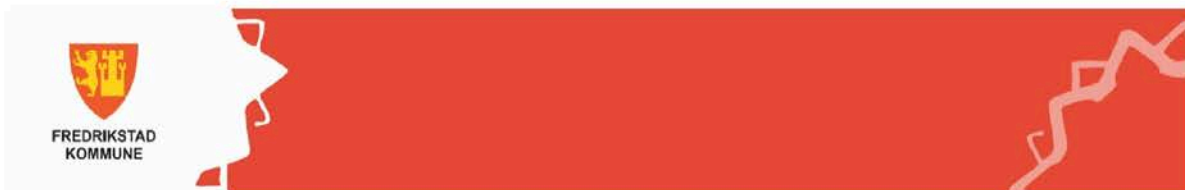
TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
DYRBING ANDERS GANGSAAS	JEGERVEIEN 18	1679 KRAKERØY	1/2	Fester
DYRBING HEIDI SØLAND	JEGERVEIEN 18	1679 KRAKERØY	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.10.2024	1/1	0	kr 471,00
260	VANN - BOLIG	420,00 M3	kr 14,22	01.10.2024	1/1	0	kr 7 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.10.2024	1/1	0	kr 3 020,00
360	AVLØP - BOLIG	420,00 M3	kr 28,23	01.10.2024	1/1	0	kr 14 821,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.10.2024	1/1	0	kr 4 830,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 066,00	01.10.2024	1/1	0	kr 5 083,00
60	ESkatt Bolig	2 523 400,00 0/00	kr 3,20	01.10.2024	1/1	0	kr 8 074,00
							kr 43 765,00



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. juli 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 425 Bruksnr.: 89 Festenr.: 373 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Jegerveien 18, 1679 KRÅKERØY

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

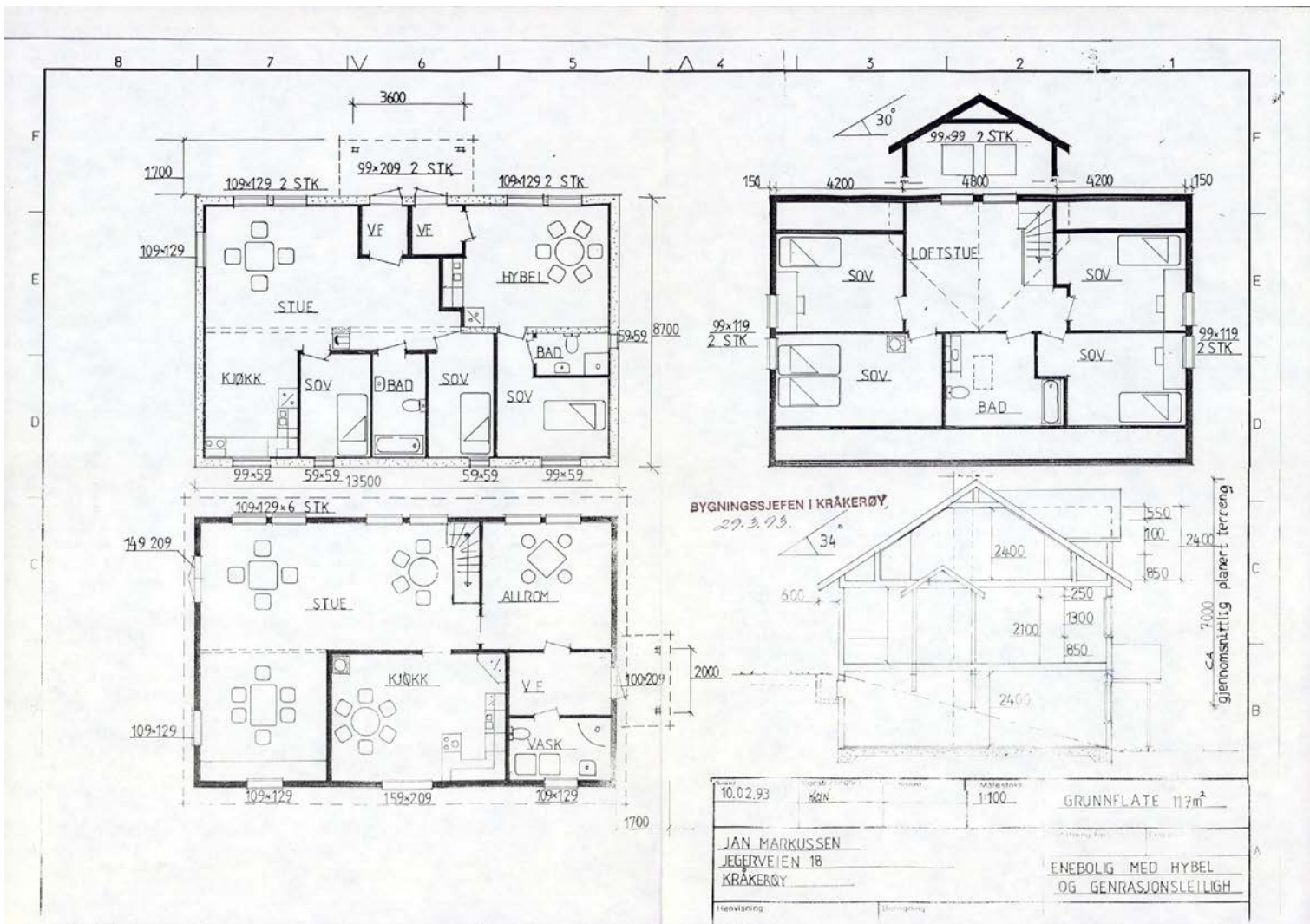
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

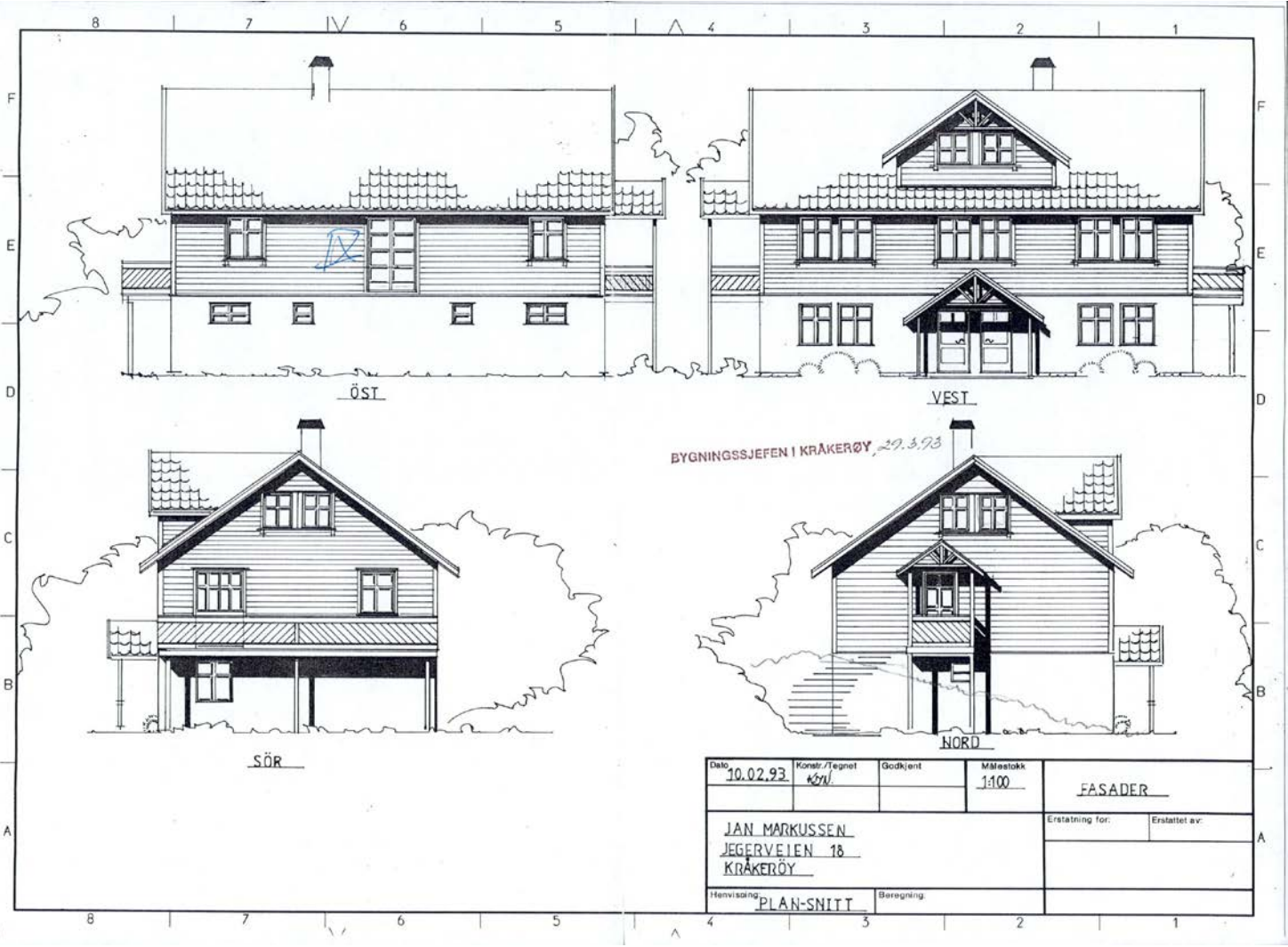
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

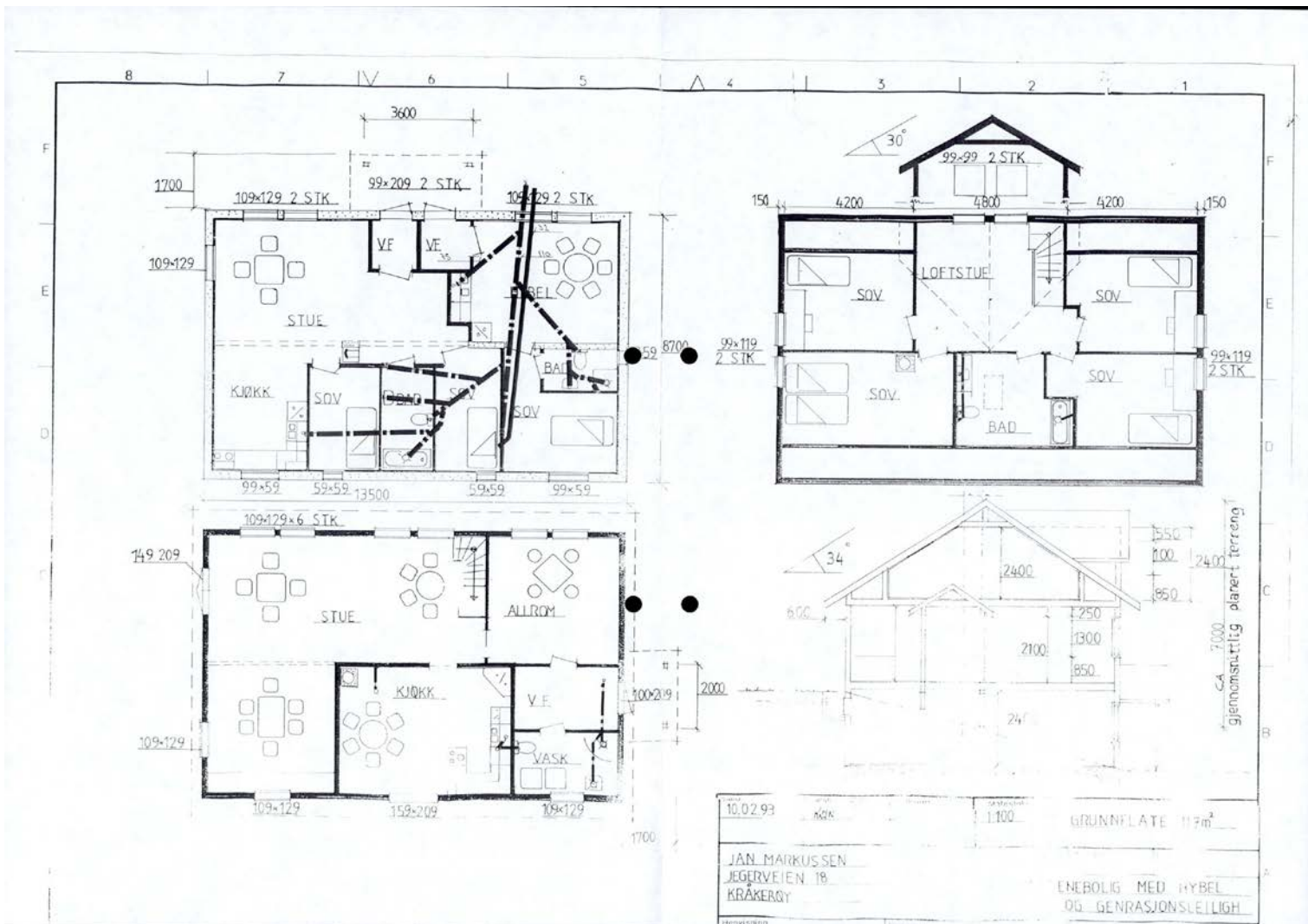
Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



A.3. TILBUDSUTVALG 13/10/1992, 14/11/1992, 14/12/1992





10.02.93	ark	1.100	GRUNNFLETE 117m ²
JAN. MARKUSSEN JEGERVEIEN 19 KRÅKERØY			ENEROLIG MED HYBEL OG GENRÅSJONSLELIGH



KRÅKERØY KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

POSTBOKS 915
1670 KRÅKERØY
TLF. (09) 340411
T. FAX (09) 343011

Kråkerøy kommune
Bygningsetaten

510.9311TNjhm
brukst.

Dato ²⁴ 11-93 J.nr. 995
Arkiv 510 Bid. _____

BRUKSTILLATELSE

I det en viser til Plan og bygningslovens § 99 er det foretatt besiktigelse av ny oppført enebolig på gnr.25,brnr.89,tomt 373.

Adresse: Jegerveien 18.

Boligen eies av:Jan og Helene Markussen.

Boligen er oppført i henhold til byggemelding og tegninger godkjent av bygningssjefen 29.03.93. som D. sak C.57/93.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes på:

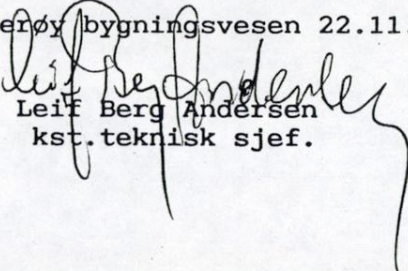
- 1.Inngangsparti mot Nord 1.etg.med baladkin er ikke ferdig.
- 2.Inngangsparti mot Vest U.etg.med baladkin er ikke ferdig.
- 3.Veranda mot syd 1.etg er ikke ferdig.
- 4.Ny fasadetegning over Østfasaden,pga nytt vindu må innsendes.
- 5.Ny plantegning U. etg må innsendes pga ny trapp til 1.etg.
- 6.Taknedløp mot N.Ø. er tilkoblet avløpsnett.
- 7.Tilbakefylling og planeringsarbeidet er ikke ferdig og det må utføres slik at det blir fall fra mur.
- 8.Innv.trapp fra u.etg. til 1.etg. tilfredstiller ikke forskriftenes krav til bredde,trappen kan ikke godkjennes.
- 9.Støpte gulver på tregulv er ikke varslet for kontroll i byggetiden.Bygningskontrollen frasier seg ansvar om lekasjer o.l. skulle oppstå.
- 10.Bad i 2. etg. har ikke forskriftsmessig ventilasjon.
- 11.Vaskerom 1.etg har ikke forskriftsmessig ventilasjon.
- 12.Brannslukkningsredskap må monteres.
- 13.Noe arbeider småarbeider gjenstår i 1. etg. og loftetg.

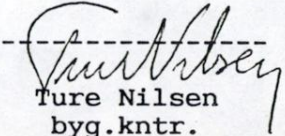
Denne brukstillatelsen gjelder for 1.etg og loft.etg.

Ansvarshavende er også ansvarlig for at de gjenstående arbeidene blir utflørt forskriftsmessig og innen rimlig tid,senest et år fra dato,med unntak av pkt.12 som må utbedres omgående.

Gjenpart av denne brukstillatelsen er sendt ansvarshavende:
Byggmester Knut J. Nilsen,Sledeveien 5 ,1615 Fredrikstad.

Kråkerøy bygningssvesen 22.11.93.


Leif Berg Andersen
kst.teknisk sjef.


Ture Nilsen
byg.kntr.



KRÅKERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

POSTBOKS 915
1670 KRÅKERØY
TLF. (09) 340411
T. FAX (09) 343011

510.9312TNjhm2
brukstil2

09.12.93

DEN TEKN. ETAT
J. nr. 1069/93

Mt. 516

BRUKSTILLATELSE.

I det en viser til Plan og bygningslovens § 99 er det foretatt besiktigelse av hybelleilighet i u.etg. på gnr.25,brnr.89,tomt nr.373.

Adresse.Jegerveien 18,1679 Kråkerøy.

Boligen med hybelleiligheten eies av:Jan og Helene Markussen.

Brukstillatelsen har tilknytning brukstillatelsen av 22.11.93.
Denne leiligheten var da ikke ferdig for besiktigelse.

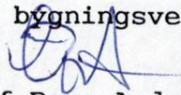
Følgende arbeider gjenstår eller må rettes på:

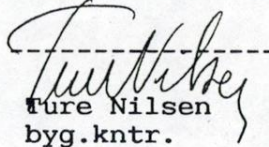
- 1.Bad/vaskerom må få forskriftsmessig ventilasjon i yttervegg eller himling.
- 2.Røykvarsler bør flyttes til himling ut for soverom.
- 3.Brannslukkningsredskap må monteres.
- 4.Avstand fra feierluke til brennbart materiale(vegg og gulv) skal være minst 30 cm.
- 5."Knast" på feierluken bør strammes mer.Slik at luken tetter bedre til.

Ansvarshavende er også ansvarlig for at de gjenstående arbeidene blir utført forskriftsmessig og innen rimlig tid, senest et år fra dato, med unntak av pkt.3,4 og 5. som må utbedres omgående.

Gjenpart av denne brukstillatelsen er sendt ansvarshavende:
Byggmester Knut Jarle Nilsen, Sledeveien 5, 1615 Fredrikstad.

Kråkerøy bygningsvesen 8.12.93.


Leif Berg Andersen
kst.teknisk sjef.


Ture Nilsen
byg.kntr.



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 425 / 89 / 373 / 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 eiendoms grensen)

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	425	Bnr.:	89	Fnr.:	373	Snr.:	0
Adresse:	Jegerveien 18						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	x	Nei:		Sist tilsyn, dato: 19.02.2024.	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	x	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	x	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 19.02.2024.	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Dyrbing Heidi Søland

Jegerveien 18

1679 Kråkerøy

Adresse: Jegerveien 18 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6484905
Eiendom: 425 / 89 / 373 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 19.02.2024
Hypighet: Hvert 4. år

Dato: 09.07.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 18337

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

Anmerkning enhet:

Sotluken/feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm.

Kommentar:

Under tilsynet ble det avdekket at sotluken ikke hadde nok avstand til trevegg.

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.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 425	Bnr: 89	Fnr: 373	Snr: 0 ▼
Adresse:	Jegerveien 18 ▼		
Areal:	ca. 1192.9 m ² *		
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 273 Området ved Jegerveien	Formål: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Godkjent/vedtatt: desember 19, 1988
Reguleringsbestemmelser: Regbest273_130.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.



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsommet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utsoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	TS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Bilgrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner	
	Hensynssone ras- og skredfare
	Hensynssone fomfare
	Hensynssone høyspenningsanlegg
	Hensynssone militært område
b) Infrastruktursone	
	Krav vedrørende infrastruktur
c) Soner med angitt særlige hensyn	
	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø
d) Båndleggingsone	
	Båndlegging for regulering etter plan- og byggsloven
	Båndlegging etter lov om naturvern
	Båndlegging etter lov om kulturminner
e) Gjennomføringsone	
	Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kolektrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kolektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Ferdigsgrense sja (100 m-beltet)	
Strandlinje sja	
Markagrense	



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industrilager	Rasteplass	Kulturminnet(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg,avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminnal	
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde (på land)
Tunnellåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Klimaveronsone
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Andre områder for vassdrag
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNENNTTIG FORMÅL	Kai	
Grensestein/-røys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Andre områder for vassdrag
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Juridiske linjer	Almennyttig Kirke	Skipsled	Område for reindrift
Sti	Almennyttig administrativt bygg	Havneområde i sjø	Pelsdyranlegg
Regulert tomtgrense	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Offentlig småbåhavn(*)	Handlingsgartneri
Eiendomsgrense som skal oppheves	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Område for særskilte anlegg
Grense for restriksjonsomr.	Garasjeanlegg	Annet trafikkområde (på land)	Taubane
Grense for bevaring	Bensinstasjon	FRIMRÅDER	Fornøyelsespark
Bygg som skal bevares	Annet byggeområde	Park	Område for vindkraft
Byggegrense	LANDBRUKSOMRÅDER	Turveg	Annet spesialområde
Grenser, bygg, fjernes	Område for jord- og skogbruk	Skiløype	FELLESOMRÅDER
Byggelinje/-grense	Område for jordbruk(*)	Anlegg for lek	Felles avkjørsel
Tre	Område reindrift	Anlegg for idrett og sport	Felles adkomst(*)
Støyskjerm	Område reindrift	Leirplass	Felles gangareal
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område reindrift	Annet friområde	Felles parkeringsplass
Reguleringsplan bestemmelsgrenser	Område reindrift	Friområde i sjø og vassdrag	Felles lekeareal for barn
Reguleringsplangrens	Område reindrift	Badeområde	Felles gårdplass
Formålsgrens	Område reindrift	Småbåthavn	Fellesareal for garasjer
Jernbanelinjer	Område reindrift	Regattabane	Felles grøntareal
Jernbanelinje	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Annet fellesareal for flere eiendommer
Situasjonlinjer, jernbane	Område reindrift	SPESIALOMRÅDER	KOMBINERTE FORMÅL
Eiendomsgrens	Område reindrift	Privat vei	Bolig/Forretning
Målte grenser	Område reindrift	Privat parkering(*)	Bolig/Forretning/Kontor
Målte grenser	Område reindrift	Park(*)	Bolig/Kontor
Ikke-målte grenser	Område reindrift	Parkbelte i industristrek	Bolig/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Område reindrift	Campingplass	Forretning/Kontor
Kommunegrens	Område reindrift	Friluftsområde (på land)	Forretning/Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Område reindrift	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Forretning/Industri
Faresområde	Område reindrift	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Forretning/Kontor/Offentlig
Restriksjonsområde	Område reindrift	Golfbane	Forretning/Offentlig
Bevaringsområde	Område reindrift	Grav- og urnelund	Kontor/Industri
Fornøyelsesområde	Område reindrift	Privat småbåtanlegg (land)	Kontor/Offentlig
Rekkefølgeområde	Område reindrift	Privat småbåtanlegg (sjø)	Kontor/Bensinstasjon
Reguleringsplan - formål	Område reindrift	Område for anlegg i grunnen	Offentlig/Almennyttig
BYGGEOMRÅDER	Område reindrift	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Veggserviceanlegg (Bevertning/Bensinstasjon)
Område for boliger med tilhørende anlegg	Område reindrift	Drikkevannsmagasin	Annet kombinert formål
Frittliggende småhusbebyggelse	Område reindrift	Vann- og avlepningsanlegg	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Konsentrert småhusbebyggelse	Område reindrift	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Reguleringsplaner
Blokkbebyggelse	Område reindrift	Anlegg for telekommunikasjon	Vannflater
Garasjer i boligområder	Område reindrift	evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	Vannflater
Område for forretning	Område reindrift	Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Område for kontor	Område reindrift		
Forts...	Område reindrift		

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jegerveien 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/89/373/0

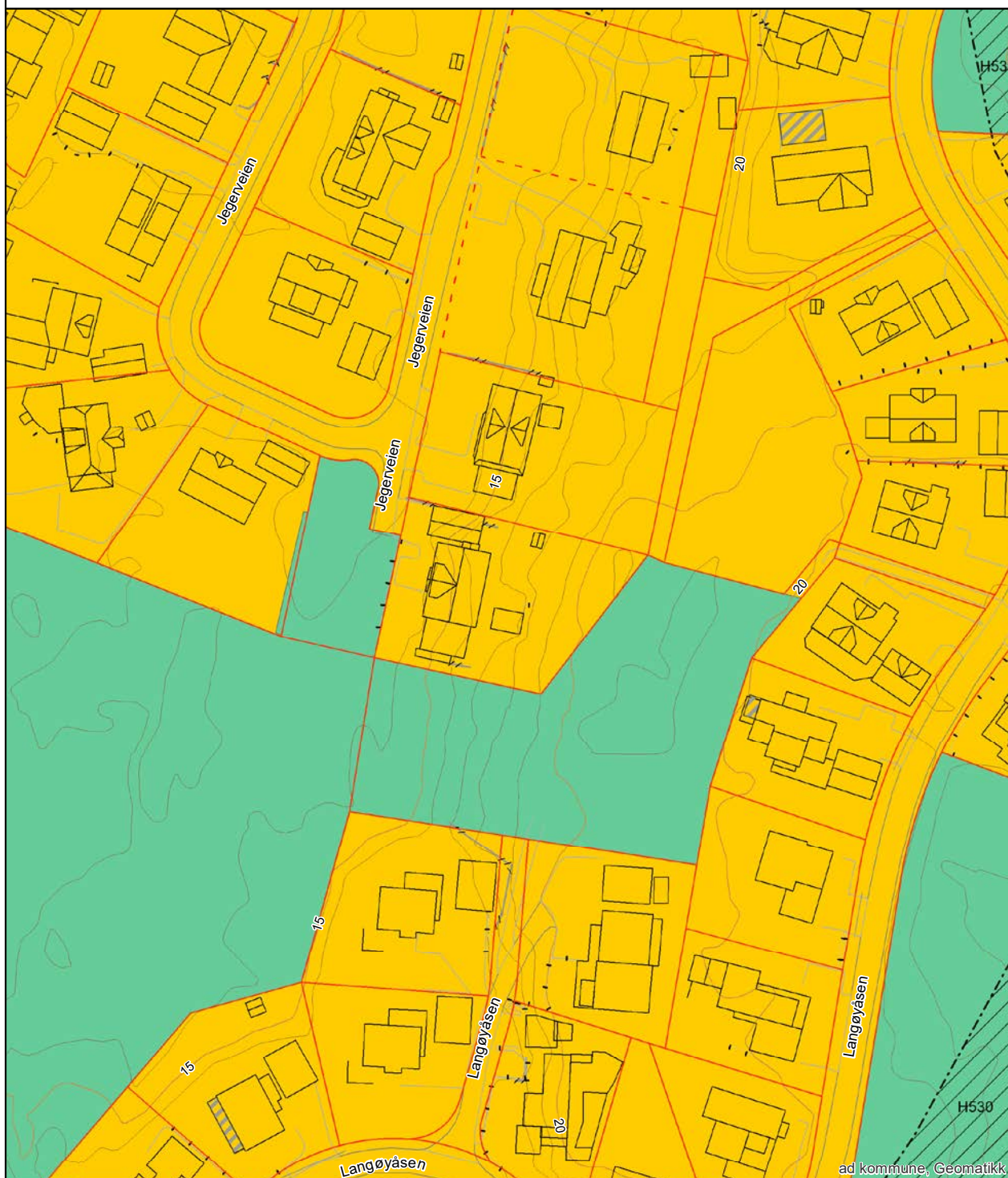
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-07-05



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jegerveien 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/89/373/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-07-05



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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Jegerveien 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/89/373/0

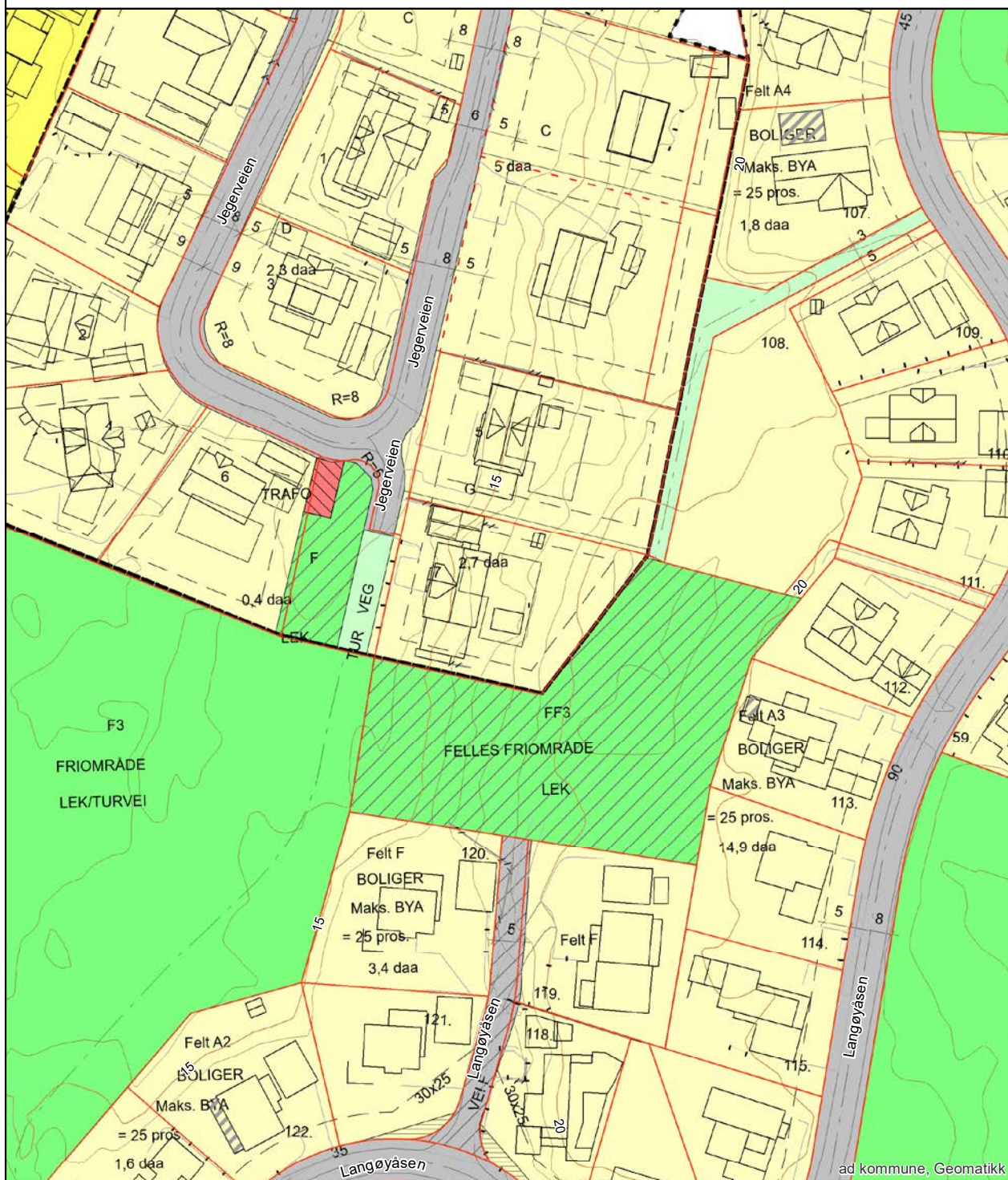
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-07-05



Planident: 273
Ikrafttredelsesdato: 19.12.1988
Plannavn: Området ved Jegerveien

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.



ad kommune, Geomatikk

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL (PRIVAT FORSLAG TIL)
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VED JEGERVEIEN, KRÅKERØY KOMMUNE**

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal grunnen utnyttet som angitt i planen.

§ 2 **OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE**

A. EKSISTERENDE BOLIGER (planområde A, B og C)

- a) I området tillates oppført påbygg til bolighus i inntil 2 etasjer, dog ikke høyere enn den bolig som skal påbygges. Der terrenget ligger til rette for det, kan tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftene.
- b) Bebygd areal, inklusive garasje og uthus, må ikke overstige 25% av tomtas nettoareal.
- c) Maksimal gesimshøyde for tilbygg skal være tilsvarende som for den eksisterende bolig. Tilbygg skal i utforming, farge og materialvalg tilpasses bolighuset.
- d) Garasjer kan bygges frittliggende eller i tilknytning til huset. Garasje kan tillates plassert utenfor byggelinjen, men kun slik at avstand mellom garasjevegg og nabogrense utgjør minst 0,75 m. Avstand til veg skal være minst 5 m, når innkjøring skjer på tvers av veien. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal bygges samtidig med bolighuset. På hver tomt skal det være mulighet for 1 parkeringsplass foruten garasjen. Garasjers gesims- og mønehøyde skal begrenses til henholdsvis 2,5 og 4,5 m.

B. NYE BOLIGER (planområde D, E og G)

- a) I området D og E kan oppføres boliger i inntil 1,5 etasjer uten kjeller og med tilhørende garasjer.
- b) I området G kan oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje med tilhørende garasje. Underetasje kan tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c) Bebygd areal, inklusive garasje og uthus, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.
- d) Mønehøyde må ikke overstige 8,5 m for 1,5 etasje og 7 m for 1 + underetasje, og 6 m for 1 etg.

Mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde rundt bolighuset.

- e) Garasjen kan bygges frittliggende eller i tilknytning til huset. Avstand til veg skal være minst 5,0 m, når innkjøring skjer på tvers av veien.
Garasjer kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m². Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan tillates plassert utenfor byggelinjen, men kun slik at avstand mellom garasjevegg og nabogrense utgjør minst 0,75 m. Garasjer på tilstøtende tomter tillates ikke oppført ved felles nabogrense. Enkeltgarasjer (maks 25 m²) vil dog kunne tillates oppført i felles nabogrense dersom disse utformes som et enhetlig bygg.

Garasjer med innkjøring på tvers av vei, skal ha møneretning i innkjøringsretningen.

Garasjen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

På hver tomt skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser foruten garasjen.

Snumulighet opparbeides på egen grunn.

- f) Bygningene skal ha saltak (ikke valmet tak).
Takvinkel skal være 30%. Garasjers gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 m.
- g) Husplassering og husform som vist på reguleringsplanen er kun veiledende.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon må søkes bevart.
- d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende på den offentlige ferdsel.
- e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Kråkerøy kommune.
- f) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kråkerøy, 09.03.1988

Vedtatt i Kråkerøy kommunestyre 15. desember 1988

som sak nr.82/88

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-425/89/373, Jegerveien 18, 1679 KRÅKERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	24.06.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.7 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	142.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	3 km
Flomfaresoner	24.06.2024	Ikke funnet	0.17 km
Forurenset grunn	24.06.2024	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.06.2024	Ikke funnet	0.93 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.06.2024	Ikke funnet	0.38 km
Kvikkleire	24.06.2024	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	24.06.2024	Ikke funnet	102.7 km
Stormflo	24.06.2024	Ikke funnet	0.17 km
Støysoner	24.06.2024	Ikke funnet	0.11 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.





Radonutsatt område

Sist sjekket: 24.06.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240105
Vår referanse: 3529357/24440046
Bestilling: C3 2024-07-08 (4) 117

Dato
08.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9617	86	24.10.1991	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:


Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	425	89	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

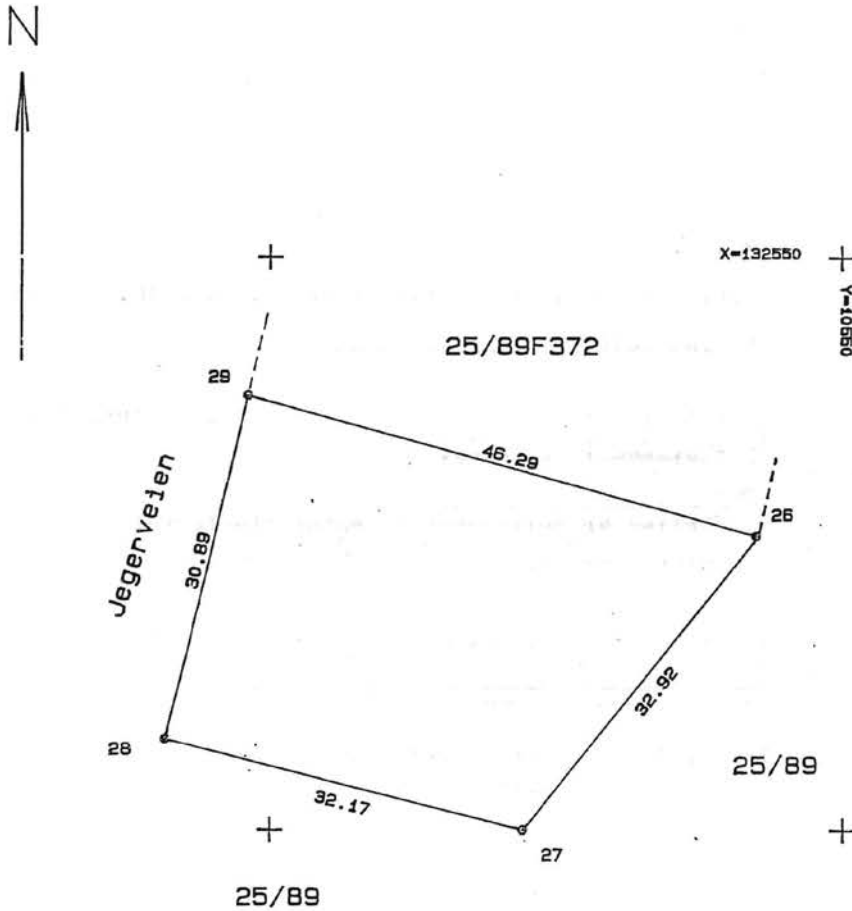
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kommune KR KRØY		MÅLEBREV <small>uten grensejustering med grensejustering</small> J.nr. 73/89 Målebrev nr. Prot. 44, side 98 Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over		Dagbokstempel REGISTRERT 24 OKT. 1991 FREDRIKSTAD DYRETT 9617	
Eiendom	Gnr. 25	Bnr. 89	Festenr. 373
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1195 ² m		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	20.09.89		
Rekvirent	Marit Granang, Grete Kristoffersen, Hans Th. Øiseth		
Bestyrer	Erling Holte		
Forretning	Kartforretning over en parsell av gnr. 25 bnr. 89, Langøyåsen i Kråkerøy. Parsellen er beliggende innenfor stadfestet regulert område.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kråkerøy	13.07.90	Leif Berg Andersen oppmålingsjef	Erling Holte
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglyingsstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
 Doknr. 9617 Tinglyst: 24.10.1991 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

Gnr	Bnr	Festnr	MÅLEBREVKART	
25	89	373		
Representasjonspunkt			Z	Jnr
X	132519	Y	10517	73/89
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr
AKSE 3			1: 500	44/98
Kartblad			Areal	M ²
CP028-1-30			1195	



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
28	Økj bolt jord	132507.85	10490.80	30.89	
29	Økj bolt jord	132537.87	10498.06	46.29	
26	Økj bolt fjell	132525.61	10542.69	32.92	
27	Økj bolt fjell	132500.00	10522.00	32.17	

Vesle/Sonor

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240105
Vår referanse: 3529356/24440041
Bestilling: C3 2024-07-08 (4) 118

Dato
08.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3205	86	25.3.1992	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	425	89	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres til:

Dok. avg. 0,-

Festekontrakt

REGISTRERT

25 MARS 1992

FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 3205

Handwritten initials

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kråkerøy	25	89	976 373	
Beskaffenhets:		Hva skal grunnen brukes til?		
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd	<input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd	<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig- Eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids- Eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretn./ Kontor
<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Land- bruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet	

2. Bortfestes av			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn		Ideell andel
2.010.914.4	Sameiet Langøyåsen Granang Marit		
2.110.94.9	Grete Kristoffersen		
1.310.15.1	Hans Th. Øiseth		

3. Til			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn		Ideell andel
0610652	Jan Markussen		
	Isdamvn. 7		
	1555 Son		

4. Festeavgift pr. år	
Kr.	2.390,- regulering i henhold til tomtfesteloven

5. Føstetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	01.08.91

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	1	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet over etter		

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Doknr: 3205 Tinglyst: 25.03.1992 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
<i>Egenerklæring: kj. dok.</i>

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtfesteloven (§ 12).
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Kjøpsbrev/målebrev	Datert	
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter tomtefesteloven etter tomtenes verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	<input type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt. b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	
Bortfesteres underskrift	(Gjentas med maskin eller blokkbokstaver)
<i>Mart Gammang</i> <i>Jane Odeby</i> <i>Grete Kristoffersen</i>	HARIT GRANANG <i>Hans Th. Disch</i> GRETE KRISTOFFERSEN.
Sted, dato	
Festers underskrift	(Gjentas med maskin eller blokkbokstaver)
<i>Jan Markusen</i>	JAN MARKUSSEN LEGE Tlf. 03 - 31 98 80 STORTORGET 5/7 - 1600 FREDRIKSTAD



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Jegerveien 18
1679 KRÅKERØYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August LarsenTelefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre