



aktiv.

Paaskestien 1A, 1671 KRÅKERØY

**Stor og innholdsrik enebolig over
fire plan med flott utsikt - Attraktiv
beliggenhet på Nordre Kråkerøy**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 200 000,-
Omkostn.: Kr 206 350,-
Total ink omk.: Kr 8 406 350,-
Selger: Grethe Kystad Larsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 218/251 kvm
Tomtstr.: 941.6 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 440, bnr. 442
Gnr. 440, bnr. 441
Oppdragsnr.: 1111250095

Stor og innholdsrik enebolig over fire plan med flott utsikt

Velkommen til en stor og innholdsrik enebolig med fantastisk beliggenhet høyt på Nordre Kråkerøy! Boligen strekker seg over fire plan og byr på fem soverom, sosiale oppholdsrom, to bad/vaskerom og hyggelige uteplasser som terrasse, balkong og veranda med nydelig utsikt mot elva, Isegran og Gamlebyen. Eiendommen ligger i et barnevennlig og veletablert område med kort gangavstand til skole, barnehage, butikker, buss, Værstetorvet og Fredrikstad sentrum. Her bor du i nærheten av både skjærgård og byliv, med flotte turområder i Kråkerøymarka og et rikt kultur- og servicetilbud like i nærheten. En sjelden mulighet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	83
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 218 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 251 m²

TBA: 68 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 100 m² Plan 1: Entré, Gang, Trapperom, Bad, 5 soverom, Bod

2. etasje

BRA-i: 11 m² Plan 2: Bod, Toalettrom, Bad/vaskerom

3. etasje

BRA-i: 91 m² Plan 3: Kjøkken, Stue/spisestue, TV-stue

4. etasje

BRA-i: 16 m² Plan 4: Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse- og balkongareal

3. etasje

18 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 15 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens bruk stemmer tilnærmet med originale tegninger som foreligger, dog er det enkelte endringer. Se bilde bakerst i rapporten.

Det noteres at hovedregel for garasjebygg tilsier at 2. etasjer ikke skal være målbart areal. Forholdet bør derfor undersøkes med kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

941.6 m²

Tomtebeskrivelse

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker m.m. Forøvrig synlig fjell og noe naturtomt. Tomten ligger høyt i terrenget og har gode utsiktsforhold, og gode sol og lysforhold.

Eiendommen består av to tomter. Gnr 440, Bnr 442 er opplyst med beregnet areal i matrikkel rapport på 626,8 kvm og Gnr 440, Bnr 441 er opplyst med beregnet areal i matrikkel rapport på 314,8 kvm.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på totalt 941,6 kvm og et oppgitt areal på 315 kvm for tomten med Bnr 441. Tomten med Bnr 442 har ikke et oppgitt areal i matrikkel rapporten. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Kråkerøy er et av Fredrikstads mest attraktive boområder – og det er lett å forstå hvorfor. Her bor du med naturskjønne omgivelser og vakker skjærgård i vest, samtidig som du har umiddelbar nærhet til Fredrikstad sentrum og alle fasiliteter byen har å by på. Fra Paaskestien 1A kan du gå eller sykle ned til sentrum og langs veien passerer du Isegran – en grønn og historisk perle midt i Glommas løp, kjent for sitt maritime miljø,

konserter og utstillinger.

Det nye og moderne Værstetorvet på Kråkerøy gir deg et bredt spekter av servicetilbud, treningssenter, spisesteder og butikker, og for andre innkjøp og alt det urbane kan du lett ta deg over til Torvbyen kjøpesenter eller den sjarmerende handlegaten i Fredrikstad sentrum. Området er godt tilrettelagt for familier, med både barnehager og skoler i nærområdet, og korte avstander gjør hverdagen smidig for både små og store. Gode kollektivforbindelser gir enkel adkomst til sentrum og omegn, og ønsker du å trekke deg tilbake i naturen, er det kort vei opp i Kråkerøy-marka før du kan snøre på deg turskoene og nyte fredelige skogsstier, utsiktspunkter og rekreasjonsområder. Dette er en beliggenhet hvor alt er innen rekkevidde – og du aldri trenger å velge mellom by og natur.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig: Byggegrunn av fjell og øvrige faste stabile masser. Grunnmur av Leca. Støpt dekke til grunn i plan 1 med unntak av tilbygg som har krypkjeller. Etasjeskillere av tre og betong. Yttervegger i bindingsverk med pussede murfasader og stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med shingel. Vinduer, verandadør og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Garasjen er oppført antatt på starten av 1980-tallet. Veggene er av bindingsverk og Leca, og taket er en saltakkonstruksjon tekket med shingel. Garasjen har manuell vippeport.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 09.07.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Renovasjon av bad 1. et ca 2003. oppgradering av vaskerom ca 2010

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja

Beskrivelse: Fulgt bransjestandard på oppføringstidspunktet

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Beskrivelse: Ingen kjennskap til direkte vanninntregning, men det er synlige fuktskader i tak 2. et. garasje. Det er uklart hvorvidt dette skjedde før takpapp ble byttet i ca 2010.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Beskrivelse: Maur på bad i 1.et. før renovasjon. Ikke observert etter dette. Platting utenfor inngangsparti er i dårlig forfatning.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært
Firmanavn: Gressvik elektriske, AC senteret, Lyn elektro
Beskrivelse: Skiftet til automatsikringer, varmepumpe, el. lader bil
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja
Beskrivelse: Easee lader. Installert av Lyn Elektro

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært
Firmanavn: Tømrefirma Tangen, Profil Bygg
Beskrivelse: Arbeidet med ny takpapp på hovedtak og utskifting av kjøkkenvinduer. Arbeidet ble utført Av Tømrefirma Tangen i september 2018. Tilbygg til bolig av Profilbygg i 1987

21. Er det foretatt radonmåling? Ja
Beskrivelse: Radonmåling i 2016. Radonsertifikat utstedt av Norsk Radonvern.
21.1 Radonmåling. År 2017. Verdi: 224 kq. h/m3 i soverom og 213 i stue.

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)? Ja
Beskrivelse: Brøyting fra adkomstvei fra Paaskestien betales av husstandene i samme gate.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

Plan 1:

BRA-i 100 kvm: Entré, gang, trapperom, bad, bod og 5 soverom

TBA 50 kvm: Terrasse og balkongareal

Plan 2:

BRA-i 11 kvm: Bod, toalettrom og bad/vaskerom

Plan 3:
BRA-i 91 kvm: Kjøkken, stue/spisestue og tv-stue
TBA 18 kvm: Terasse og balkongareal

Plan 4:
BRA-i 16 kvm: Stue

Garasje:
1. Etasje:
BRA-e 18 kvm: Garasje

2. Etasje:
BRA-e 15 kvm: Bod

Standard

Paaskestien 1A er en innholdsrik og sjelfull enebolig med en utsøkt beliggenhet på Nordre Kråkerøy – et område som forener nærheten til Fredrikstad sentrum med natur, ro og utsikt. Denne boligen strekker seg over hele fire plan og rommer alt en aktiv familie kan ønske seg, med fleksible løsninger, lune detaljer og rikelig med både oppholds- og soverom. Det første som slår deg er den luftige plasseringen i terrenget, hvor huset troner høyt, med flott utsikt mot elven, det grønne landskapet, Isegran og videre mot Gamlebyen.

Boligen er opprinnelig fra 1979 og tilbygget i 1986, og det merkes at eiendommen har blitt ivaretatt og gradvis tilpasset behovene til moderne familier. Inngangspartiet gir et førsteinntrykk av god takhøyde og planmessig flyt, med entré og hall, fem soverom, et romslig bad og et separat vaskerom – og fra ett av soverommene kan du gå rett ut til terrassen. Videre oppover i huset åpner det seg flere sosiale soner som knytter stue, kjøkken og spisestue sammen på en måte som både føles luftig og samtidig lun. Her er det lett å samle både familien og gode venner til måltider og hyggestunder – og utgang til balkong gjør det mulig å nyte frokost i solrike forhold med utsikt som en del av hverdagen. Øverst i huset finner du et sjarmerende loftsrom, i dag innredet som kontor.

Beliggenheten i Paaskestien er ikke bare vakker, men også svært praktisk. Du bor i et veletablert nabolag, men samtidig med kort vei til det meste. Innen gangavstand har du både barneskole, barnehage, dagligvarebutikk og kollektivtilbud. Den korte spaserturen ned til Værstetorvet gir deg tilgang på moderne servicetilbud og butikker, og like over elva venter Fredrikstad sentrum med kafeer, restauranter, kulturtilbud og Torvbyen kjøpesenter. Isegran, som du har utsikt til fra flere av husets rom, byr på både maritime opplevelser, konserter og en rolig parkatmosfære, og den levende Gamlebyen gir deg mulighet til å vandre i historiske omgivelser. Dette er med andre ord et hjem hvor både bolig og beliggenhet spiller på lag – og tilbyr noe helt unikt.

Velkommen til visning!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Enebolig opprinnelig oppført i 1979. Tilbygget i 1986. God og innholdsrik planløsning over 4 delplan.

Garasje oppført antatt på starten av 1980-tallet. Standarden er normalt god.

Bad i plan 1:

Innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og badekar. Badet har elektriske varmekabler i gulv og naturlig og mekanisk ventilering. Badet er fra 2002.

Bad/vaskerom i plan 2:

Rommet har utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk. Opplyst fra ca. 2010, antatt utført som selvbygger eller delvis som selvbygger.

Toalettrom i plan 2:

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant. Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekk. Toalettrommet er fra byggeår.

Kjøkken i plan 3:

Kjøkkeninnredning fra 1996 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap, samt integrert oppvaskmaskin. Alle fronter ble lakkert med ny farge i 2021.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkettgulv, heltre gulv, fliser, teppe og belegg.

Vegger: Malt brystningspanel, malt tapet, mønstret tapet, fliser, flisimiterte plater, malt miljøstrie og malt panel.

Himling: Takessplater, hvittet panel og malt panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av kobber, forniklet kobber og flexislange.
- Avløpsrør av plast.
- Varmepumpe fra 2023.
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1990-tallet.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- 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. Ingen avvik har fått TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Taktekking

Beskrivelse: Taket er tekket med shingel fra 1986 og 2018. Blanding av nyere og eldre tekking.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Gjelder kun eldste del (fra 1986).

Utvendig - Nedløp og beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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. Gjelder kun eldste del (fra 1986).

Utvendig - Veggkonstruksjon

Beskrivelse: Yttervegger i bindingsverk med pussede murfasader og stående kledning.

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig - Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår, 1986 og nyere dato. Det er stedvis skiftet bare glass og ikke ramme/karm.

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Gjelder kun enkelte eldre.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Terrasse ved inngangsparti på 26 kvm. Veranda i plan 1 på 24 kvm.

Veranda i plan 3 på 18 kvm.

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk på verandaene er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Innvendig - Overflater

Beskrivelse: På gulv er det overflater av parkettgulv, heltre gulv, fliser, teppe og belegg.

Veggoverflater av malt brystningspanel, malt tapet, mønstret tapet, fliser, flisimiterte plater, malt miljøstrie og malt panel. I tak er det takessplater, hvittet panel og malt panel.

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Flere rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik.

Innvendig - Pipe og ildsted

Beskrivelse: Klebersteinspeis i plan 1. Peisinnatts i plan 3.

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig - Kryp kjeller

Beskrivelse: Kryp kjeller under tilbygget del. Adkomst fra utsiden.

Avvik: Det er manglende fuktsperre på bakken.

Innvendig - Innvendige trapper

Beskrivelse: Lukkede og åpen trapp i tre mellom etasjene.

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp mellom plan 1 og 2 har for lavt rekkverk og for store åpninger i rekkverk. Trapp mellom plan 2 og 3 mangler håndløper på vegg, har for store åpninger i rekkverk og for lavt rekkverk. Trapp mellom plan 3 og 4 har alle avvik.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Beskrivelse: Vannrør av kobber, forniklet kobber og flexislange.

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Beskrivelse: Avløpsrør av plast.

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

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1990-tallet. Montert i ikke målbart teknisk rom under trapp/bad. Adkomst fra luke under trapp i plan 1.

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringsskap med automatsikringer.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse: Grunnmur av Leca.

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Omfanget er lite.

Tomteforhold - Terrengforhold

Beskrivelse: Flat, skrånende og kupert tomt. Det er ikke fare for flom eller skred.

Avvik: Med bakgrunn i fjell heller terrenget stedvis mot boligen.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Våtrom - Plan 1 - Bad - Overflater Gulv

Beskrivelse: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt og det er tilnærmet flatt gulv.

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.

Våtrom - Plan 1 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Våtrom - Plan 1 - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse: Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og badekar.

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom - Plan 1 - Bad - Ventilasjon

Beskrivelse: Det er naturlig ventilerings.

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom - Plan 2 - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Beskrivelse: Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Avvik: Det er påvist avvik i fuger. Stedvis ufagmessig utførelse av silikon/fuger.

Våtrom - Plan 2 - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og

slukløsning.

Kjøkken - Plan 3 - Kjøkken - Avtrekk

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

Avvik: Høy alder på ventilator.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn.

Beskrivelse: Støpt dekke til grunn i plan 1 med unntak av tilbygg som har krypkjeller.

Etasjeskillere av tre og betong.

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres også stedvis knirk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse: Saltakkonstruksjon.

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

Våtrom - Plan 1 - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot murvegg.

Våtrom - Plan 2 - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere mot ikke målbart teknisk rom hvor etasjeskillere er av mur.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven 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.

To lamper over spisebord og lamper i yttergang samt mellomgang følger ikke. Lift gardiner og gardiner følger ikke.

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 en garasje med manuell vippeport på eiendommen. Garasjen har et eksternt bruksareal på 33 m² fordelt over to etasjer. I tillegg er det gruset innkjøring og gårdsplass som gir mulighet for parkering. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om øvrige parkeringsmuligheter.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

3311339

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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 i 2017 og målinger viser en verdi på 224 Bq/m³ i soverom og 213 Bq/m³ i stue. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det er registrert store/hule eiker på eller i nærheten av eiendommen (inntil 5 m fra eiendomsgrensen): Id 10611091. Lokalitet: Paaskestien 1A. Registreringsdato: 1331510400000. Utforming: 2.0. Omkrets: 310.

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad, strålelampe på vegg på bad/vaskerom, klebersteinspeis i plan 1, peisinnsats i plan 3, varmepumpe, forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 200 000

Kommunale avgifter

Kr 21 248

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon - 140 l: kr 3398,00

Branntilsyn 1 løp: kr 466,00

Vann - bolig: kr 4637,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1471,00

Avløp - bolig: kr 8882,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2394,00

Totalt: kr 33555,00 inkludert eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

Kr 12 307

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 365 982

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 463 926

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Eier opplyser: Brøyting fra adkomstvei fra Paaskestien betales av husstandene i samme gate.

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 440, bruksnummer 442 i Fredrikstad kommune. Gårdsnummer 440, bruksnummer 441 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/440/442:

03.01.2005 - Dokumentnr: 28 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:440 Bnr:4

03.01.2005 - Dokumentnr: 28 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0106 Gnr:440 Bnr:4 Fnr:208

01.01.2020 - Dokumentnr: 1836008 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:440 Bnr:441

01.01.2024 - Dokumentnr: 872484 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:440 Bnr:441

12.01.2005 - Dokumentnr: 451 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:440 Bnr:228

12.01.2005 - Dokumentnr: 451 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0106 Gnr:440 Bnr:228 Fnr:216

01.01.2020 - Dokumentnr: 1739292 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:440 Bnr:442

01.01.2024 - Dokumentnr: 872679 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:440 Bnr:442

30.07.1986 - Dokumentnr: 8280 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:422 Bnr:99

Overført fra: Knr:0106 Gnr:440 Bnr:228 Fnr:216

Gjelder tillatelse til å oppføre tilbygg i en avstand av 2 meter fra felles eiendomsgrense. Se dokumnet vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

3107/440/441:

03.01.2005 - Dokumentnr: 28 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:440 Bnr:4

03.01.2005 - Dokumentnr: 28 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0106 Gnr:440 Bnr:4 Fnr:208

01.01.2020 - Dokumentnr: 1836008 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:440 Bnr:441

01.01.2024 - Dokumentnr: 872484 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:440 Bnr:441

12.01.2005 - Dokumentnr: 451 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:440 Bnr:228

12.01.2005 - Dokumentnr: 451 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0106 Gnr:440 Bnr:228 Fnr:216

01.01.2020 - Dokumentnr: 1739292 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:440 Bnr:442

01.01.2024 - Dokumentnr: 872679 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:440 Bnr:442

30.07.1986 - Dokumentnr: 8280 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:422 Bnr:99

Overført fra: Knr:0106 Gnr:440 Bnr:228 Fnr:216

Se tinglyste dokument vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for en enebolig i Paaskestien 1A, datert 25.05.1979.

Det er mottatt tegninger fra Fredrikstad kommune som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er registrert følgende endringer ut ifra tegningene:

Eldre del 1. etasje: «Rommet» som i mottatte tegninger er betegnet som plate på mark inneholder bod/teknisk rom – rommet har ikke bruksareal. Terrassen med utgang fra denne etasjen er i forhold til mottatte tegninger endret noe og det er laget en trapp som fører ned til hagen.

Lofts plan i hovedbygget er i mottatte tegninger betegnet som loft. Det er ikke oppgitt takhøyde for loft i de mottatte tegningene, dog er rom betegnet som loft/ kott/ bod i utgangspunktet rom som ikke er godkjent til rom for varig opphold. Loftsrommet er i dag innredet.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg til bolighus på Paaskestien 1 A, gnr. 40, bnr. 228, datert 29.06.1988. Tilbygget er oppført i henhold til tegninger og byggemelding godkjent i bygningsrådet 13.08.1986 som sak 156/ 86, med unntak av en mindre fasadeforandring som gjelder veranda på tilbygg mot øst. De omsøkte og godkjente tegningene viste ikke veranda utenfor soverom i 1. et. slik det ble bygget. Ifølge midlertidig brukstillatelse gjensto følgende arbeider:

1. Ny fasadetegning av østfasaden med veranda må innsendes og godkjennes.
2. Inspeksjonsluke til kjeller er ikke ferdig,
3. Røykvarslere må monteres i 1. og 2. etasje.

Eier opplyser om at det ved en inkurie ikke ble sendt inn søknad om ferdigmelding.

Punkt 1. som gjelder «falsk» veranda (uten annen funksjon enn å videreføre estetisk uttrykk fra opprinnelig bygning). Punkt 2. og 3. ble utbedret før tilbygget ble tatt i bruk.

For tilbygg i 1. etasje var rommene opprinnelig betegnet som henholdsvis bod, hobbyrom og soverom, samt at det var planlagt intern forbindelse mellom etasjene. På oppføringspunktet ble planløsningen i 1. et endret til å inneholde to soverom uten trapp mellom etasjene. Arealet som var avsatt til bodrom ble innlemmet i soveromet.

2. etasje i tilbygget var i opprinnelige tegninger separert fra hovedbygget og er betegnet som lekerom og soverom. Trappen ble ikke bygd og tilbygget har adkomst fra hoved boligen. Rommet er i dag tatt i bruk som stue.

I fasaden til tilbygget som vender mot øst er det satt inn to vinduer i stedet for 3, slik som det fremgår i mottatte tegninger.

Det foreligger tillatelse for oppføring av garasje, men det foreligger ikke/ er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne.

Det er mottatt tegninger for garasje som har noen avvik i forhold til dagens utforming: Det er satt inn vinduer i siden som ikke vises på tegninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei som går over eiendommen Gnr. 422 Bnr. 1. Det er ikke tinglyst avtale for adkomst.

Eier opplyser: Brøyting fra adkomstvei fra Paaskestien betales av husstandene i samme gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen..

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, vedtatt 15.06.2023.

Eiendommen er avsatt til formål 1001 - Bebyggelse og anlegg.

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

Område analyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

205 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

206 350 (Omkostninger totalt)

222 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

225 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 406 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 422 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 425 050 (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 206 350

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

JAL Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

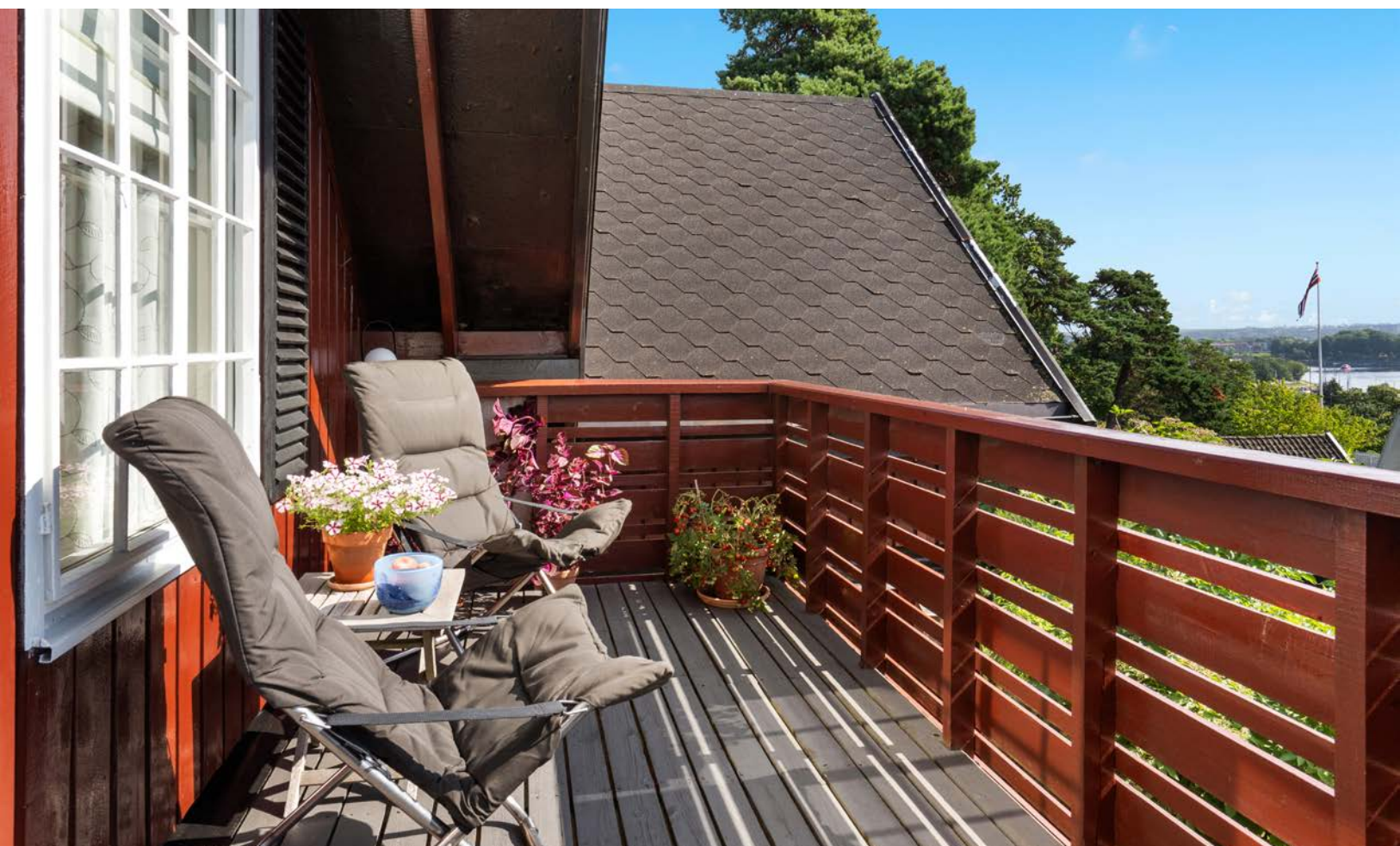
01.08.2025









































Innredet bod tatt i bruk som sovealkove









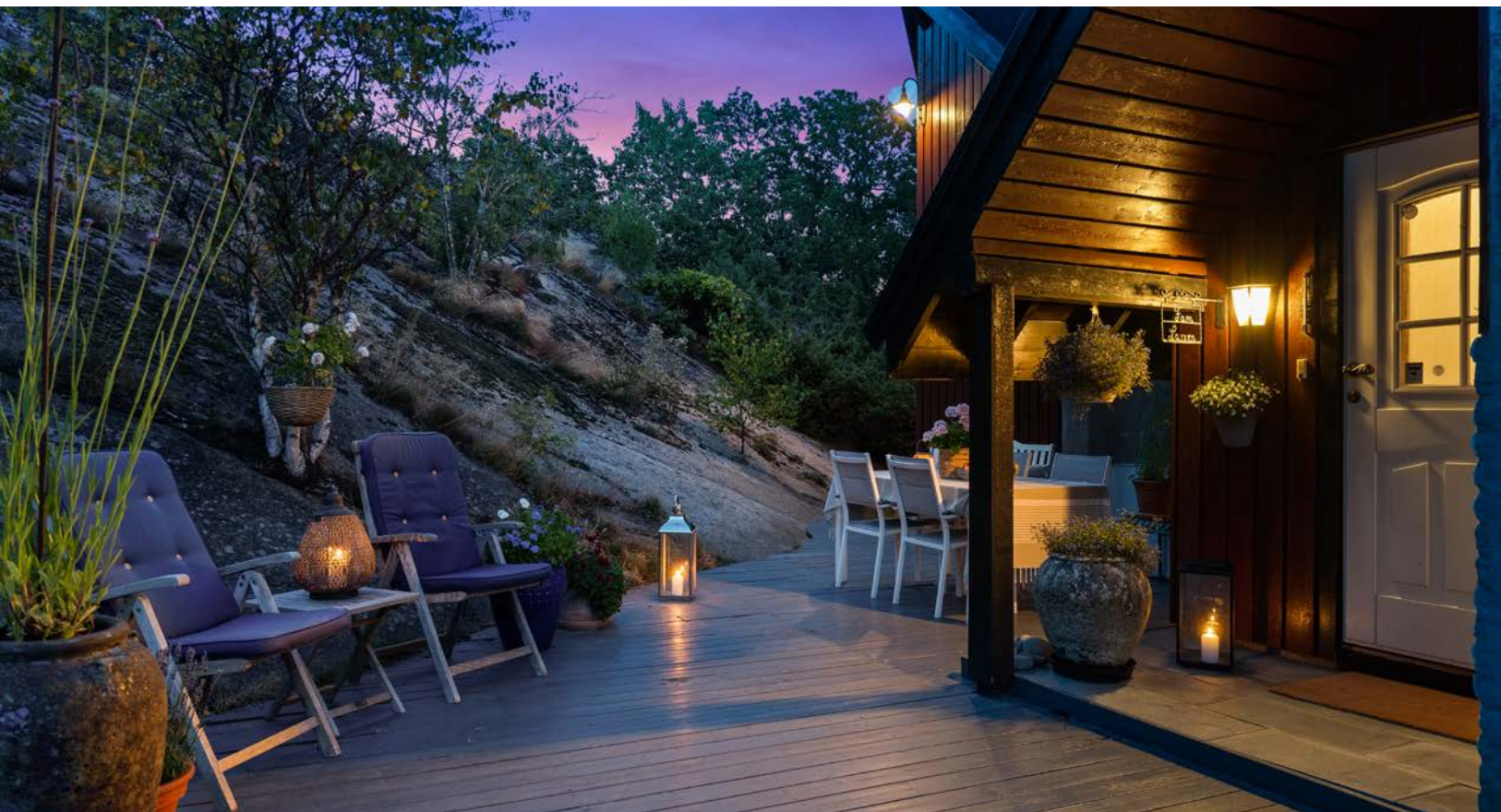
Innredet loft



Innredet loft



Innredet loft



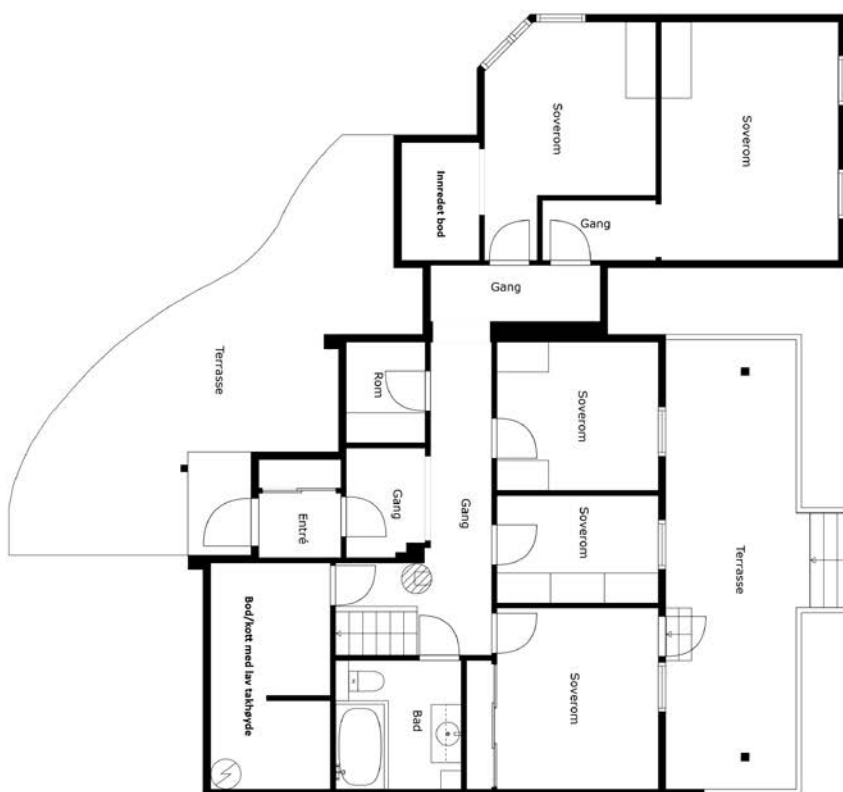
Flere flotte uteplasser



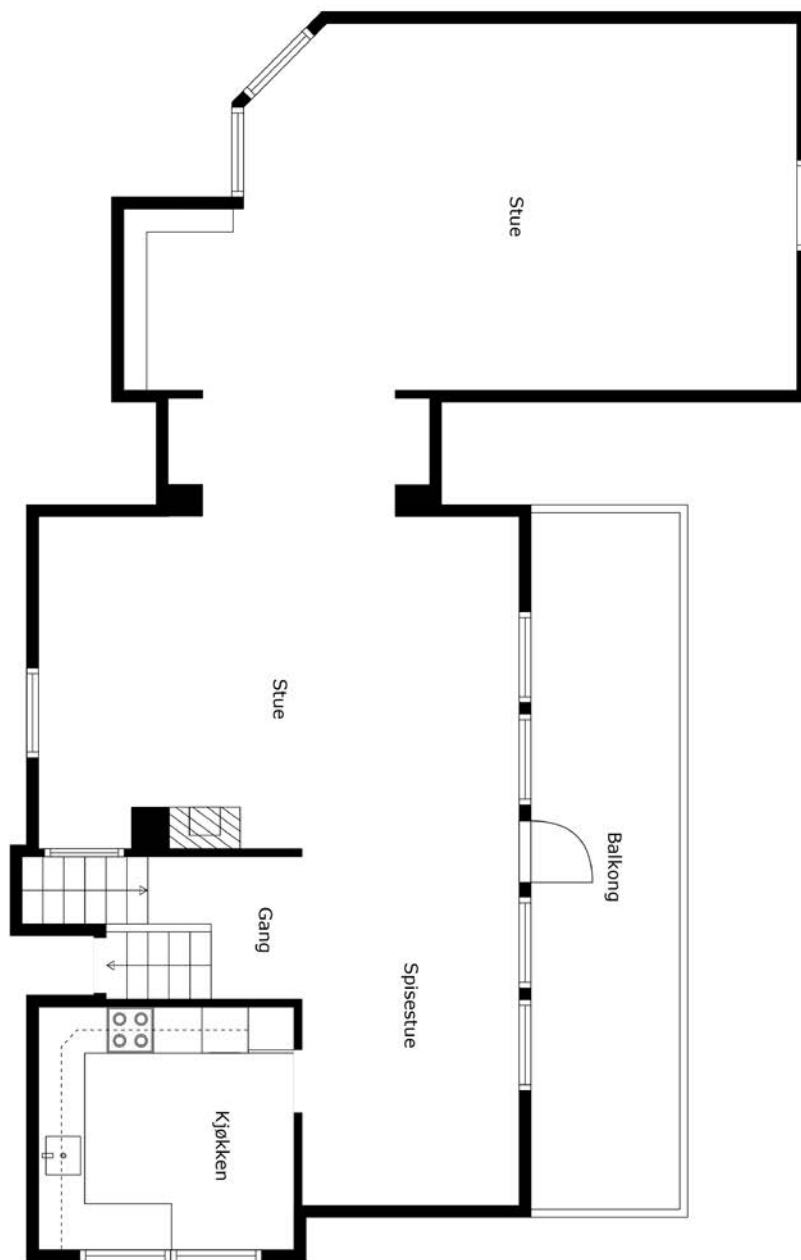




Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

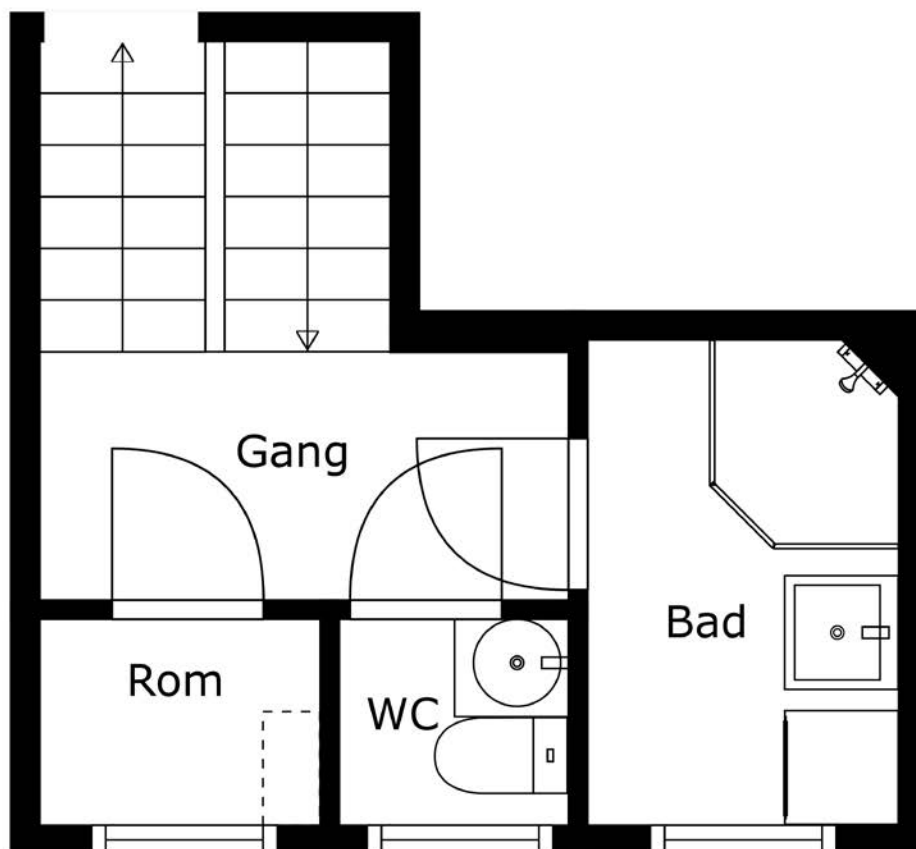
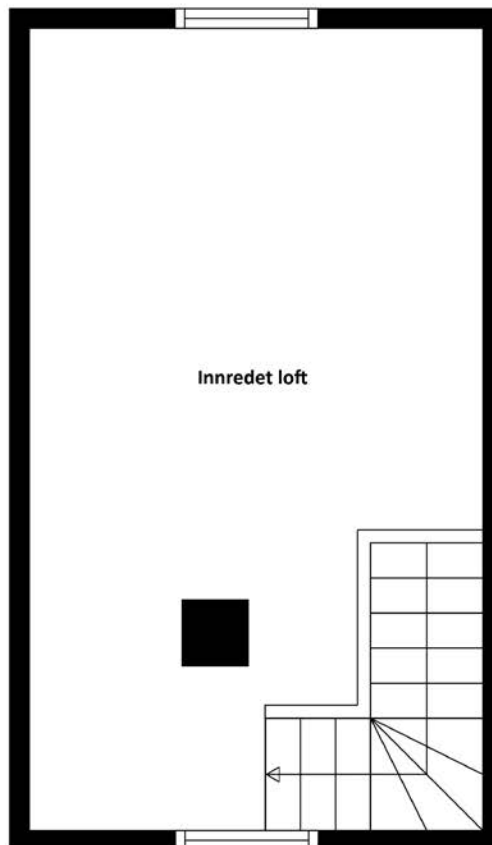


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Paaskestien 1 A, 1671 KRÅKERØY



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 440,440, bnr. 441,442, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 06.07.2025

Rapportdato: 09.07.2025

Oppdragsnr.: 13784-3999

Referansenummer: UY1593

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 opprinnelig oppført i 1979.

Tilbygget i 1986.

God og innholdsrik planløsning over 4 delplan.

Garasje oppført antatt på starten av 1980-tallet.

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: 1979

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, heltre gulv, fliser, teppe og belegg.

Veggoverflater av malt brystningspanel, malt tapet, mønstret tapet, fliser, flisimiterte plater, malt miljøstrie og malt panel.

I tak er det takessplater, hvittet panel og malt panel.

Lukkede og åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad.

Strålelampe på vegg på bad/vaskerom.

Klebersteinspeis i plan 1.

Peisinnsett i plan 3.

Varmepumpe.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i plan 1 fra 2002. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og badekar.

Bad/vaskerom i plan 2 opplyst fra ca. 2010. Rommet har utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1996. Kjøkkenfornyet i nyere tid. Alle fronter ble lakkert med ny farge i 2021. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap, integrert oppvaskmaskin.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom i plan 2 med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, forniklet kobber og flexislange.

Avløpsrør av plast.

Varmepumpe fra 2023.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1990-tallet.

Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Dagens bruk stemmer tilnærmet med originale tegninger som foreligger, dog er det enkelte endringer. Se bilde bakerst i rapporten. 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.

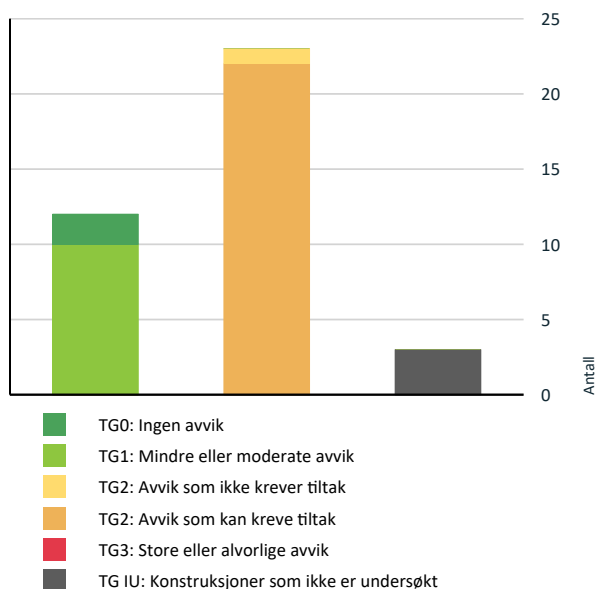
Garasje

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

Det noteres at hovedregel for garasjebygg tilsier at 2. etasjer ikke skal være målbart areal. Forholdet bør derfor undersøkes med kommunen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

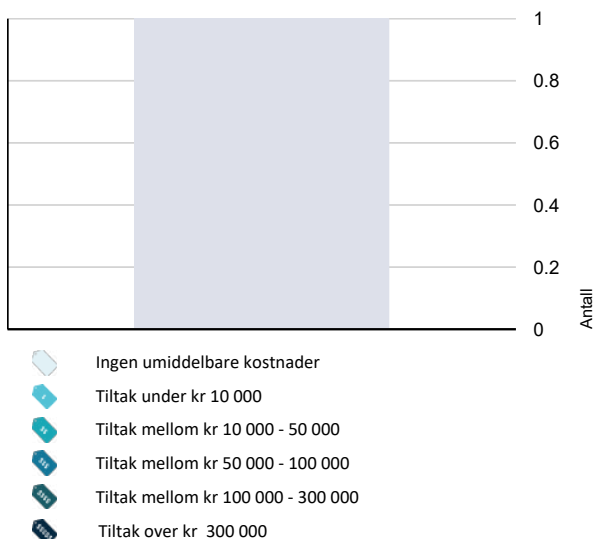
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Plan 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Plan 3 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel fra 1986 og 2018.

Blanding av nyere og eldre tekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Gjelder kun eldste del (fra 1986).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak 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 taktekking nærmer seg.



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.

Gjelder kun eldste del (fra 1986).

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med pussede murfasader og stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

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

Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår, 1986 og nyere dato.

Det er stedvis skiftet bare glass og ikke ramme/kam.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun enkelte eldre.

Konsekvens/tiltak

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

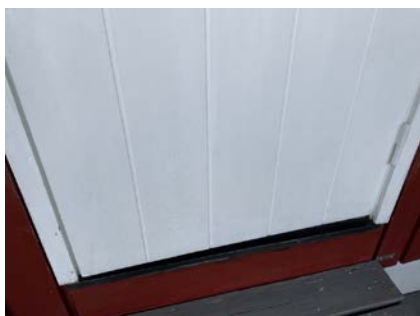
Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Ytterdører i tre.
Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår og nyere dato.

Normal tilstand til tross høy alder på enkelte dører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 26 kvm.

Veranda i plan 1 på 24 kvm.

Veranda i plan 3 på 18 kvm.

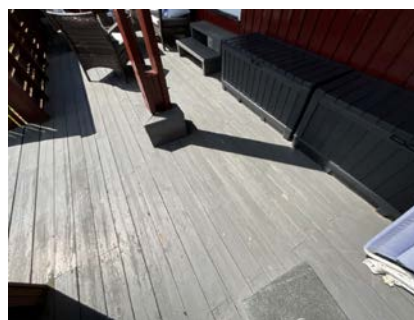
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk på verandaene er målt til ca. 90 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.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkettgulv, heltre gulv, fliser, teppe og beleg.

Veggoverflater av malt brystningspanel, malt tapet, mønstret tapet, fliser, flisimiterte plater, malt miljøstrie og malt panel.

I tak er det takessplater, hvittet panel og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes noe oppgraderinger og utskiftninger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke til grunn i plan 1 med unntak av tilbygg som har krypkjeller. Etasjeskillere av tre og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres også stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Det foreligger radonsertifikat fra 2017.



TG 2 Pipe og ildsted

Klebersteinspeis i plan 1.
Peisinnsett i plan 3.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke/feieluke, men det anbefales at det etableres.



TG 2 Krypjkjeller

Krypjkjeller under tilbygget del.
Adkomst fra utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det mangler fuktsperre, dog observeres det ingen skader eller nevneverdig fukt i kryperommet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Fuktsperre bør monteres for å hindre/reducere fukt og damp som kan påvirke etasjeskillere.

Tilstanden må uansett alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.



TG 2 Innvendige trapper

Lukkede og åpen trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mellom plan 1 og 2 har for lavt rekkverk og for store åpninger i rekkverk.

Trapp mellom plan 2 og 3 mangler håndløper på vegg, har for store åpninger i rekkverk og for lavt rekkverk.

Trapp mellom plan 3 og 4 har alle avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Forskriften om krav til håndløper på begge sider i et trappeløp kom i 1967.

Tilstandsrapport



VÅTROM

PLAN 1 > BAD

Generell

Bad i plan 1 fra 2002. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider.

PLAN 1 > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og hvittet panel i taket.

PLAN 1 > BAD

TO 2 Overflater Gulv

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

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

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



PLAN 1 > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Tilstandsrapport



PLAN 1 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

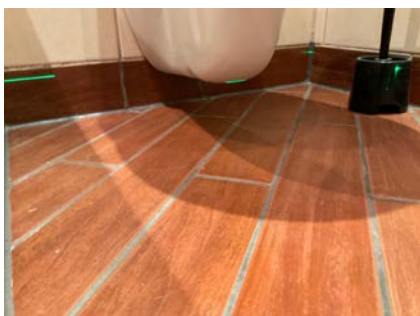
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



PLAN 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

PLAN 1 > BAD

! TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

PLAN 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i plan 2 opplyst fra ca. 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Ut i fra utførelse antar takstmannen at rommet er utført som selvbygger eller delvis som selvbygger.

PLAN 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flisimiterte plater på vegger og malt panel i taket.

PLAN 2 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

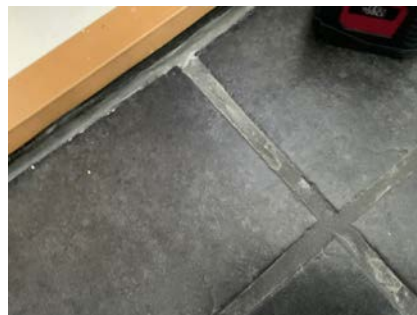
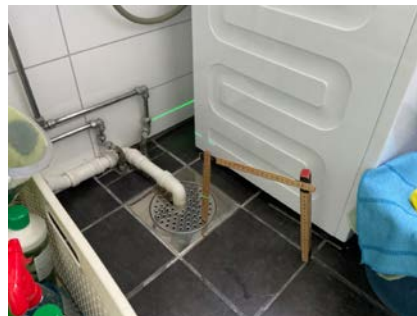
- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis ufagmessig utførelse av silikon/fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



PLAN 2 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



PLAN 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

PLAN 2 > BAD/VASKEROM

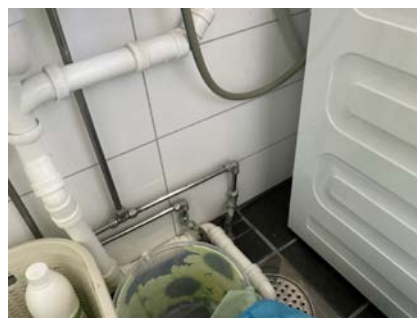
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

PLAN 2 > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere mot ikke målbart teknisk rom hvor etasjeskillere er av mur.



KJØKKEN

PLAN 3 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1996. Kjøkkenfornyet i nyere tid. Alle fronter ble lakkert med ny farge i 2021. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap, integrert oppvaskmaskin.



PLAN 3 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



SPESIALROM

PLAN 2 > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom i plan 2 med gulvfestet toalett og servant.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, forniklet kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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.



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 0 Varmesentral

Tilstandsrapport

Varmepumpe fra 2023.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1990-tallet.
Montert i ikke målbart teknisk rom under trapp/bad. Adkomst fra luke under trapp i plan 1.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Bereider skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



TG 2 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 med automatsikringer.

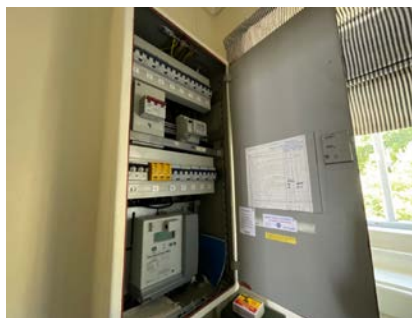
Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig 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

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og øvrige faste stabile masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrenghorhold

Flat, skrånende og kupert tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

Vurdering av avvik:

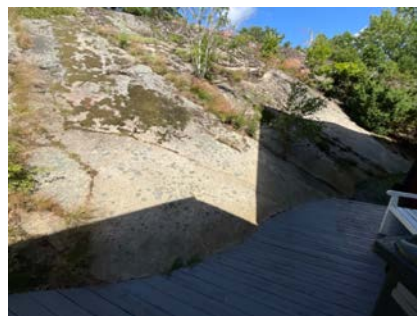
- Det er påvist andre avvik:

Med bakgrunn i fjell heller terrenget stedvis mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes og spesielt i krypkjeller.



TG 2 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.

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

1980

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Gruset dekke
Vegger av bindingsverk og Leca.
Saltak tekket med shingel.
Manuell vippeport.

Noe sprekkdannelse og for øvrig gis avvik på alder og noe etterslep.
Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

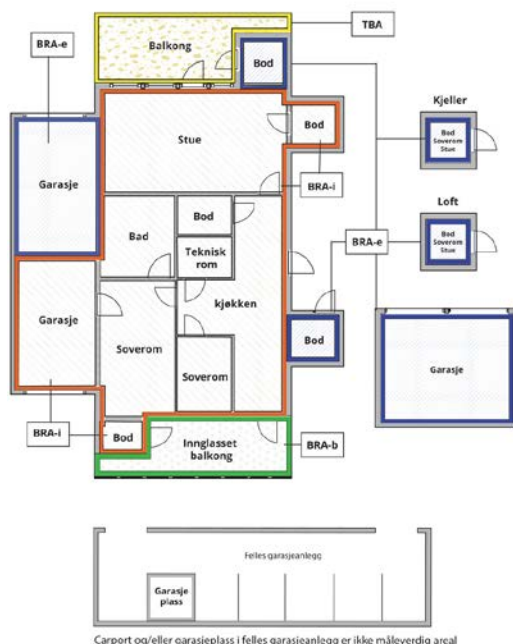
Hva er måleverdig areal?

Arealet 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 målbart 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass 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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan 1	100			100	50
Plan 2	11			11	
Plan 3	91			91	18
Plan 4	16			16	
SUM	218				68
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 1	Entré, Gang, Trapperom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bod		
Plan 2	Bod, Toalettrom, Bad/vaskerom		
Plan 3	Kjøkken, Stue/spisestue, TV-stue		
Plan 4	Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk stemmer tilnærmet med originale tegninger som foreligger, dog er det enkelte endringer. Se bilde bakerst i rapporten. 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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny varmepumpe montert i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av plan 4 og rommet må antatt bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		18		18	
2. etasje		15		15	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det noteres at hovedregel for garasjebygg tilsier at 2. etasjer ikke skal være målbart areal. Forholdet bør derfor undersøkes med kommunen. 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 byggt teknisk 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:

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	212	6
Garasje	0	33

Kommentar

Enebolig
P-rom i plan 1 - 96 kvm
P-rom i plan 2 - 9 kvm
P-rom i plan 3 - 91 kvm
P-rom i plan 4 - 16 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Grethe Kylstad Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	440	441		0	315 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Paaskestien 1 A

Hjemmelshaver

Grethe Kylstad Larsen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	440	442		0	627 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Paaskestien 1 A

Hjemmelshaver

Grethe Kylstad Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har fin, solrik beliggenhet i et attraktivt område nord på Kråkerøy, like utenfor Fredrikstad sentrum. Det er kort vei til barnehager og skoler. Området har også nærhet til barnehage, barne- og ungdomsskole. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi eller Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har du Værestorvet eller Torvbyen som har et godt med utvalg av det du skulle trenge i hverdagen. Fredrikstad sentrum har et godt utvalg av butikker, restauranter og kafeer, og den sjarmerende gamlebyen ligger en liten spasertur unna. Her finner du godt bevart bebyggelse og atmosfære med flere forretninger, servicetilbud, kaféer og restauranter, samt rekreasjonsområder.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker m.m. Forøvrig synlig fjell og noe naturtomt. Tomten ligger høyt i terrenget og har gode utsiktsforhold, og gode sol og lysforhold.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell og øvrige faste stabile masser. Grunnmur av Leca. Støpt dekke til grunn i plan 1 med unntak av tilbygg som har krypkjeller. Etasjeskillere av tre og betong. Yttervegger i bindingsverk med pussede murfasader og stående kledning. Saltakkkonstruksjon teknet med shingel. Vinduer, verandadør og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	
2	17.07.2025	
3	01.08.2025	
4	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 godkjenning 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 godkjenning 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

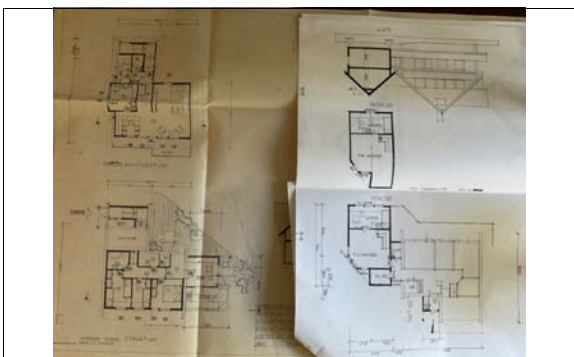
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UY1593>

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250095	

Selger 1 navn
Grethe Kylstad Larsen

Gateadresse	
Paaskestien 1A	

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1671

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 111250095

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 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, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250095

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeidet med ny takpapp på hovedtak og utskifting av kjøkkenvinduer. Arbeidet ble utført Av Tømrefirma Tangen i september 2018. Tilbygg til bolig av Profilbygg i 1987

Arbeid utført av

Tømrefirma Tangen, Profil Bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Radonmåling i 2016. Radonsertifikat utstedt av Norsk Radonvern.

21.1 Radonmåling

År

2017

Verdi

224 kq. h/m3 i soverom og 213 i stue

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brøyting fra adkomstvei fra Paaskestien betales av husstandene i samme gate.

Document reference: 111250095

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250095

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Kylstad Larsen	427daeb1379260d5f348d 281ceee2e42ee309151	03.07.2025 16:45:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250095

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-440/442/0

Bruksnavn	KYLSTAD	Beregnet areal	626.8
Etablert dato	29.11.2004	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	19.12.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GRETHE KYLSTAD LARSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	01.11.2012	01.11.2012		
GF - Grunneiendom fra feste	29.11.2004			
DL - Kart- og delingsforretning	29.11.2004			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	19.03.1996	626.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6490484	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6490484: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	07.11.2022	07.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6490484-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	36.0	0.0	36.0	0.0	0.0	0.0
H01	0	36.0	0.0	36.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.08.1986	13.08.1986
IG - Igangsettingstillatelse	02.10.1986	02.10.1986
TB - Tatt i bruk	29.06.1988	29.06.1988

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Paaskestien	1A		1671 KRÅKERØY

Oversiktskart

Adresse: Paaskestien 1A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/442/0/0

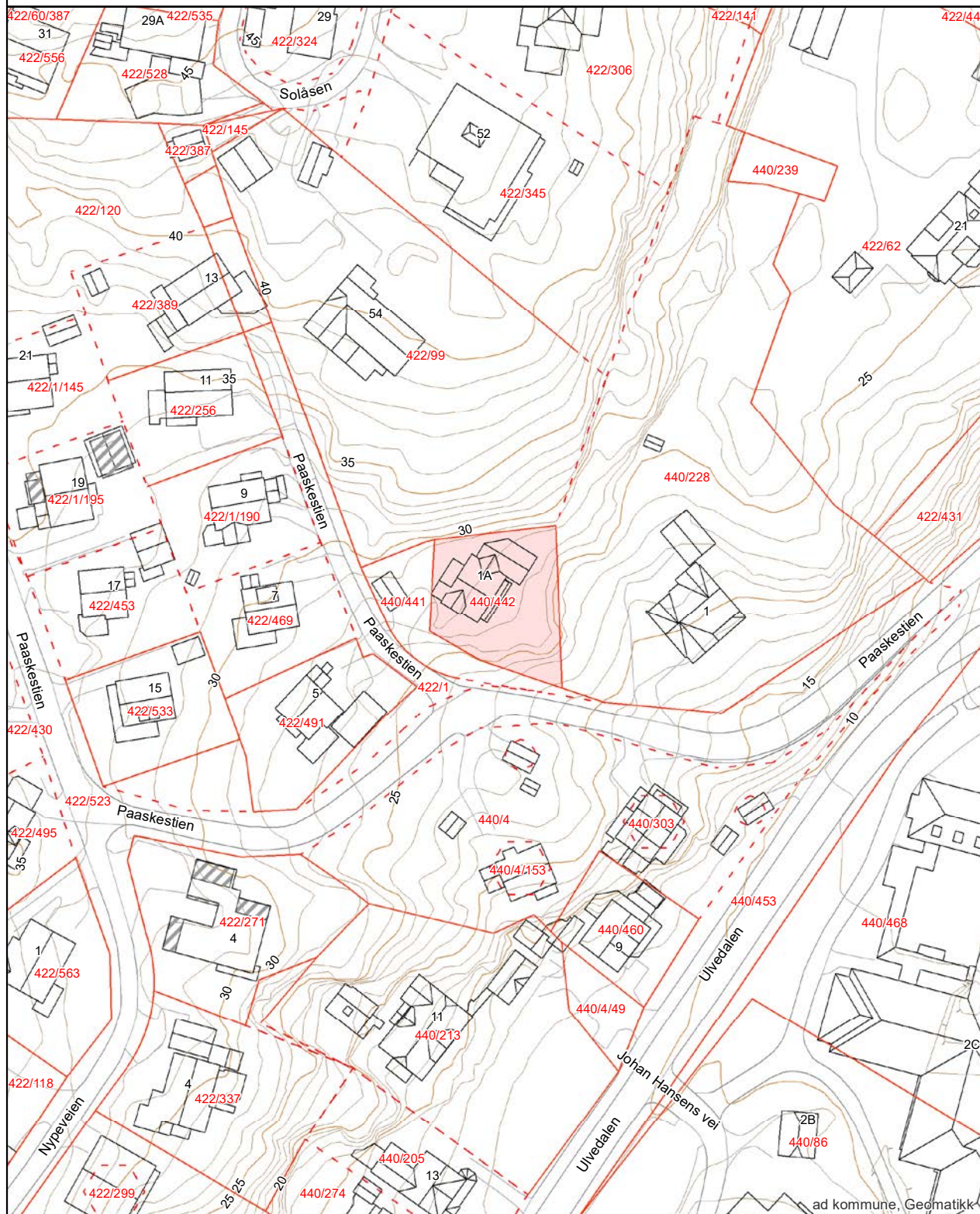


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-25



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paaskestien 1A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/442/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-25



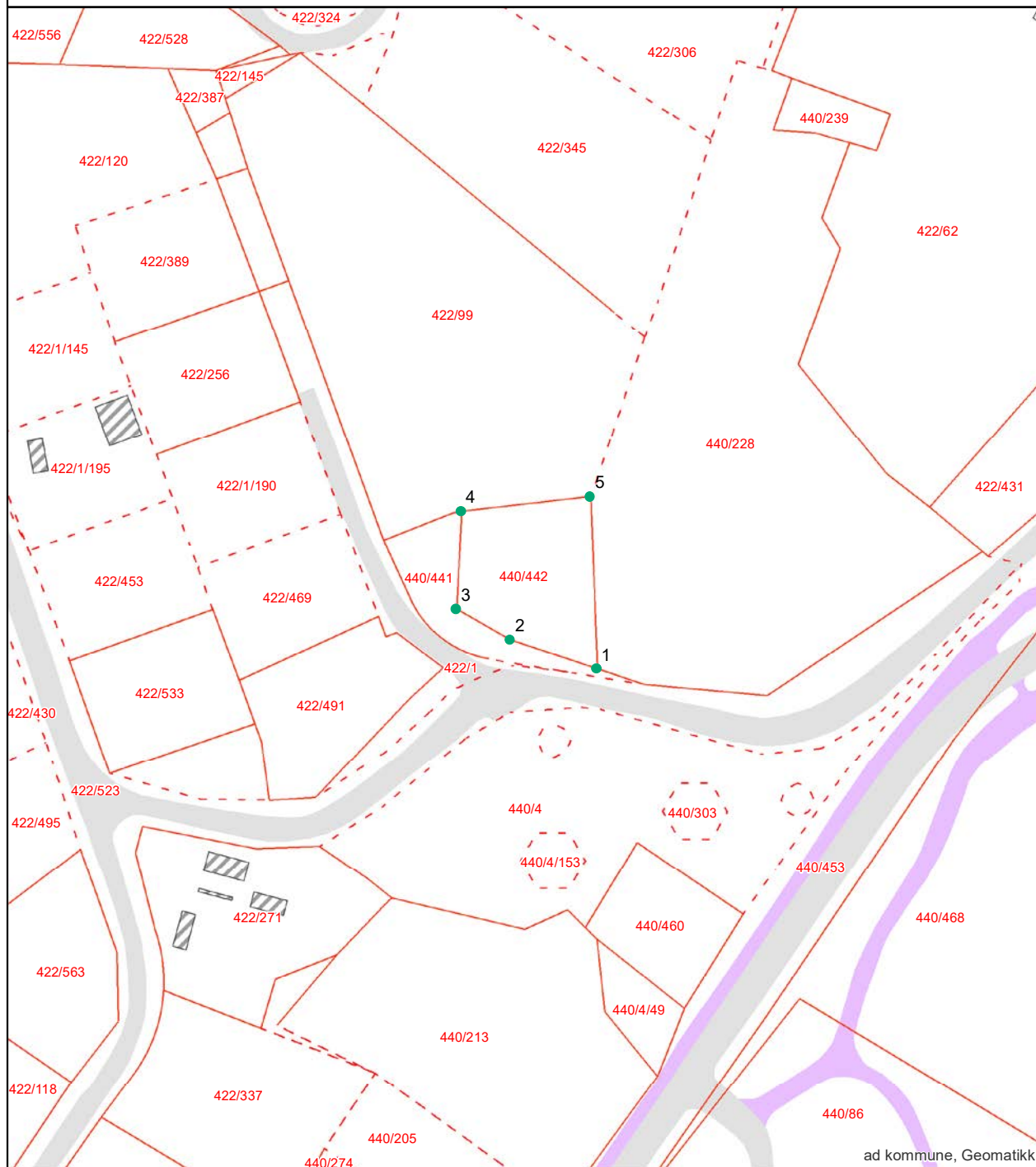
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564323.13167	610461.100115	Ikke spesifisert	16.64	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6564328.4025	610445.330452	Ikke spesifisert	11.42	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6564334.06118	610435.41663	Ikke spesifisert	17.9	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6564351.93317	610436.292894	Ikke spesifisert	23.81	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6564354.6382	610459.933301	Ikke spesifisert	31.55	Umerket		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-440/441/0

Bruksnavn	SMERTU	Beregnet areal	314.8
Etablert dato	19.11.2004	Historisk oppgitt areal	315.0
Oppdatert dato	19.12.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GRETHE KYLSTAD LARSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	26.10.2016	31.10.2016	16/11072	
AF - Annen forretningstype	01.11.2012	01.11.2012		
AF - Annen forretningstype	15.10.2012	15.10.2012		
AF - Annen forretningstype	15.10.2012	15.10.2012		
GF - Grunneiendom fra feste	19.11.2004			
DL - Kart- og delingsforretning	19.11.2004			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	19.03.1996	314.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147800088	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147800088: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0
---------------------------	------	-----	---	---

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Oversiktskart



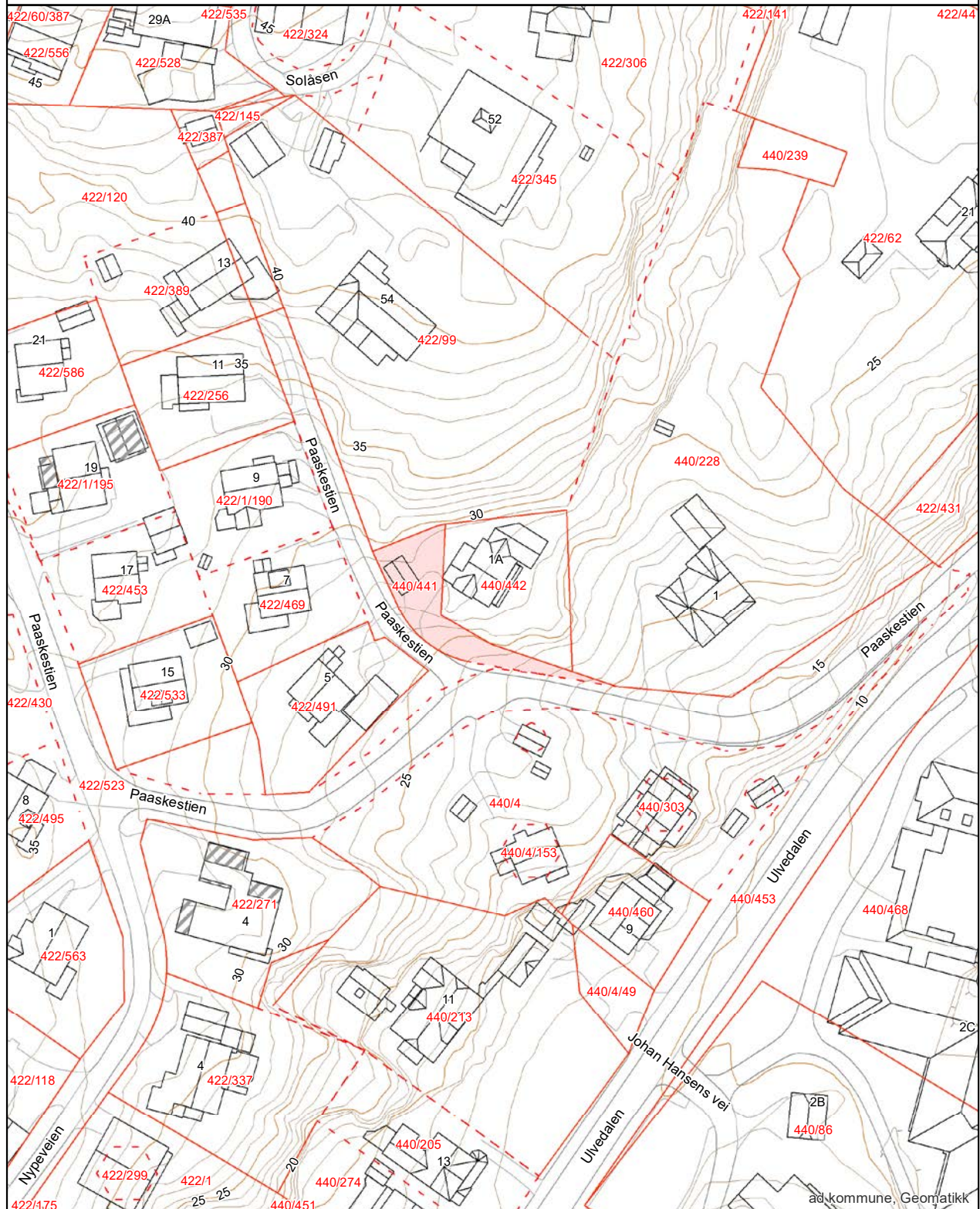
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 440/441/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-30



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 440/441/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-30



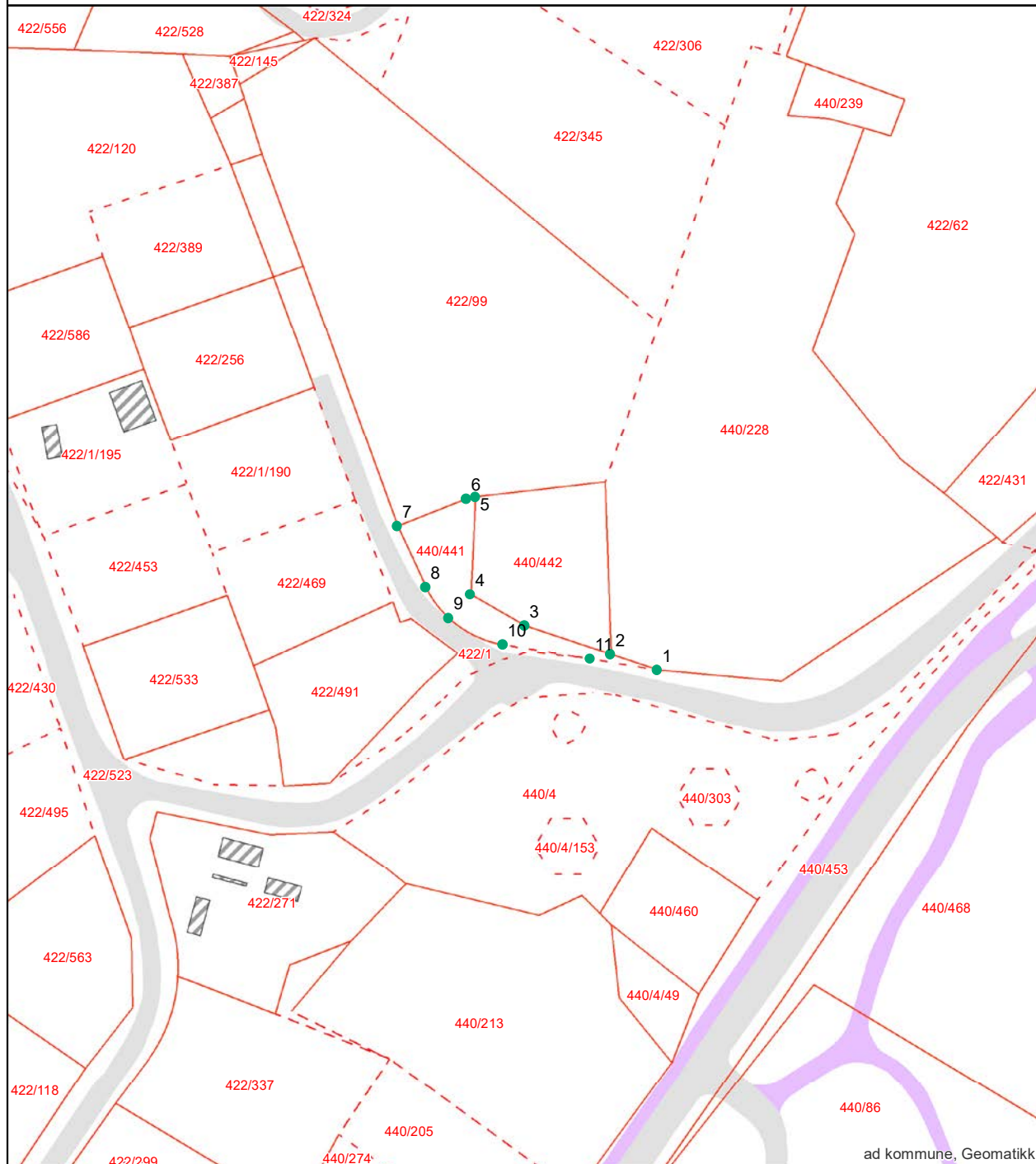
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564320.2782	610469.626822	Ikke spesifisert	9	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6564323.13167	610461.100115	Ikke spesifisert	16.64	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6564328.4025	610445.330452	Ikke spesifisert	11.42	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6564334.06118	610435.41663	Ikke spesifisert	17.9	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6564351.93317	610436.292894	Ikke spesifisert	1.7	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6564351.58229	610434.628554	Ikke spesifisert	13.56	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6564346.58222	610422.033558	Ikke spesifisert	12.3	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6564335.41595	610427.185716	Ikke spesifisert	7.09	Umerket		Terrengmålt	14	19.28
9	6564329.78735	610431.426771	Ikke spesifisert	11.15	Umerket		Terrengmålt	14	19.616
10	6564324.91686	610441.289547	Ikke spesifisert	16.3	Umerket		Terrengmålt	14	0
11	6564322.31346	610457.370488	Ikke spesifisert	12.43	Geometrisk hjelpепunkt		Genererte data (interpolasjon)	500	0



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 01. juli 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 440 **Bruksnr.:** 442 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Paaskestien 1A, 1671 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 karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99 er det foretatt besiktigelse av en enebolig i Paaskestien 1A, gr.nr. 40, br.nr. 4, tomt nr. 216.

Boligen eies av Grete K./Steinar Larsen.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid.

En gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende, Block Watne Bygg A/S, Postboks 622, Lisleby, 1601 Fredrikstad.

Kråkerøy bygningsvesen, 25.5.1979.


Leif Berg Andersen
bygningssjef

Johannes Kari



KRÅKERØY KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

Telefon (032) 46 41 41

09 340411

Brukstillatelse

I det en viser til plan- og bygningslovens § 99 er det foretatt besiktigelse av tilbygg til bolighus på gnr. 40, bnr. 228, Påskestien 1 A.

Boligen med tilbygg eies av Steinar Larsen.

Tilbygget er oppført i hht. tegninger og byggemelding godkjent i bygningsrådet 13.08.86 som sak 156/86 - med unntak av en fasade- forandring mot øst.

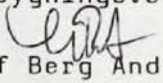
Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

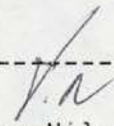
1. Ny fasadetegning av østfasaden m/veranda må innsendes og godkjennes.
2. Innspekasjonsluke til kjeller er ikke ferdig.
3. Røkvarslere må monteres i 1. og 2. etg.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato, med unntak av pkt. 3 som må utføres omgående.

Gjenpart av brukstillatelsen er sendt ansvarshavende Profil Bygg A/S v/ Dahle, Ørebekk, 1620 Gressvik.

Kråkerøy bygningsvesen, 29.06.88


Leif Berg Andersen
bygningssjef


Ture Nilsen
bygningsskontrollør.

Ferdigmelding til Kråkerøy Ingeniørvesen

I gården Påkestien 1A Eier Steinar Larsen

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Eieren er pliktig til å markere stoppekranen. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert:

I gården er det nå i alt 1 bad, 1 W.C., havekraner og vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den 10/3 1979.

Lisleby
~~Kråkerøy~~, den 8/3 1979.

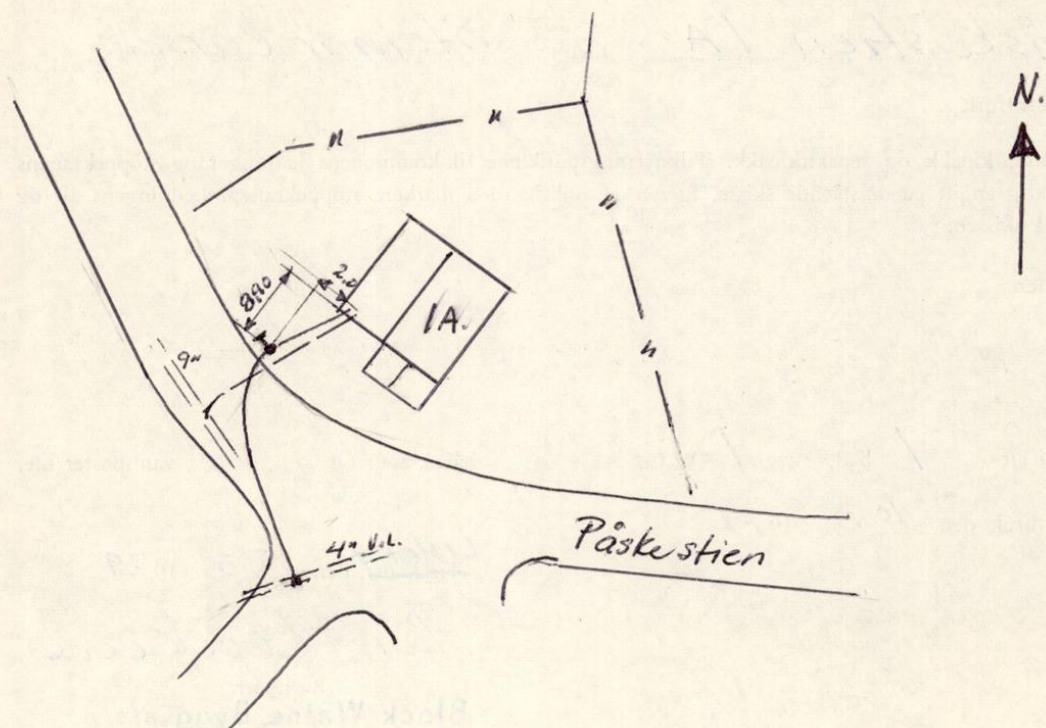
R. A. Leiken
Rørlegger.

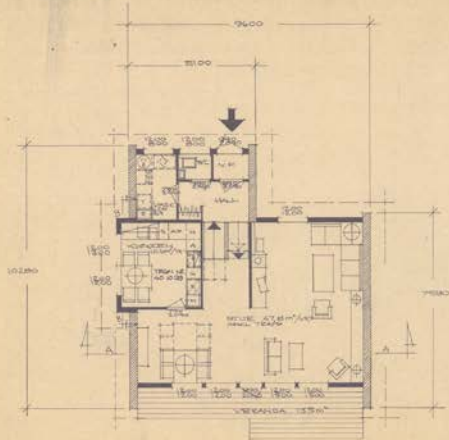
Block Watne Bygg a/s

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av:/..... 19.....

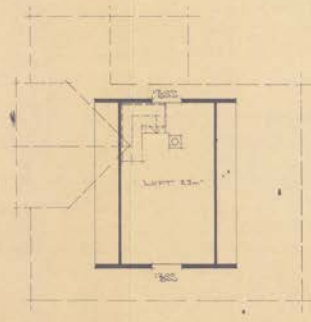
Kontrollør.

6.Nr. 440
B.Nr. 4
208

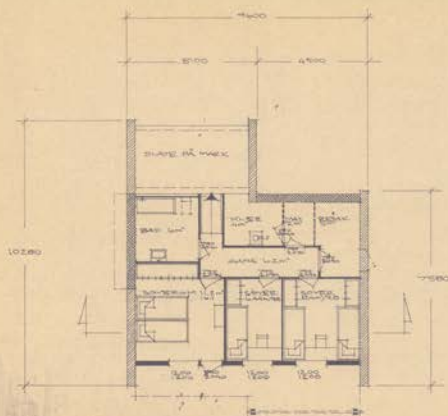




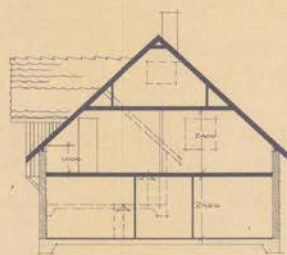
PLAN 1. ETASJE



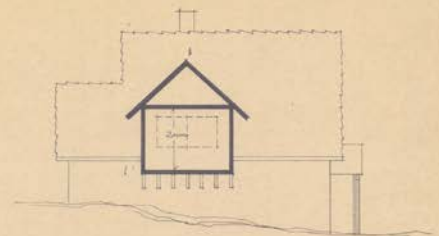
LOFTPLAN



PLAN UNDERETASJE
GRUNNDRAGNING NR. 41/24/97



SNITT A-A



SNITT B-B

Alle rettigheter til denne tegning
tilhører Block Watne.
Mottaker er ansvarlig for
ethvert misbruk.

Rev. 10/97 10.10.97
Rev. 11.11.97 11.11.97
Rev. 12.12.97 12.12.97

KRÅKERBY BYGNINGSRAD
Del g. 10/24/97 nr. 22/77

Husb.reg.nr.: 019-77

GR.SP. 209500

BLOCK 99

Block Watne **W**

G. Block Watne as
Block Watne Bygg as
Block Watne Full as

GR. 10/24/97 10.10.97
GRETE K./STEINAR LARSEN
DIKSKLETTEN 13, KRÅKERBY
417232

Tegningen må kun benyttes som et dokumentasjonstiltak og skal ikke benyttes til andre formål enn de som er beskrevet i denne tegningen.



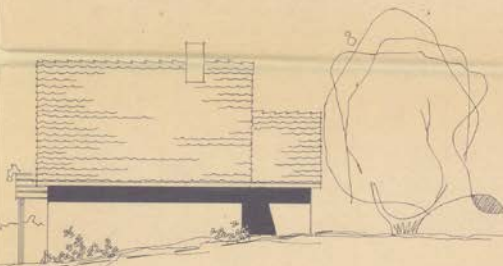
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

Alle rettigheder til denne tegning
tilhører Block Watne.
Måske er ansvarlig for
ethvert misbrug.

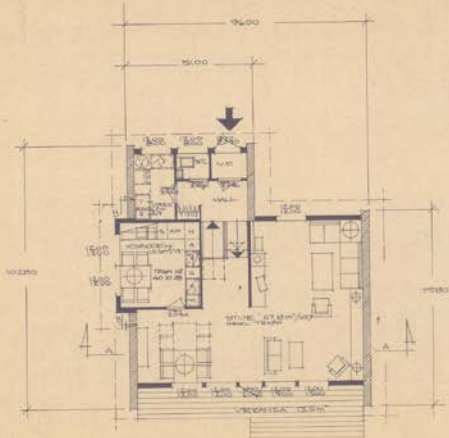
KRAKERBY BYGNINGSRÅD
26.9.1977 Sak nr. 226/77

Husb.reg.nr. 019-77

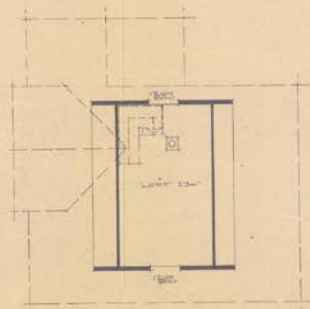
GRSP. 209500

BLOCK 99		BYGGERE		BYGGERE		BYGGERE		BYGGERE		BYGGERE	
GRETE K. STOLME LARSEN		PÅSKESTIEN 10		PÅSKESTIEN 10		PÅSKESTIEN 10		PÅSKESTIEN 10		PÅSKESTIEN 10	
Block Watne		W		W		W		W		W	
G. Sten Watne as Block Watne Byg as		Block Watne Byg as		Block Watne Byg as		Block Watne Byg as		Block Watne Byg as		Block Watne Byg as	
417231		417231		417231		417231		417231		417231	

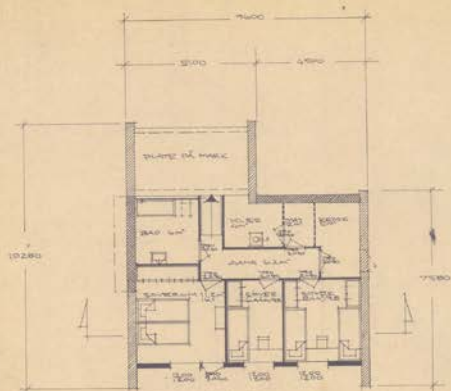
Tegninger med hvilken tegl eller delvis kopieres eller fotograferes ved offentlig anerkendelse af Block Watne A/S ikke medbringer



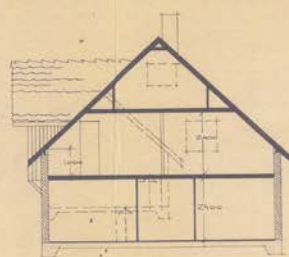
PLAN 1. ETASJE



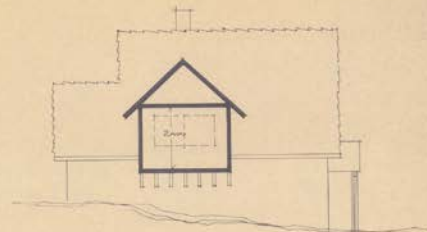
LOFTPLAN



PLAN UNDERETASJE
GEMAKKELIGHEDSREGULERING NR. 41.24.99



SNITT A-A



SNITT B-B

Alle rettigheder til denne tegning
tilhører Block Watne.
Mottager er ansvarlig for
eventuelt misbrug.

Husb.reg.nr.: 019-77

GRSP: 209500

BLOCK 99

GRETE K/STEINAR LARSEN

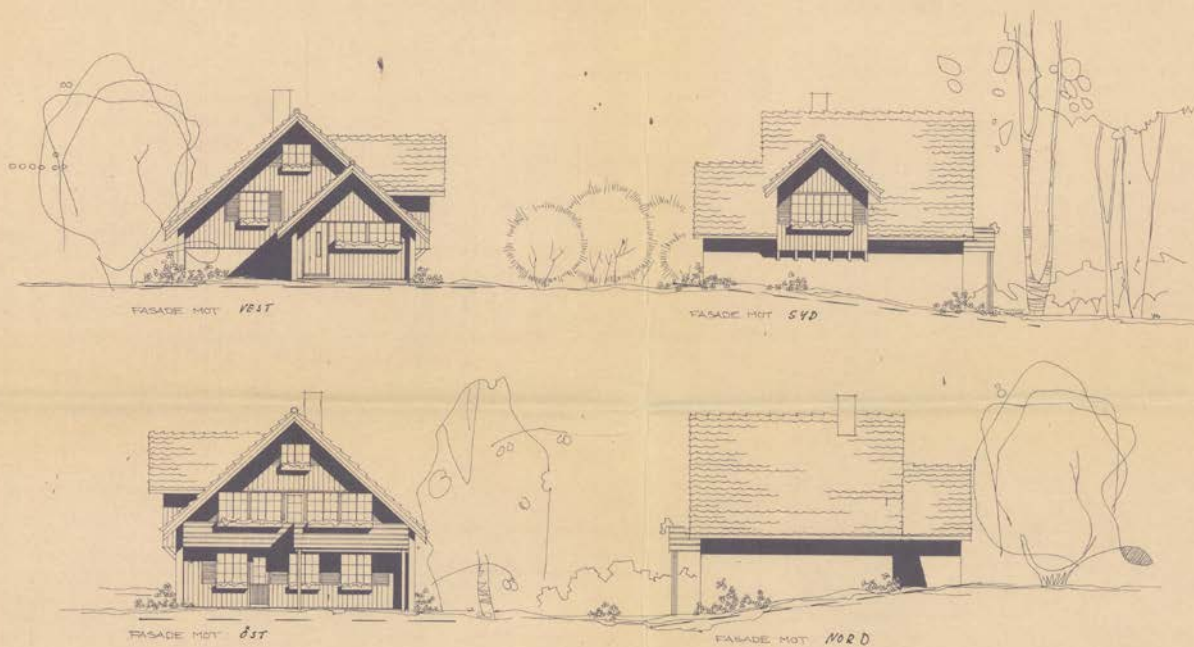
Block Watne



PROJEKTION 10

417232

Tegningen må kun benyttes til den formål, som den er udarbejdet til. Block Watne A/S ikke ansvarlig for andre misbrud.



Alle rettigheder til denne tegning
tilhører Block Watne.
Metteker er ansvarlig for
ethvert misbrug.

Husb.reg.nr: 019-77

GRSP: 209500

BLOCK 99

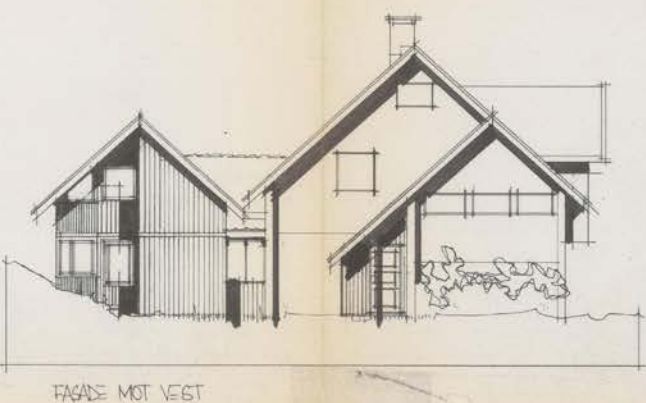
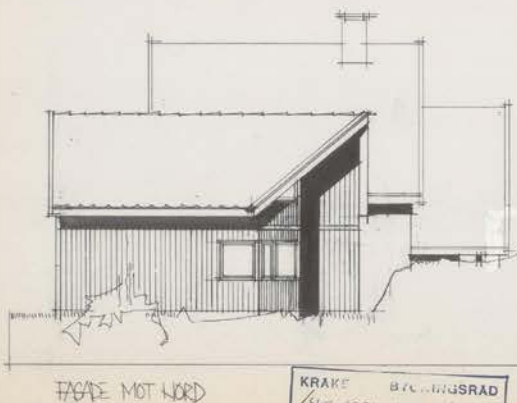
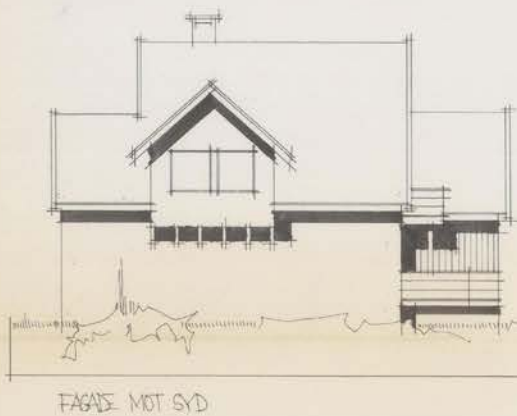
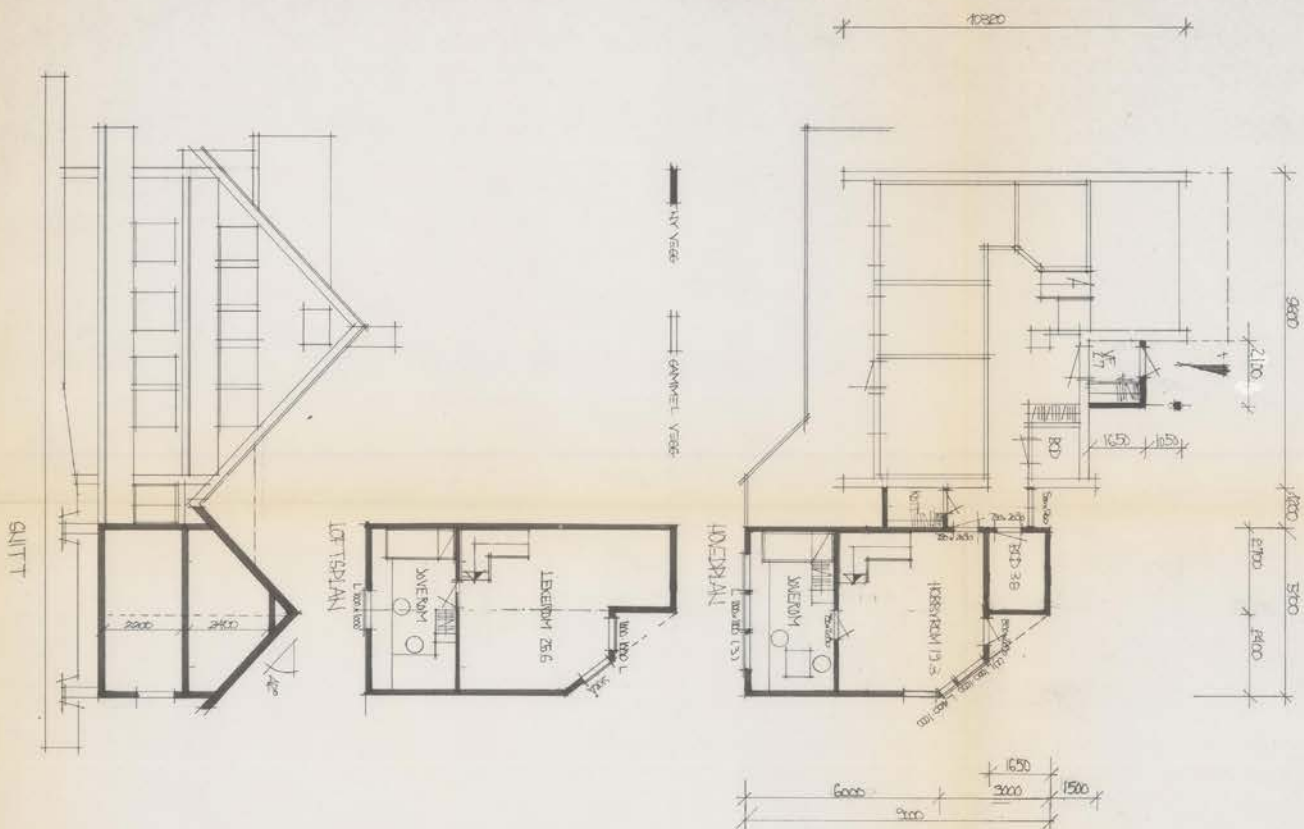
GIETE K./STEINER LARSEN

PAARBEJDET 10

Block Watne **W**
Block Watne Byg og
Block Watne Helt ark.

417231

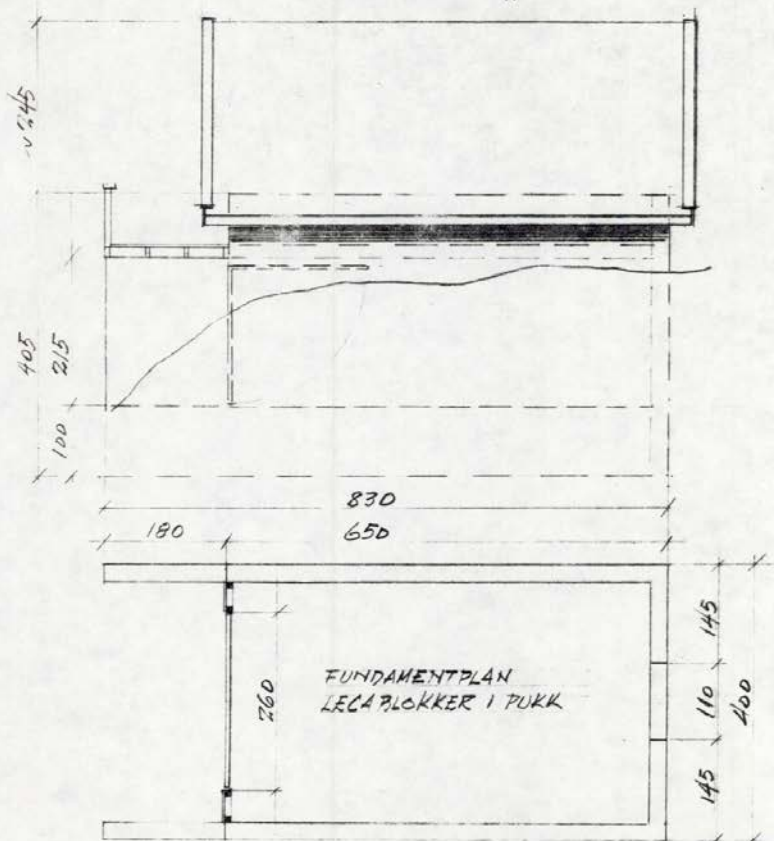
Tegningen må kun benyttes helt eller delvis kopieres eller benyttes ved udlevering af skitser som G. Block Watne As'se medarbejder.



KRAKE BOLLINGSRAD
1918-1996 ark. nr. 156166

TILBYGG FOR STEINAR LARSEN DAGSTUEN 1A KRAKERØY
ARKITEKT ARNE BERGHAUG LÅN 95 1000 TILBEHØRSSTAD
MÅL 1:100 DATO 3.7.86
OER - 11730

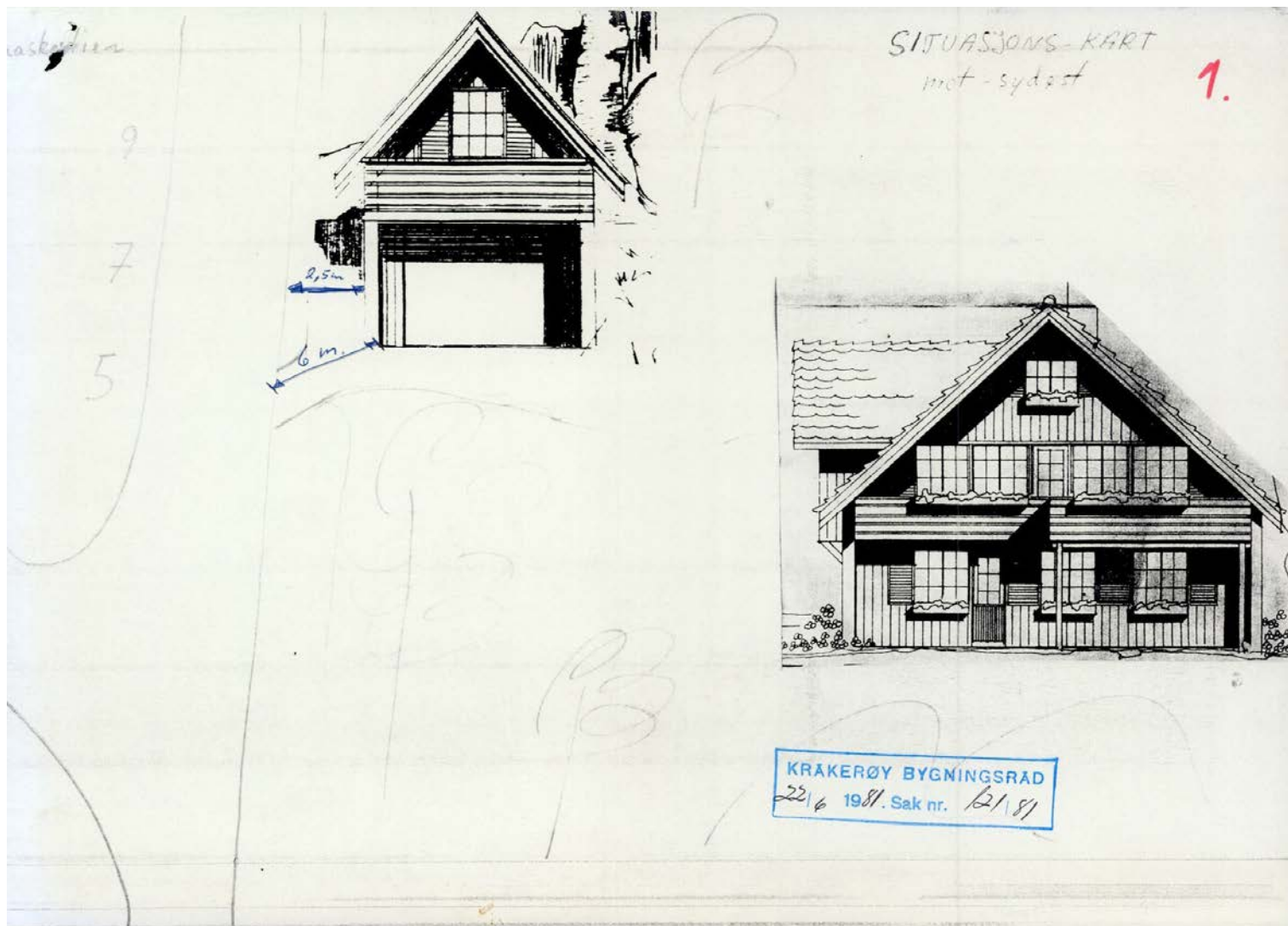
GARASJE FOR: GRETHE KYLSTAD - STEIHAR LARSEN
PÅÅSKESTIEN 1A



KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
22.6.1981. Sak nr. 121/81

MÅL. 1:75

2.

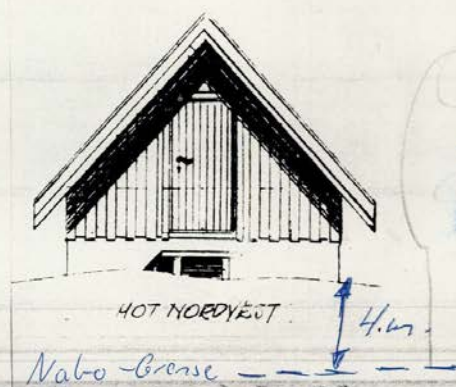
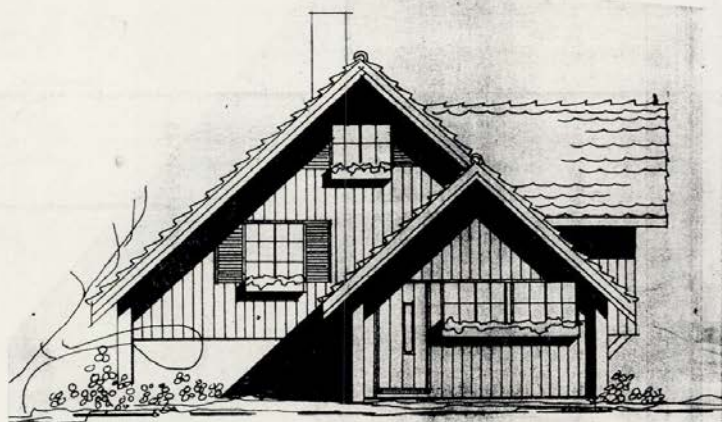


Paa skeslin

Nr. 5

7.

9.

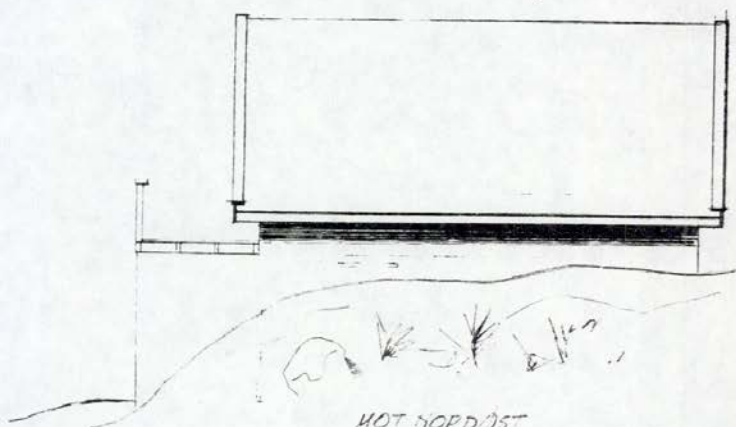


KRAKERØY BYGNINGSRÅD
2216 1981. Sak nr. 121/81

SITUASJONS-KART
mot - nordvest.

3

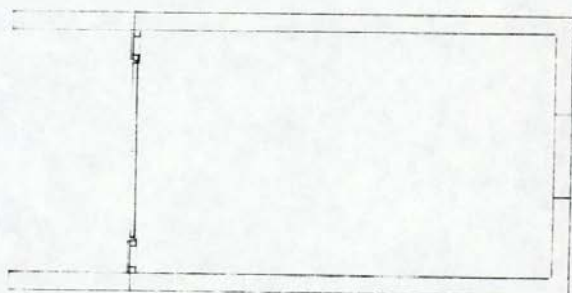
GARSTEFOR: GRETHE KYLSTAD - STEINAR LARSEN
PAAKKESTIEN 1A



NOT NOEDOST
NOTSATT SYDVEST



NOT SYDOST



NOT NORDVEST

MAL. 1:75

KRAKERØY BYGNINGSRÅD

22.6 1981. Sak nr. 121/81



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	440	Bnr.:	442	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Paaskestien 1 A					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 16.11.2022		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:16.11.2022		

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Larsen Grethe Kylstad

Paaskestien 1a

1671 Kråkerøy

Adresse: Paaskestien 1 A (- -)
Bygningsnr: 147801203
Eiendom: 440 / 442 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 16.11.2022
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 26.06.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 20196

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

OBS !

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 440/442/0/0

Eierrepresentant: Larsen Grethe Kylstad

Regningsmottaker: Larsen Grethe Kylstad

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	KYLSTAD	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	440	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	442	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	626,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Paaskestien 1A 1671 KRAKERØY	Tilleggsnavn	Bjølstad øst	Kirkesogn	Krakerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Krakerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6490484	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LARSEN GRETHE KYLSTAD	PAASKESTIEN 1A	1671 KRAKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.10.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	3 846 100,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 12 307,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 4 637,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 8 882,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
							kr 33 555,00

KRÅKERØY KOMMUNE

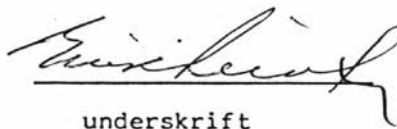
Bygningsvesenet



N A B O E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 22, bnr. 99, tomt nr. 172 i
Kråkerøy kommune, gir herved nabo Steinar Larsen
Leier av gnr. 40, bnr. 228⁽²²⁸⁾, tomt nr. 216 tillatelse til
å oppføre tilbygg i en avstand av
2,0 meter fra felles eiendomsgrense.
Eventuell bebyggelse på min eiendom vil bli plassert så
langt fra tilbygget ~~hus~~ som bestemt i
bygningslovens § 70.

Kr. Øy, den 29/7 1986



underskrift

Erik Reintz, Solåsen 54, Kr.øy gr. 22, br. 99
Steinar Larsen, Paaskestien 1A, Kr.øy-gnr. 40, bnr. 228, tomt 216

Erklæringen bør tinglyses før innlevering til
Kråkerøy bygningsvesen, Kråkerøy.

57

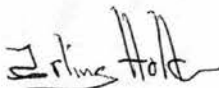
KRÅKERØY OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV

TINGLYST^{TS} Protokoll nr. XXXVII
Reguleringsnr.
12 JAN. 2005FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 451

År 19 77, den 8. august ble det i medhold av kapittel VIII
i bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger,
holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gr.nr. 40,
br.nr. 228 Kylstad i Kråkerøy.
Leier: Steinar Larsen.
Forretningen var rekvirert av Frithjof Kylstad.
Forretningen ble administrert av undertegnede i overvær
av Erling Holte.
Ved forretningen møtte eieren Frithjof Kylstad og leieren:
Steinar Larsen.
Av naboer: ingen.
Alle vedkommende var gitt lovlig varsel, løpenr. 4122.
Etter at grensene var påvist ble de målt og fremgår av
etterstående kart i målestokk 1:500.
Grensebeskrivelse:
Forøvrig vises til kart i nærværende dokument.
Arealet utgjør: 627,--m².
Parsellen er beliggende innenfor stadfestet regulert område.

Kartvitne:

Doknr: 451 Tinglyst: 12.01.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

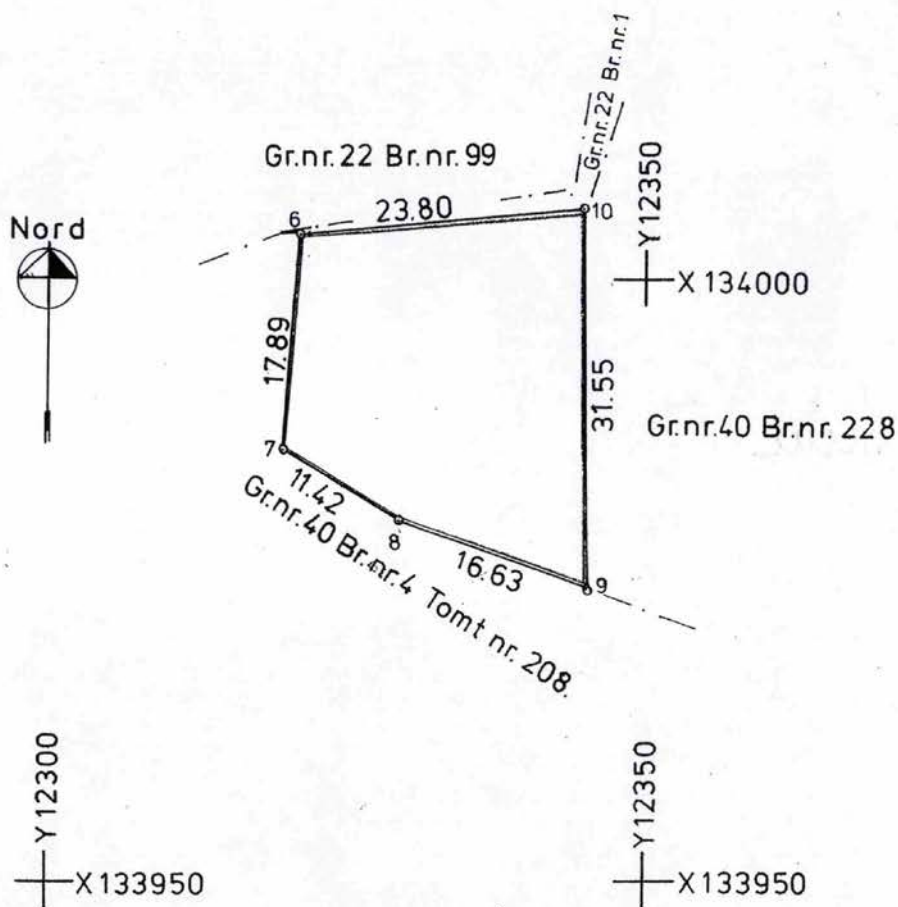


Kart over en parsell av gr.nr. 40, br.nr. 228, Kylstad
i Kråkerøy.

Leier: Steinar Larsen.

Areal: 627,- m².

M= 1:500.



KOORDINATLISTE

Pkt.	Y	X	Markering
6	12320,948	134003,788	Kors i fjell
7	12319,618	133985,946	" "
8	12329,384	133980,033	" "
9	12345,012	133974,357	Rør i mark
10	12344,656	134005,904	Kors i fjell

**Påtegninger:**

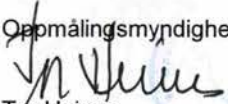
Tinglyst ved Onsøy sorenskriverembete
den 30. des. 1977 som dbnr. 6516
Innført i grunnboken.
Gebyr er betalt med kr. 30,-

Tomten har fått nr. 216.

Etter rekvisisjon av 18.november 2004, jnr 471/04 fra Frithjof Kylstad,
er det den 29.november 2004 avholdt delingsforretning over tidligere
fnr.216 av gnr. 440 bnr.228 i h. h. t. Delingslovens forskrifter del 1.6

Parsellen er tildelt gnr 440 bnr 442

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad 29.november 2004.


Tor Heines
leder



Grunnkart

Adresse: Paaskestien 1A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/442/0/0

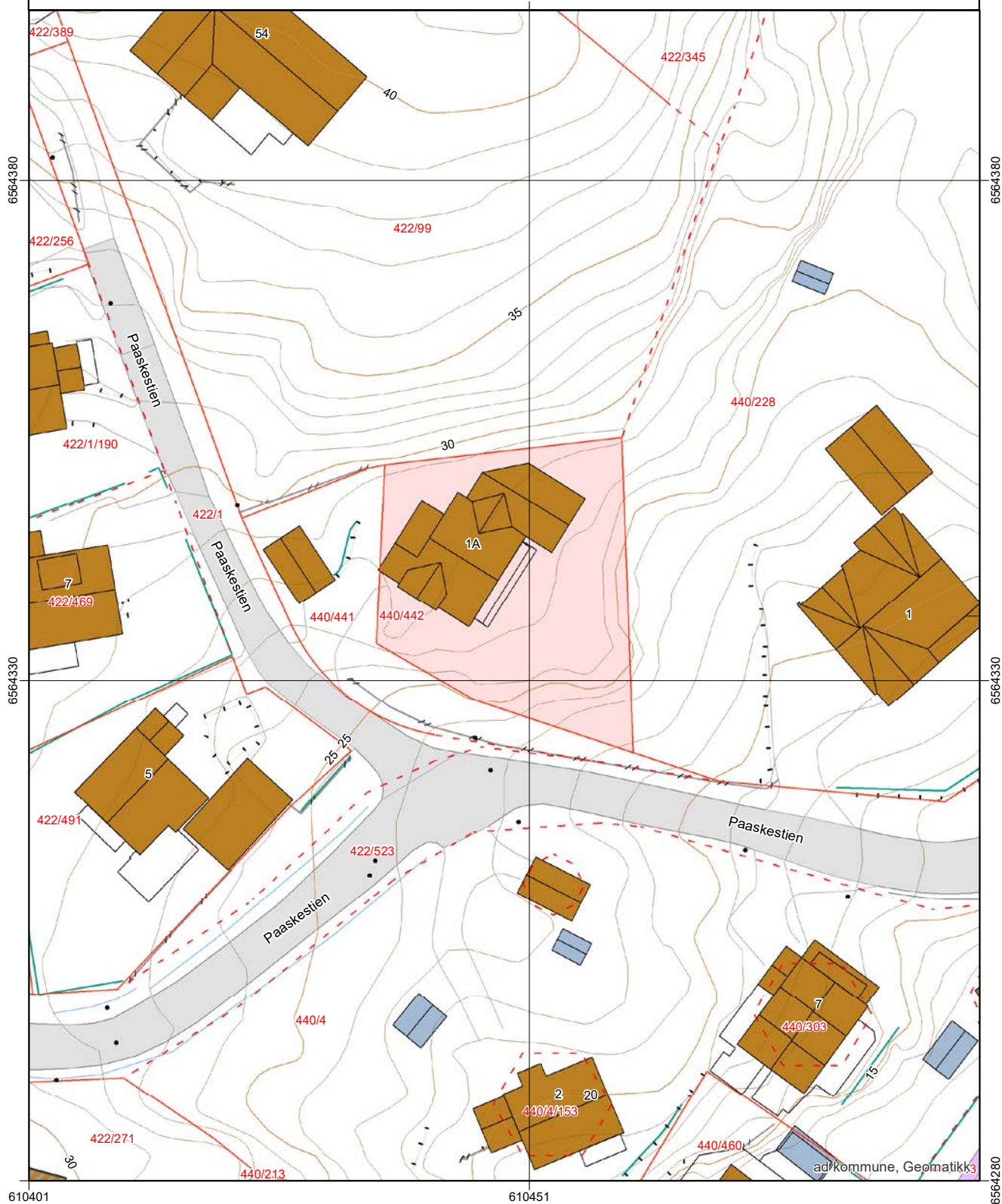


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-25

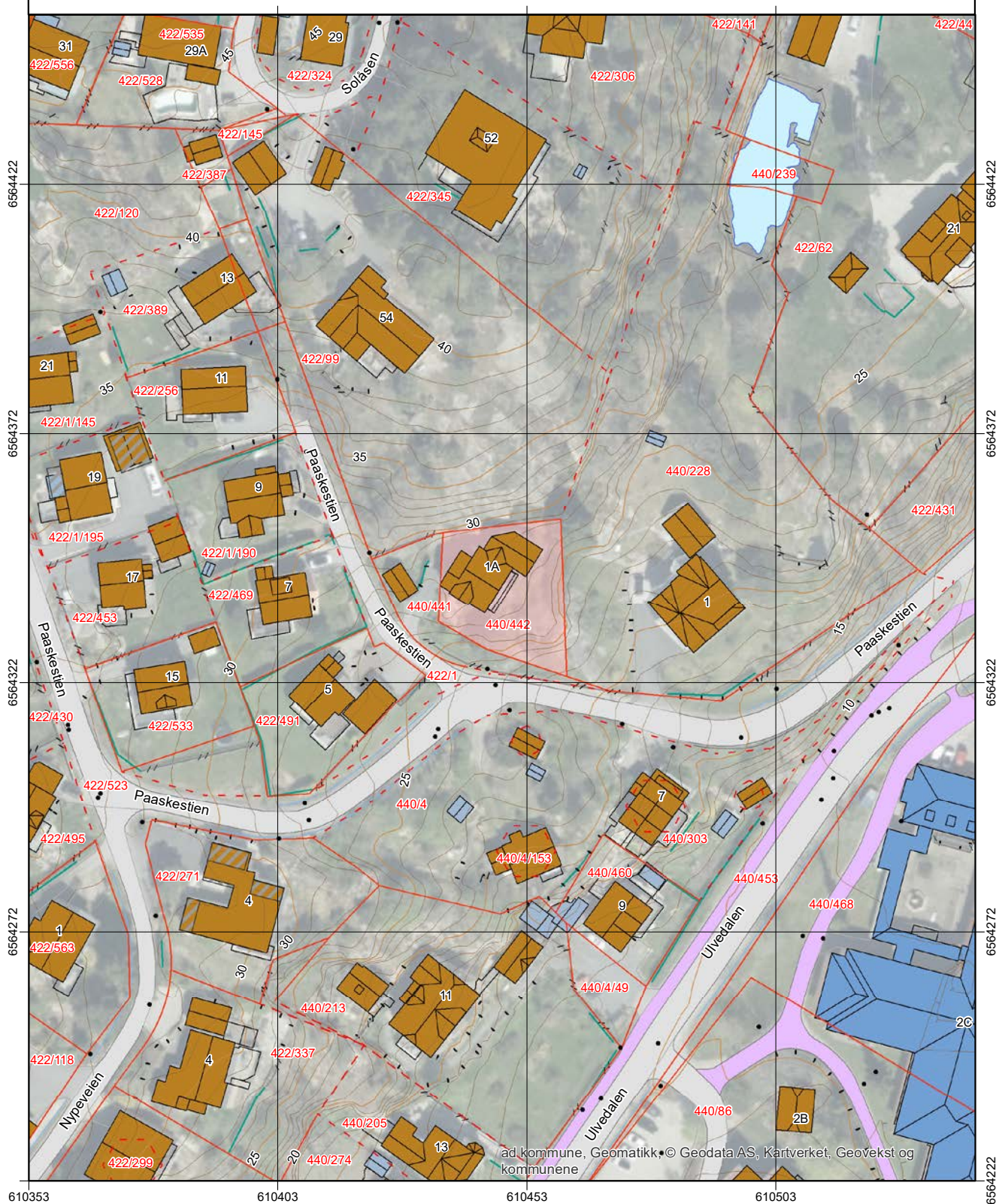


Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000





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





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 440 / 442 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
10611091	Paaskestien 1A	1331510400000	2.0	310

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



Eiendomsstatus, ordre 8613258

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 440	Bnr: 442	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Paaskestien 1A, 1671 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	626.8 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 26.06.2025

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-440/442, Paaskestien 1A, 1671 KRÅKERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.06.2025	Risiko



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	28.03.2025	Ikke funnet	3.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.97 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.3 km
Flomfaresoner	16.06.2025	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	16.06.2025	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.06.2025	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	16.06.2025	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	16.06.2025	Ikke funnet	85.5 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	0.34 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.13 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:

16.06.2025

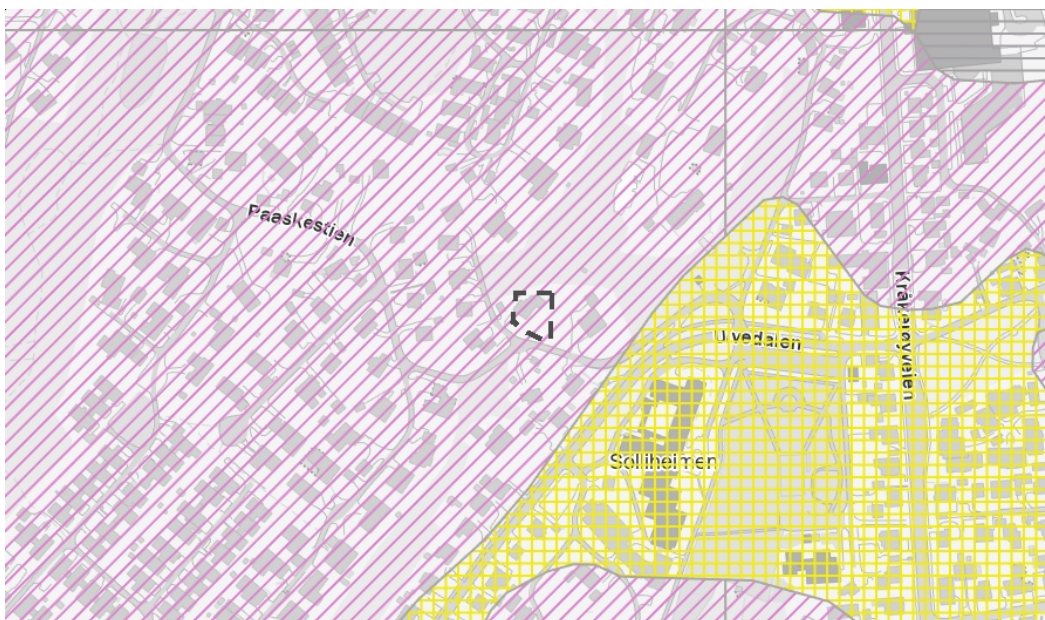
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 kjenne tegne 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)



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning 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	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86 zone 32N høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H450-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H450-2	Hensynssone flomfare
	H450-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-5	Hensynssone landbruk
	H450-6	Hensynssone friluftsliv
	H450-7	Hensynssone landskap
	H450-8	Hensynssone naturmiljø
	H450-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
Tunnel		
På bakken		
Bro		
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

Spesifikasjon for tegneregler

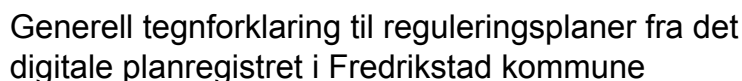
AREALFORMÄL

[illegible]HENSYNSSONER

 Planeringsplaner under arbete



Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Bauteil, sonst
Diagramm für Bauteilkomponente	0001		00000001	
Diagramm für Bauteil	0002		00000002	
Diagramm	0003		00000003	
Diagramm	0004		00000004	
Diagramm	0005		00000005	
Diagramm	0006		00000006	
Diagramm	0007		00000007	
Diagramm	0008		00000008	
Diagramm	0009		00000009	
Diagramm	0010		00000010	
Diagramm	0011		00000011	
Diagramm	0012		00000012	
Diagramm	0013		00000013	
Diagramm	0014		00000014	
Diagramm	0015		00000015	
Diagramm	0016		00000016	
Diagramm	0017		00000017	
Diagramm	0018		00000018	
Diagramm	0019		00000019	
Diagramm	0020		00000020	

130

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paaskestien 1A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/442/0/0

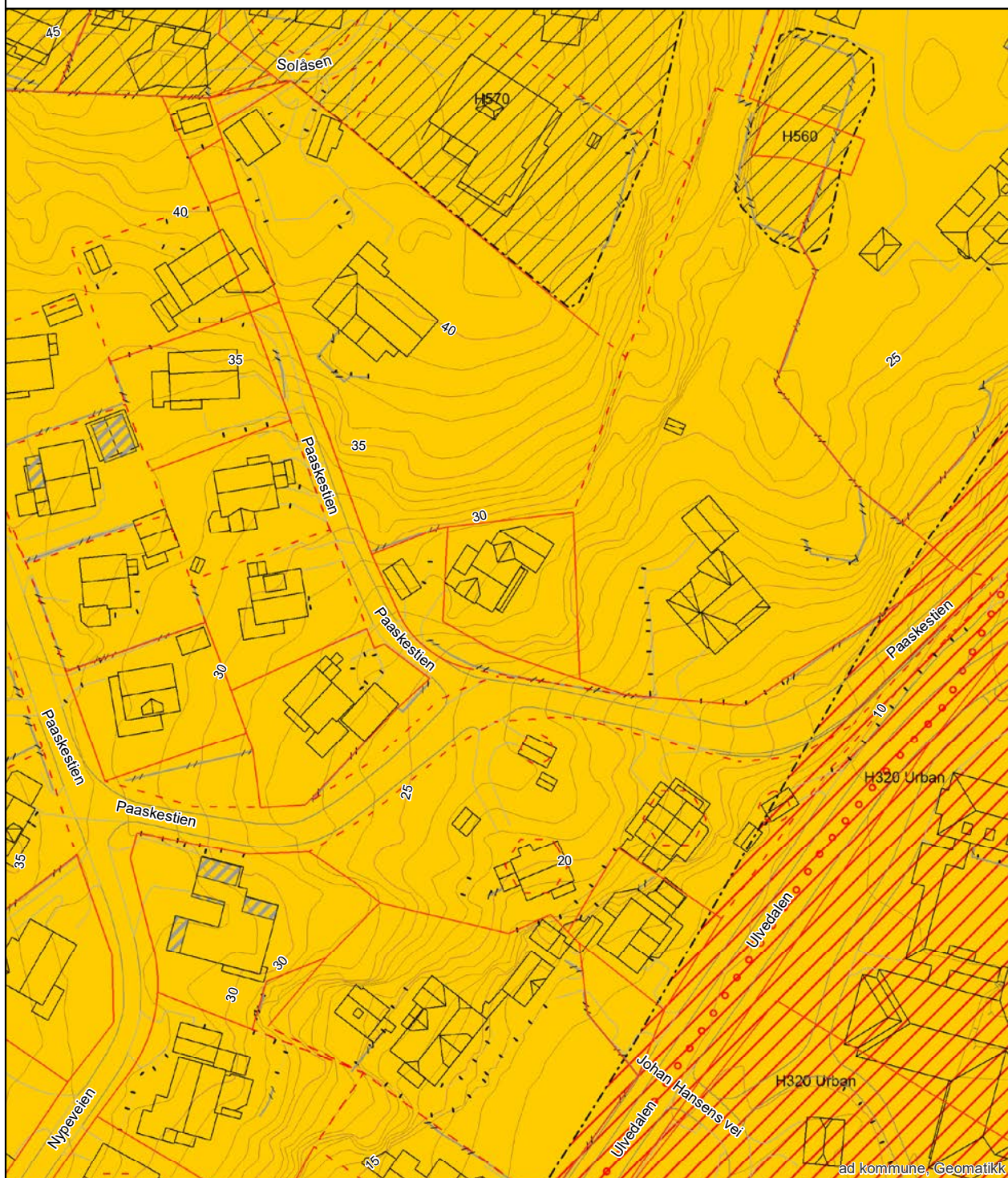
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-25



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paaskestien 1A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/442/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-25

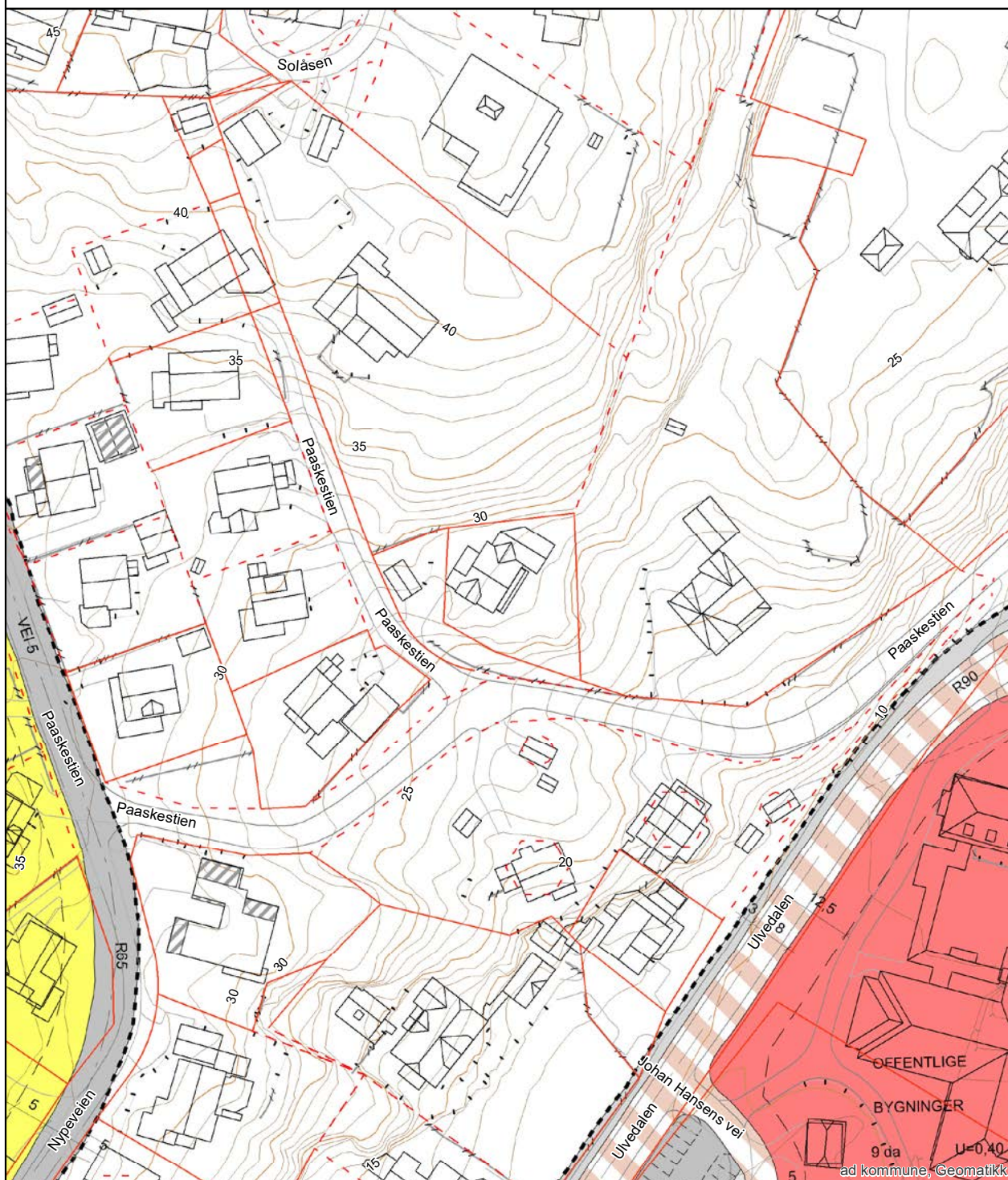


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paaskestien 1A, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/442/0/0

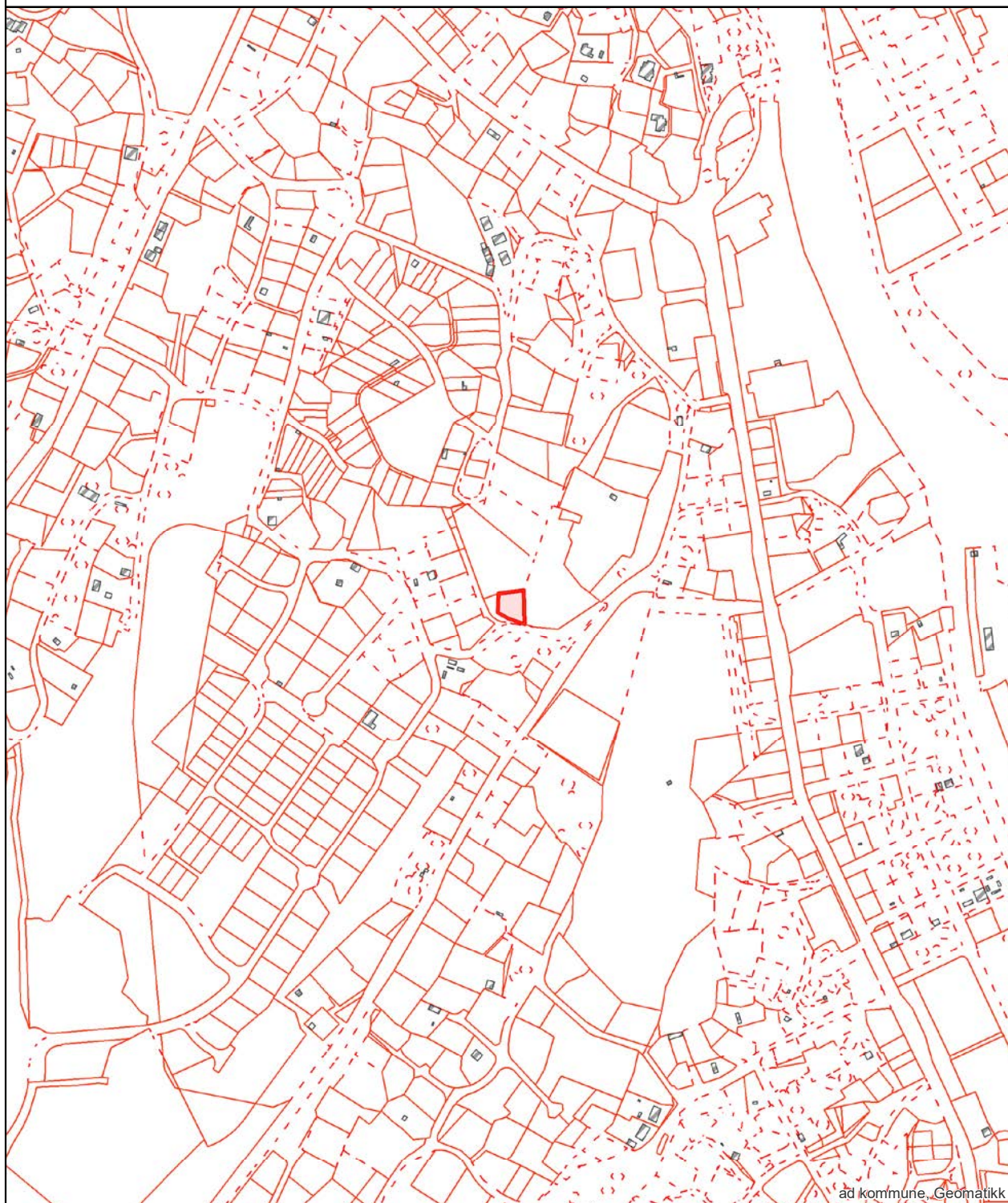
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-25



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



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Paaskestien 1A
1671 KRÅKERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Telefon: 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 viderefremidlet 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