



aktiv.

Veidebakken 19, 1671 KRÅKERØY

**Velkommen til Veidebakken 19 –
en sjarmerende og trivelig
enebolig på nordre Kråkerøy**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 400 000,-
Omkostn.: Kr 161 350,-
Total ink omk.: Kr 6 561 350,-
Selger: Birgit Bydal Marthinsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 177/197 kvm
Tomtstr.: 769.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 422, bnr. 201
Oppdragsnr.: 1111250058

Velkommen til Veidebakken 19 – en sjarmerende og trivelig enebolig på nordre

Drømmer du om en hverdag i trygge omgivelser, høyt og fritt i terrenget?

Da kan Veidebakken 19 være ditt neste hjem. Her bor du i et stille og veletablert boligområde nord på Kråkerøy. Her er det kort vei til både skoler, barnehager og byens fasiliteter.

Boligen er lys og innbydende, med alt du trenger på ett plan – i tillegg til en kjeller med potensial.

Planløsningen rommer blant annet tre soverom, to bad, stue, spisestue, kjøkken og vaskerom.

Fra stuen åpner skyvedøren seg ut mot en sydvendt og solrik terrasse – et skjermet uterom som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen på varme dager, med god plass til både utemøbler og grill.

Dette er et hjem med sjel, muligheter og en beliggenhet som sjelden er tilgjengelig. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 197 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 177 m² 2 bad, vaskerom, 3 soverom, kjøkken, spisestue, stue, vindfang og hall

BRA-e: 20 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

769.3 m²

Tomtebeskrivelse

Byggegrunn av fjell.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og populært boligområde på Nordre Kråkerøy.

Området er meget barnevennlig med kort gangavstand til både skole, barnehage, offentlig transport og dagligvareforretning.

Gangavstand har du også inn til Fredrikstad sentrum med alle sine fasiliteter og servicetilbud. Her kan du gå langs hyggelig handlegater på deilige solværsdager og sette deg ned for et større eller mindre måltid hos en av de flere deilige restaurantene langs brygga.

Spiller ikke været helt på lag, men du likevel har behov for en handletur, kan du ta turen

til Torvbyen kjøpesenter som ligger midt i sentrum av Fredrikstad.

Du kan enkelt gjøre dagligvarehandelen nærmere hjemmet, hos blant annet hos Extra Glommen brygge eller Kiwi Kråkerøybrua som begge ligger henholdsvis 14 og 15 minutters gange fra boligen.

For de aktive sjeler kan Fredrikstad by på flere tur- og aktivitetsmuligheter. Kråkerøy-marka ligger like i nærheten med flere turstier og utsiktspunkt. Ta turen til blant annet Åsgaardvarden eller Stenhytta, eller benytt deg av de flere grillplassene i marka. Utover mot Kråkerøy og til Hvaler finnes også flere flotte skjærgård og badeplasser. Nyt også late sommerdager på Bjølstadjordet, en flott park langs elva. Liker du best å holde aktivitetsnivået oppe ved innendørs trening så er gangavstanden kort til SATS Fredrikstad (15 min).

Nærmeste barneskole er Rødsmyra skole, ca. 3 minutters gange fra boligen. Gangveien går langs nabolag hele veien og et lite trafikert område. Skolen tilbyr flotte lekeområder og mulighet for ballspill.

Nærmeste barnehage er Smertulia barnehage, ca. 15 minutters gange fra boligen. Her finnes også store grøntarealer med mulighet for ballspill og annen lek og moro.

Nærmeste bussholdeplass er Rød vest, ca. 7 minutters gange fra boligen. Herfra tar bussen ca. 10 minutter inn til Fredrikstad bussterminal.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Ole-Martin Remme Nielsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1981.

Bygningen er oppført på ringmur av leca.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke, utvendig med kledd stående kledning.

Takkonstruksjon med W-takstoler av tre, saltak, tekket med betongtakstein e.l (ikke besikttet).

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Lekkasje (vann grunnet propp i vask) i vaskerommet Ca. år 2000

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Åpenbar grunn til lekkasje. Tømte/ tørket opp selv. Sjekket under linoleum, og i kjellerrom under ved å fjerne noe panel. Der var det ikke kommet fukt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tett vask bad. Rør demontert og rensset.

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

- Ja. Sukkermur hver vår i ca 1 uke. Bruker Nippon, så er de borte.

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. Installasjon av nytt måleutstyr og el-lader. Arbeid utført av Kråkerøy Elektriske.

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

- Nei.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Lader ble montert i 2019.

21 Er det foretatt radonmåling?

- Ja. Har radonsertifikat på boligen.

21.1 Radonmåling

- 2016. Under maksimumsgrenser på 200 Bq/m³

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

1. etasje: Vindfang, hall, bad ved hovedsoverom, bad ved inngangsparti, vaskerom, 3 soverom, kjøkken, spisestue, og stue.

Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

Standard

Velkommen til Veidebakken 19 – en koselig og innbydende enebolig med en perfekt beliggenhet i stille og barnevennlige område nord på Kråkerøy! Her bor du høyt og luftig i terrenget, i et veletablert og svært etterspurt boligområde med minimal gjennomgangstrafikk og trygge omgivelser for både store og små. Skole og barnehage nås enkelt til fots – hverdagslogistikken blir rett og slett en lek!

Boligen strekker seg over ett innholdsrikt plan og har i tillegg en kjeller med potensial for deg som ønsker å skape noe mer. Planløsningen er både praktisk og gjennomtenkt – her får du blant annet to soverom med bad i mellom, samt hovedsoverom med eget privat bad.

Hjertet av boligen er det romslige kjøkkenet og den innbydende spisestuen i halvåpen løsning – ideelt for sosiale sammenkomster og hyggelige familiemiddager. Her er det god plass til lange bord og livlige samtaler – enten det er juleselskap, nyttårsfeiring eller en bursdag med hele storfamilien på besøk.

Stuen er lys, luftig og enkel å møblere, med en sjarmerende åpen peis som setter stemningen på kjølige kvelder. Verandaen ligger perfekt til mot sør – solfylt, romslig og med direkte utgang fra stuen. Her får du en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på varme dager, med plass til både solsenger, grill og utemøbler. Perfekt for alt fra morgenstund med kaffe og fuglekvisper, til sene sommerkvelder med venner. Usjenert og lunt – et lite fristed i hverdagen!

Med eget vaskerom og bod med separat inngang får du løsninger som gjør hverdagen både enklere og mer organisert. Her er det plass til klesvask, oppbevaring og alt det praktiske – uten at det går utover boligens øvrige rom og uttrykk.

Med på kjøpet får du en egen garasje – perfekt for å holde bilen snøfri om vinteren og kjølig om sommeren. Her er det også plass til oppbevaring av dekk, verktøy eller annet du ønsker å ha lett tilgjengelig, men ute av veien.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen ble bygget i 1981. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier har gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

-Fått montert el-bil lader i 2019. Utført av Kråkerøy elektriske.

INNVENDIG

Himlinger av panel. Vegger med tapet og panel. Gulv med panel, flis og laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,42 m. Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM

Bad ved inngang: Himling med panel. Vegger med tapet. Gulv med vinylbelegg. Innredet med gulvstående klosett, baderomsinnredning med nedfelt vask, speil og badekar.

Bad ved hovedsoverom: Himling med panel. Vegger med tapet og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med gulvstående klosett, baderomsinnredning med nedfelt vask, speil og dusj. Naturlig avtrekk.

Vaskerom: Himling av panel. Vegger av malt tapet. Gulv av vinyl. Innredet med vaskeromsinnredning. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat med planlimt vaskekum. Belysning over vaskekum. Integrert stekeovn, induksjon topp, oppvaskmaskin. Kjøleskap. Ventilator over kokeplass.

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

Forhold som har fått TG2:

- Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen.

- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Det er påvist fuktskjold i sutakplaten ved luftehaten.

- Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

- Dører: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd halvparten av forventede

brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørvendt terrasse av trekonstruksjoner på 29 m². Bjelkelag med forankring til bygningskroppen og forstøtning til fjell. Platting av trekonstruksjon på 6 m² ved inngangsparti. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er 0,80 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 100 cm som er kravet til rekkverk.

- Kryp kjeller: Det er påvist saltutslag på grunnmur under bakkenivå.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

- Varmtvannstank: Ca 200 liters varmtvannstank. Plassert på vaskerom. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Elektrisk anlegg: Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

- Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering anses å være utført som naturlig drenering i grunnen. Det er kryperom under deler av boligen. Det vil normalt være vanninntrengning i kryp kjellere grunnet fjell i dagen i kryperom. Kryp kjellere anses å være risikokonstruksjon med tanke på avdamping og mindre vanninntrengning.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Kjøkken, overflater og innredning: Eldre kjøkken har normalt noe bruksslitasje som følge av daglig bruk.

Forhold som har fått TG3:

- Bad ved hovedsoverom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet tilfredsstiller ikke dagens krav.

- Bad ved inngangsparti, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet tilfredsstiller ikke dagens krav.

- Vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikke tilfredsstiller ikke dagens krav.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere 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.

Rødt skap på kjøkken, bokhylle i spisestue og mellom gang og spisestue og bokhyller på gjesterom medfølger ikke.

Piano kan medfølge om ønskelig.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje på 20 kvm.

Garasje oppført i 1982. Bygningen er oppført på ringmur av leca. Yttervegger oppført med konstruksjonsvirke, utvendig med kledd stående kledning. Takkonstruksjon av tre, saltak, tekket med betongtakstein e.l (ikke besiktiget).

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

5998063

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling i 2016 og målinger viser en verdi på under 200 Bq/m³. 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.

Energi

Oppvarming

Avvik ildsted: Gjelder Jøtul 602, plassert i stue.

Gjelder plate på gulv, for kort.

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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 400 000

Kommunale avgifter

Kr 22 760

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

kr 22 760,- vann, avløp, renovasjon, branntilsyn

kr 11 805,- eiendomsskatt

kr 34 565,- totalt

Eiendomsskatt

Kr 11 805

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 094 374

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 377 496

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 422, bruksnummer 201 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/422/201:

06.06.1979 - Dokumentnr: 303103 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:422 Bnr:28

22.02.1989 - Dokumentnr: 1812 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 470368 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:422 Bnr:201

01.01.2024 - Dokumentnr: 860911 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:422 Bnr:201

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 1980. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

1. Det må være fast stige av et bestandig materiale på tak for feier.
2. Avkjørsel må settes i forskriftsmessig stand, og anlegges i henhold til situasjonsplan.
3. Adkomst til hoveddør er provisorisk og må omgående sikres med forsvarlig rekkverk.
4. Dør ut fra bod og fra stue må holdes stengt til det blir ferdig utenfor. (Rekkverk på balkong har for store åpninger).
5. Utvendig puss av mur, avslutning ved kjellervinduer m.v. gjenstår.
6. Det må sørges for at det ikke renner ned vann mellom plastplatene og muren. Kfr. bruksanvisning for "Platon".
7. Tilfylling mot mur og noe oppfylling og planering av tomte gjenstår. Dette må utføres slik at terrenget får fall fra huset.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.09.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 100 Ulvedalsåsesen med gjeldende bestemmelser. Formål: 110 Boliger. Godkjent/vedtatt 16. august 1977.
Denne eiendommen ligger i felt A.

Utdrag fra reguleringsbestemmelser:

§ 3. Bygeområde for frittliggende boliger

a. I området skal det innenfor feltene A og D føres opp frittliggende bolighus i 1 etasje.

- b. I området kan det innenfor felt E oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer.
- c. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftene.
- d. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m. for 1 etasje og 6,0 m. for 1 + underetasje. Gesimshøyden for 2 etasjes hus må ikke overstige 6,5 m.
- e. Bolighusene skal ha saltak med 22 – 27 takfall.
- f. Garasjer skal oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjer kan bare bygges i 1 etasje med grunnflate ikke over 36 m². Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet. Garasjer kan innenfor bestemmelser i byggeforskrifter føres opp i nabogrenser. Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

§ 5. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takfall og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- d) Eksisterende vegetasjon må søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivninger og bygningsvedtekter for Kråkerøy kommune.

Se vedlagte bestemmelser i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

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

Høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

6 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

160 000 (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))

161 350 (Omkostninger totalt)
177 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
180 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 561 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 577 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 580 050 (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 161 350

Betalingsbetingelser

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 og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

19.05.2025



















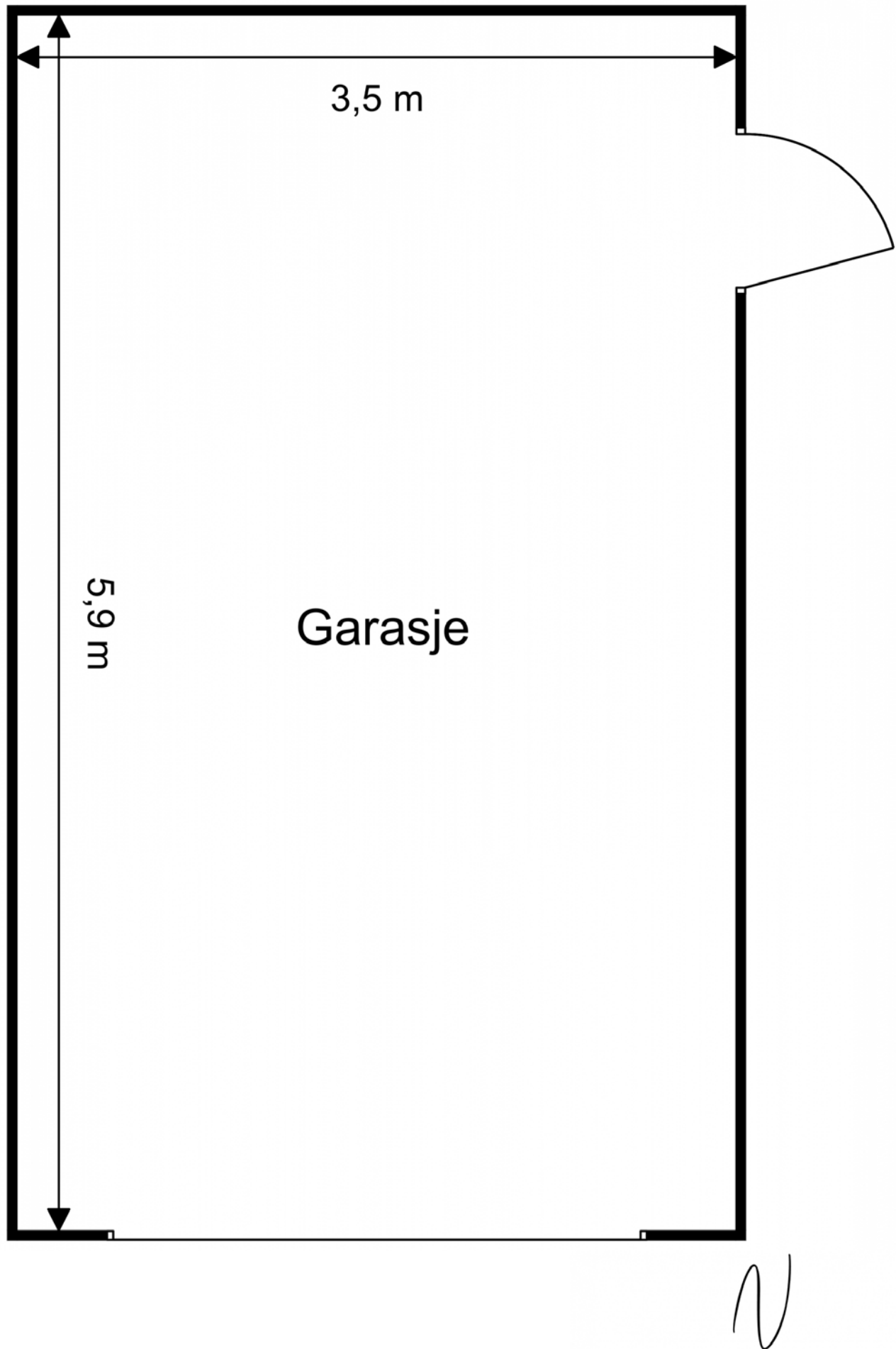




1. etasje



N



Kjeller

7,3 m

4,0 m

Kjeller

1,6 m

N

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Veidebakken 19, 1671 KRÅKERØY

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 422, bnr. 201

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 22541-1007

Referansenummer: DA9339

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS

Takstingeniør: Ole-Martin Nielsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Nielsen Takst og Energirådgiver

Nielsen Takst og Energirådgiver ble etablert i 2024 og tilbyr tjenester som verditakst, reklamasjonstakst, tilstandsrapport, energirådgivning av enebolig og fritidsbolig. Med fagbrev som rørlegger og ingeniørutdanning innen bygg, samt flere års erfaring fra byggedrift i kommunal sektor, har jeg en solid faglig bakgrunn som gir meg mulighet til å levere grundige og solide vurderinger. Som energirådgiver fokuserer jeg på praktiske og økonomiske løsninger for å oppnå lavere energikostnader og et bedre inneklima.

Rapportansvarlig

Ole-Martin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@nielsen-takst.no
917 70 137



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

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
- tilleggbygg 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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Bygningen ble bygget i 1981. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier har gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Fått montert el-bil lader i 2019
- Utført av Kråkerøy elektriske

Informasjon vedr. montering er gitt av eier før befaringsdato.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført i 1981. Bygningen er oppført på ringmur av leca. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke, utvendig med kledd stående kledning. Takkonstruksjon med W-takstoler av tre, saltak, tekken med betongtakstein e.l (ikke besiktiget).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger av panel. Vegger med tapet og panel. Gulv med panel, flis og laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,42 m

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom: Himling av panel. Vegger av malt tapet. Gulv av vinyl. Innredet med vaskeromsinnredning. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Bad ved hovedsoverom: Himling med panel. Vegger med tapet og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med gulvstående klosett, badersinnredning med nedfelt vask, speil og dusj. Naturlig avtrekk.

Bad ved inngang: Himling med panel. Vegger med tapet. Gulv med vinylbelegg. Innredet med gulvstående klosett, badersinnredning med nedfelt vask, speil og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat med planlimt vaskekum. Belysning over vaskekum. Integrert stekeovn, induksjon topp, oppvaskmaskin. Kjøleskap. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk oppvarming.

Arealer

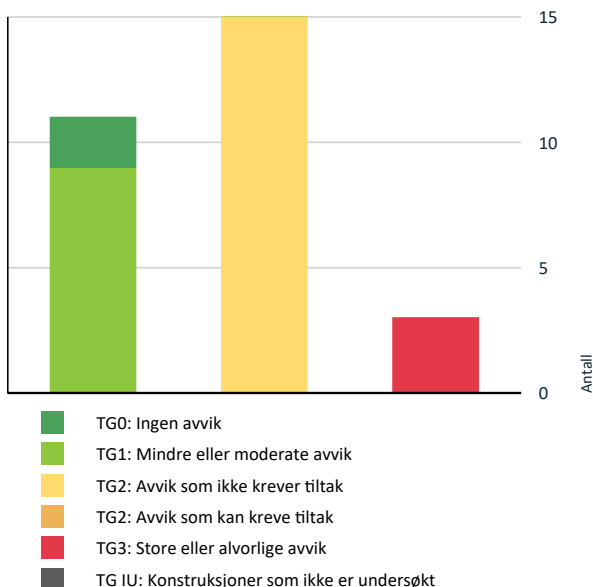
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

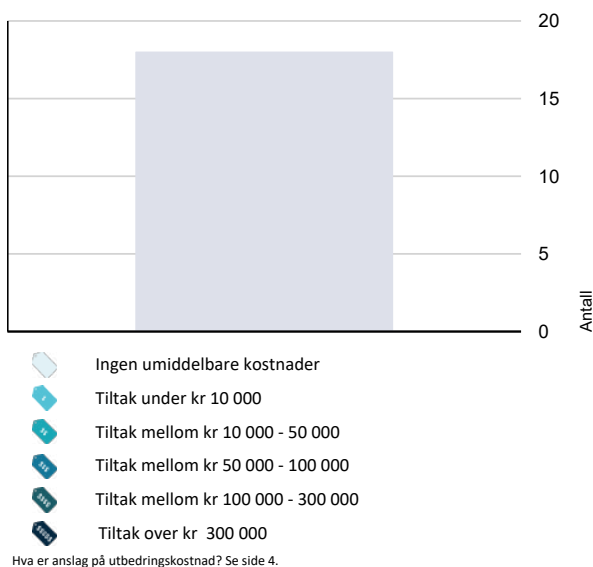
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. etasje > bad ved hovedsoverom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad ved inngangsparti > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [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 > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men anbefaler å overvåke tilstanden jevnlig hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

W-takstoler i trekonstruksjon. Undertak av plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjold i sutakplaten ved luftehatten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring, slik at man forhindrer videre fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. 3 stk ble byttet i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Dører

Malt hovedytterdør. Skyvedør med 2-lagsisolererglass til balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd halvparten av forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt terrasse av trekonstruksjoner på 29 m². Bjelkelag med forankring til bygningskroppen og forstøtning til fjell. Platting av trekonstruksjon på 6 m² ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er 0,80 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 100 cm som er kravet til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper av trekonstruksjon forankret i bygningskroppen.

Andre utvendige forhold

Enebolig oppført i 1981. Bygningen er oppført på ringmur av leca. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført med konstruksjonsvirke, utvendig med kledd stående kledning. Takkonstruksjon med W-takstoler av tre, saltak, teknet med betongtakstein e.l (ikke besiktiget).

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Himlinger av panel. Vegger med tapet og panel. Gulv med panel, flis og laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,42 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn og åpen peis.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom er begrenset kontrollert p.g.a oppbevaring. Gulv er tildekket med teppe.

TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist saltutslag på grunnmur under bakkenivå

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres jevnlig kontroll av kryprommet for å ha en oversikt over omfang av saltutslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av ubehandlet trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører med 3-speil.

Justering av dører er påregnelig i trehus grunnet normale bevegelser i trekonstruksjoner ved værskifter.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad ved hovedsoverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

Generell

Himling med panel. Vegger med tapet og fliser. Gulv med fliser, elektriskgulvvarme. Innredet med gulvstående klosett, baderomsinnredning med nedfelt vask, speil og dusj. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tettesikte tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktsøk med Protimeter mms3 og piggelektrode med ledning i hulltakingsted uten nevneverdige verdier påvist. Dette viser kun hvordan tilstanden var på det aktuelle stedet ved hulltakingen. Dette alene sier ikke noe om hvordan det er på hele badet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD VED INNGANGSPARTI

Generell

Himling med panel. Vegger med tapet. Gulv med vinylbelegg. Innredet med gulvstående klosett, baderomsinnredning med nedfelt vask, speil og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Tettesikte tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Himling av panel. Vegger av malt tapet. Gulv av vinyl. Innredet med vaskeromsinnredning. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tettesikte tilfredsstillende ikke dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms3 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat med planlimt vaskekum. Belysning over vaskekum. Integrert stekeovn, induksjon topp, oppvaskmaskin. Kjøleskap. Ventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkken har normalt noe bruksslitasje som følge av daglig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen straks tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank. Plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming.

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.

Elektrisk anlegg er begrenset kontrollert etter § 2-18 i forskrift til avhendingslova. Det er benyttet skrusikringer og automatsikringer. Det foreligger ikke samsvarserklæringer, og anleggets utførelse er ukjent. Dette gir grunnlag for TG2. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har kompetanse til å vurdere anlegget fullt ut, og kjøper anbefales å innhente vurdering fra registrert elektroinstallatør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1981

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Byttet strømmåler

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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 Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering anses å være utført som naturlig drenering i grunnen.

- Det er kryperom under deler av boligen. Det vil normalt være vanninntrengning i krypkjellere grunnet fjell i dagen i kryperom. Krypkjellere anses å være

Tilstandsrapport

risikokonstruksjon med tanke på avdamping og mindre vanninntrengning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lecablokker. Antas fundamenter med betong til stedlige masser og fjell.

TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført i 1982. Bygningen er oppført på ringmur av leca. Yttervegger oppført med konstruksjonsvirke, utvendig med kledd stående kledning. Takkonstruksjon av tre, saltak, tekket med betongtakstein e.l (ikke besiktiget).

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht 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

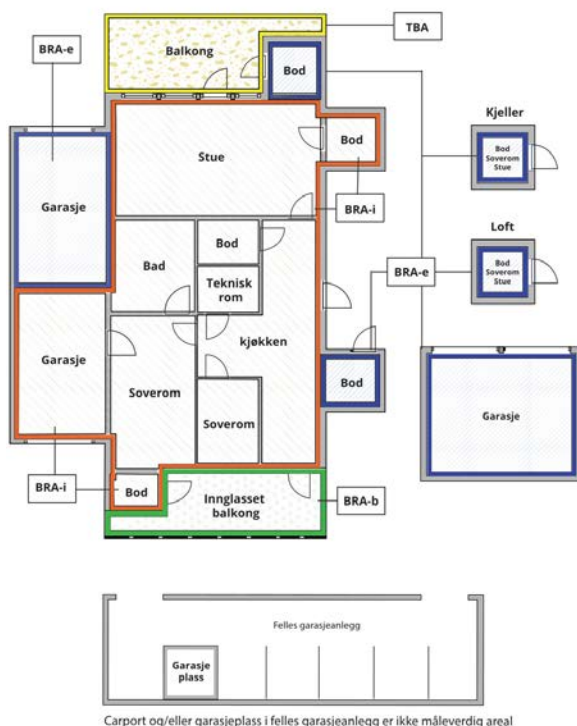
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 boder
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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	148			148	35
Kjeller	29			29	
SUM	177				35
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, hall, bad ved hovedsoverom, bad ved inngangsparti, vaskerom, 3 soverom, kjøkken, spisestue, og stue		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

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	148	29
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Birgit Bydal Marthinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	422	201		0	769.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Veidebakken 19, 1671 Kråkerøy

Hjemmelshaver

Marthinsen Birgit Bydal

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått i forbindelse med rapporten. Dette kan representere en informasjonsrisiko, og det anbefales at kjøper innhenter og vurderer denne dokumentasjonen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	19.05.2025	
3	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasjegrاد: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250058	
Selger 1 navn	
Birgit Bydal Marthinsen	
Gateadresse	
Veidebakken 19	
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	1980
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	46
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	5998063

Document reference: 111250058

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje (vann grunnet propp i vask) i vaskerommet Ca. år 2000

Initialer selger: BBM

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Åpenbar grunn til lekkasje. Tømte/ tørket opp selv. Sjekket under linoleum, og i kjellerrom under ved å fjerne noe panel. Der var det ikke kommet fukt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tett vask bad. Rør demontert og rensset.

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

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

Sukkermaur hver vår i ca 1 uke. Bruker Nippon, så er de borte.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av nytt måleutstyr og el-lader

Arbeid utført av

Kråkerøy Elektriske

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

Lader ble montert 2019

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Har radonsertifikat på boligen

21.1 Radonmåling

Ar

2016

Verdi

Under maksimumsgrenser på 200 Bq/m3

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

Document reference: 111250058

Tilleggskommentar

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: 111250058

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgit Bydal Marthinsen	f1a8ba0ba52afb7bd7fe1e ced584dd1b15e0b3b3	18.05.2025 13:28:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250058

- 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://www.nets.eu/developer>

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 422/201/0/0

Eierrepresentant: Marthinsen Birgit Bydal

Regningsmottaker: Marthinsen Birgit Bydal

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ULVEDALSÅSEN 35	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	422	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	201	Oppgitt areal	770 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	769,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Veidebakken 19 1671 KRAKERØY	Tilleggsnavn	Ulvedalsåsen	Kirkesogn	Krakerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Krakerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147830602	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		183

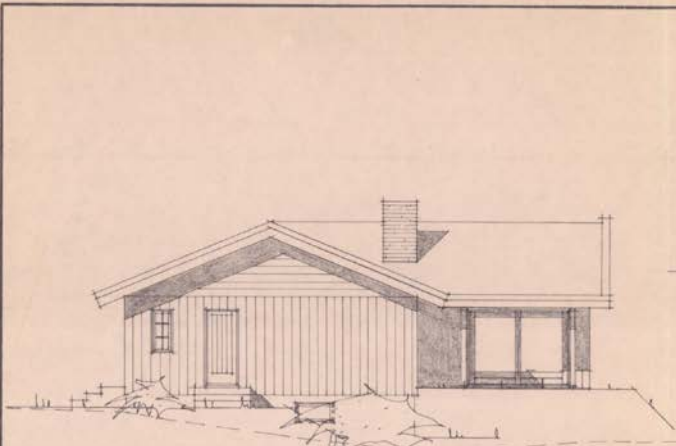
TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

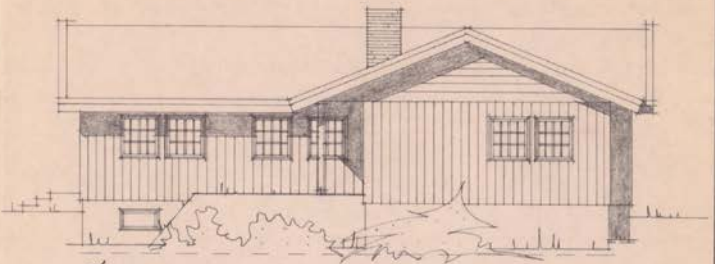
Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MARTHINSEN BIRGIT BYDAL	VEIDEBAKKEN 19	1671 KRAKERØY	1/1	Hjemmelshaver

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	01.07.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 5 040,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 9 654,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	3 689 300,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 11 805,00
							kr 34 565,00



SYD



ØST



NORD

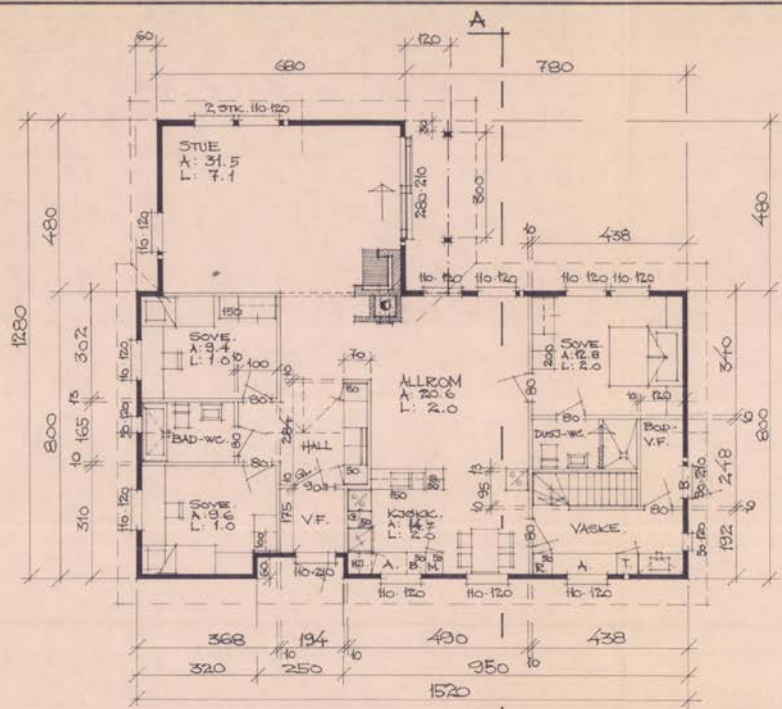


VEST

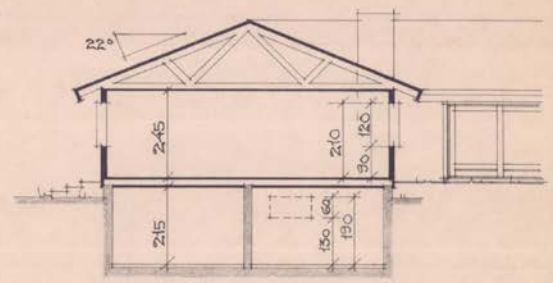
KRAKERØY BYGNINGSRÅD
1619 1972 Sak nr. 199/72

RUNE E. MARTINSEN.

Prosjekt		Prosjekt	
Type	FASADER	Målestokk	1:100
		Tegn.	RM
		Tid	
		KH	
		INGVARD IVERSEN AS P.BOKS 293 - 1401 FREDRIKSTAD	



1. ETASJE



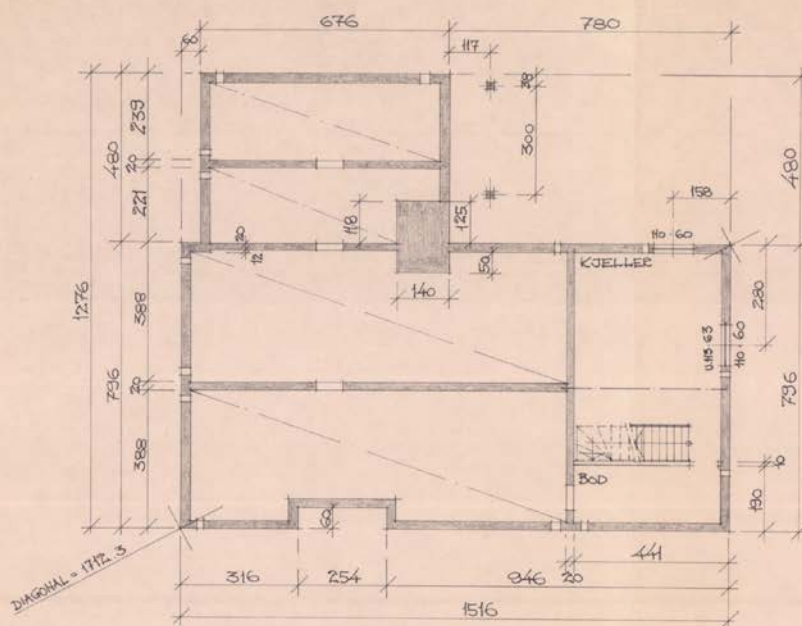
SNITT A-A

GRUNNFLATE = 152.74 M.²

RUNE E. MARTHINSEN.

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
1019 1079 Sak nr. 199/79

Type: PLAN-SNITT		Målestokk: 1:100	Tegn: [Signature]
		INGVARD IVERSEN AS P.BOKS 293 - 1401 FREDRIKSTAD	



KJELLER

RUNE E. MARTHINSEN.

KRAKERØY BYGNINGSRAD
1019 19.79 Sak nr. 199.79

Type: PLAN		Målestokk: 1:100	Tegn: 1
NØKKELTUS		INGVARD IVERSEN AS	
PROKS 293 - 1401 FREDRIKSTAD			

SØKNAD OM BRUKSTILLATELSE.

Eier/Leier RUNE ERIK MARTINSEN for bygging av

..... Enebolig
på eiendommen Veidebakken 19, ..gr.nr. 22, br.nr. 201.....

ANSVARSHAVENDE Nøkkelhus A/S.....

Branntekniske anlegg kontrollert. Sign. Dato:
E.W.E. 28/8-80

..... Stige av bestandig matr. anbringes på tak for adkomst feier...
..... Forøvrig etter tegning.....

Veitekniske anlegg, (adkomst, avkjørsel, samt anlegg av avkjørsel
i henhold til situasjonsplan). Kontrollert. Sign. Dato:
R.R. 28/8-80

..... Avkjørsel må settes i forskriftsmessig stand, og anlegges
..... i henhold til situasjonsplan.....

.....
OFFENTLIG VEI ☐ PRIVAT VEI ☐

Sanitär-tekniske anlegg, inn- og utvendige. Kontrollert. Sign. Dato:
K.W.J. 28/8-80.

.....
.....
I henhold til ovenstående, anbefales brukstillatelse gitt hva
gjelder branntekniske, veitekniske og sanitærtekniske anlegg.
Det forutsettes at bemerkningene til de enkelte anlegg må være
rettet innen rimelig tid, senest et år fra dato.

Kråkerøy ingeniørvesen, 28/8-80.

Tore Fjeld
Tore Fjeld
konst. kommuneingeniør

Brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av en enebolig i Veidebakken 19, gr.nr. 22, br.nr. 201.

Boligen eies av Rune Erik Martinsen.

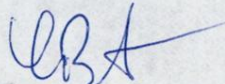
Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

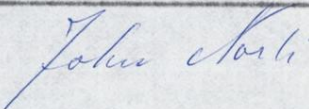
1. Det må være fast stige av et bestandig materiale på tak for feier.
2. Avkjørsel må settes i forskriftsmessig stand, og anlegges i henhold til situasjonsplan.
3. Adkomst til hoveddør er provisorisk og må omgående sikres med forsvarlig rekkverk.
4. Dør ut fra bod og fra stue må holdes stengt til det blir ferdig utenfor. (Rekkverk på balkong har for store åpninger.)
5. Utvendig puss av mur, avslutning ved kjellervinduer m.v. gjenstår.
6. Det må sørges for at det ikke renner ned vann mellom plastplatene og muren. Kfr. bruksanvisning for "Platon".
7. Tilfylling mot mur og noe oppfylling og planering av tomte gjenstår. Dette må utføres slik at terrenget får fall fra huset.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato.

En gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende, byggmester Knut Iversen, Nøkkelhus A/S, Postboks 293, 1601 Fredrikstad.

Krakerøy bygningsvesen, 9.9.1980.


Leif Berg Andersen
bygningssjef



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-422/201/0

Bruksnavn	ULVEDALSÅSEN 35	Beregnet areal	769.3
Etablert dato	06.06.1979	Historisk oppgitt areal	770.0
Oppdatert dato	25.01.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	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
BIRGIT BYDAL MARTHINSEN		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		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
XX - Planlagt fradeling	06.06.1979			
SK - Skylddeling	06.06.1979			

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	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	19.03.1996	769.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147830599	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147830602	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147830599: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	20.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	20.0
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	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

Bygning 147830602: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	183.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	183.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	03.05.2023	03.05.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	183.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	152.0	0.0	152.0	0.0
U01	0	31.0	0.0	31.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Veidebakken	19		1671 KRÅKERØY

Oversiktskart

Adresse: Veidebakken 19, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/201/0/0

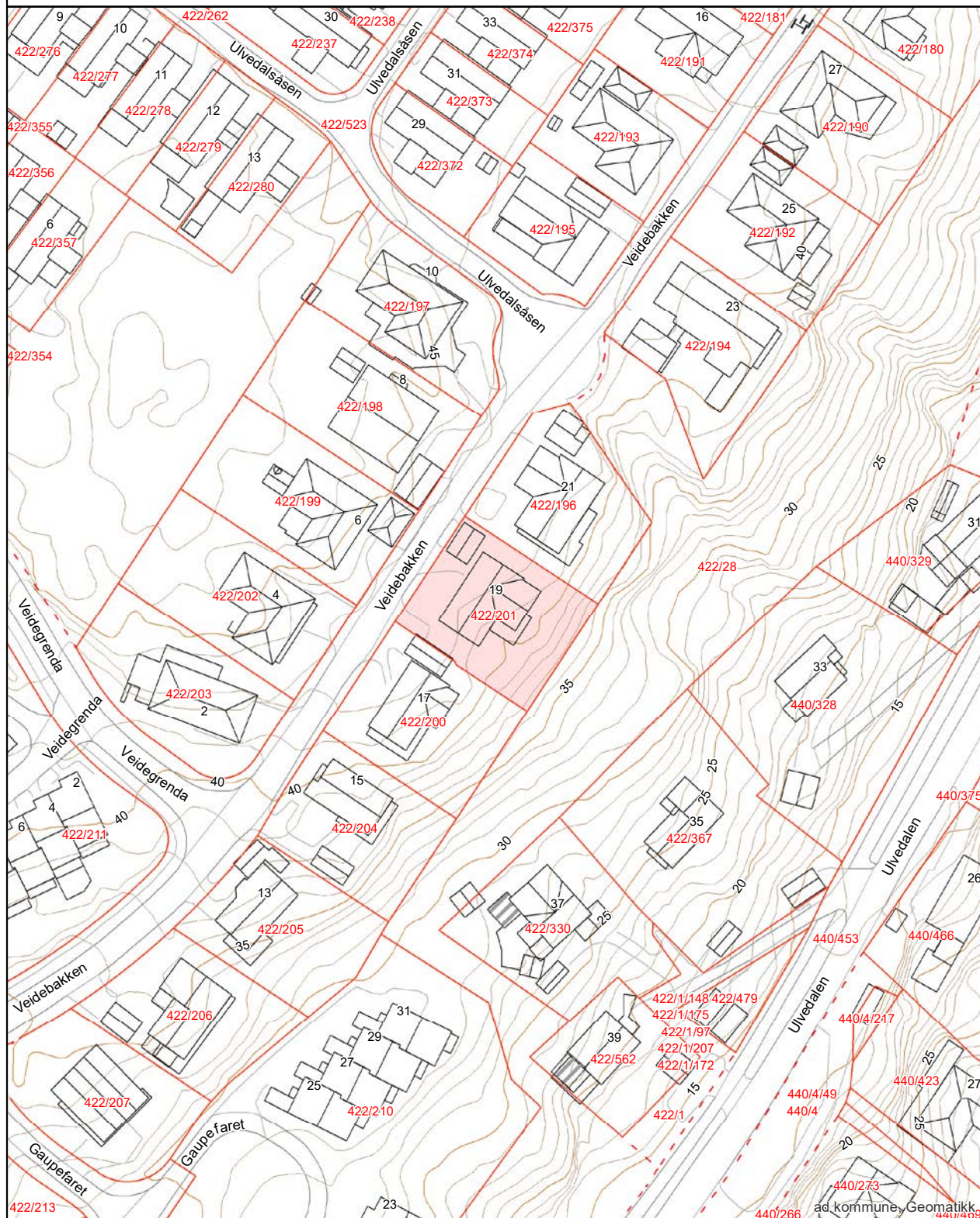


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-07



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



Matrikkelkart

Adresse: Veidebakken 19, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/201/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-07



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:
769.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564014.35898	610252.984986	Ikke spesifisert	16.62	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6564023.50421	610239.113749	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6564023.98748	610239.019968	Ikke spesifisert	14.05	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6564031.72142	610227.30323	Ikke spesifisert	24.64	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6564052.2741	610240.873391	Ikke spesifisert	31	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6564035.21921	610266.73815	Ikke spesifisert	25	Umerket		Terrengmålt	14	0

Grunnkart

Adresse: Veidebakken 19, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/201/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-07



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Veidebakken 19, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/201/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-07



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: Veidebakken 19, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/201/0/0

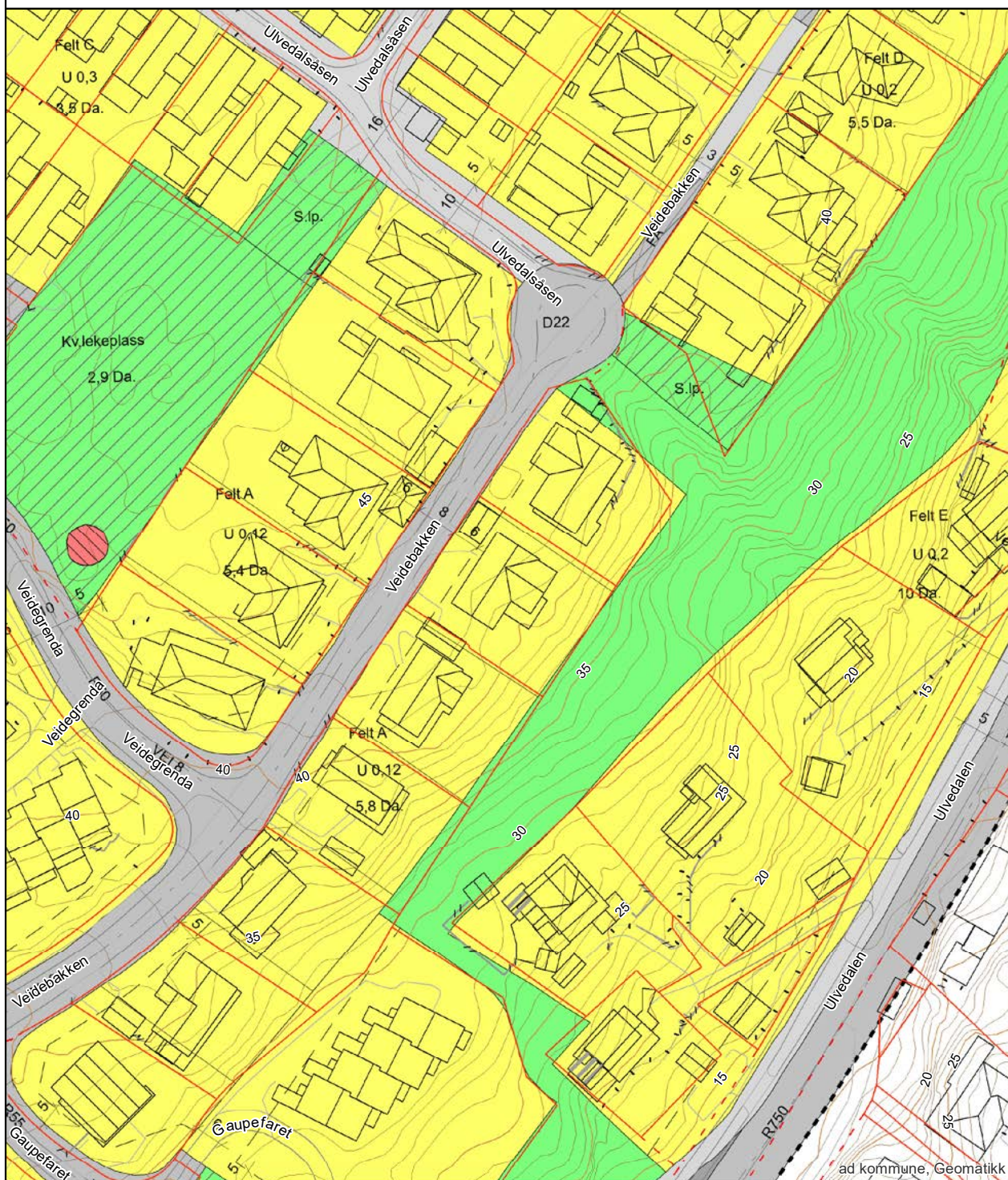
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-07



Planident: 100
Ikrafttredelsesdato: 16.8.1977
Plannavn: Ulvedalsåsen

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Veidebakken 19, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/201/0/0

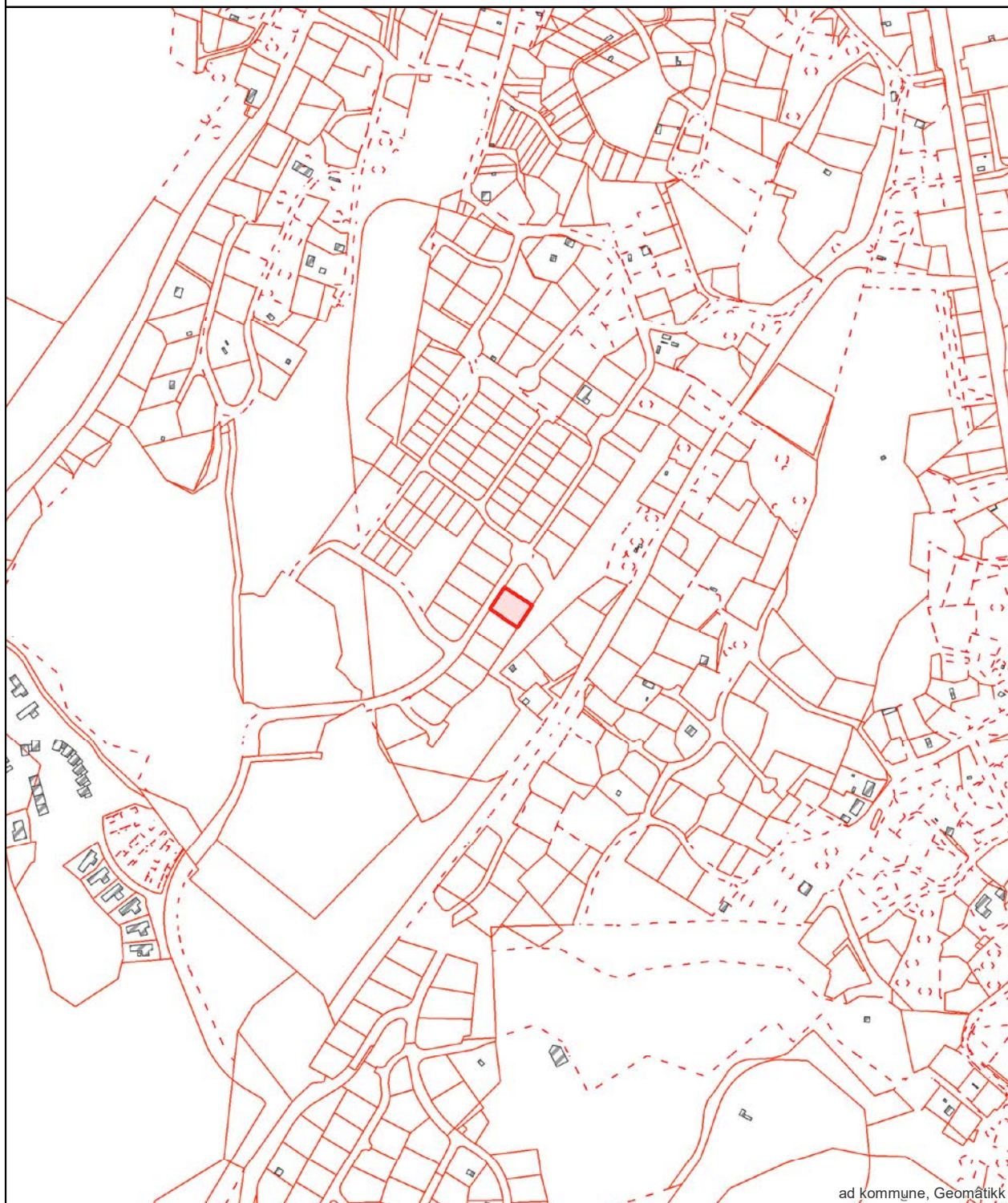
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-07



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



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, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartprosjekt: Geovest Fx8
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/rettsnett 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
		Utleieholdsbærel
	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	Havn
	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 ressursskilt
	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 (per 1.1.11, 11.0)
	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

	Hensynssone ras- og skredfare
	Hensynssone flomfare
	Hensynssone høyspenningsanlegg
	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

	Krav vedrørende infrastruktur
--	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	Båndlegging etter lov om naturvern
	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

	Krav om felles planlegging
--	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HENSYNSSONER

FLAYER.

[illegible] Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

ANDRE JURISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible]

Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer (Zählwerk) für die Warenverkehrsrechnung
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	
Rechnungsart (z.B. 00000001)	000		00000001	



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

www.planlegging.no



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industrilager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaverzone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/-røys	Almennutttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handelsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennutttig undervisning(skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennutttig Kirke	Skipsled	Taubane
Sti	Almennutttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtengrense	Almennutttig administrative bygg	Offentlig småbåthavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Annet trafikkområde(på land)	FELLESONRÅDER
Grense for bevaring	Garasjeanlegg	FRIMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Bensinstasjon	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Annet byggeområde	Turveg	Felles gangareal
Grenser, bygg, fjernes	LANDBRUKSOMRÅDER	Skiltype	Felles parkeringsplass
Byggelinje/-grense	Område for jord- og skogbruk	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	Område for jordbruk(*)	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Støyskjermer	Område for reindrift	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelser	Område for parsellhager	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	Annet landbruksområde	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Kjøreveg	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Gate med fortau	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	Annen veggrunn	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Gang-/sykkelvei	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Sykkelvei	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Gangvei	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Parkbøtte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Fortau(*)	Campingplass	Kontor/Industri
Kommunegrenser	Gatetun	Friluftsområde(på land)	Kontor/Offentlig
Reguleringsplan - formål	Torg	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Bensinstasjon
BYGGEOMRÅDER	Forts..	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Offentlig/Almennutttig
Område for boliger med tilhørende anlegg	Frittliggende småhusbebyggelse	Golfbane	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Konsentrert småhusbebyggelse	Område for jordbruk(*)	Grav- og urnelund	Annet kombinert formål
Blokkbebyggelse	Område for reindrift	Privat småbåtanlegg(land)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Garasjer i boligområder	Område for gartneri	Privat småbåtanlegg(sjø)	Reguleringsplaner
Område for forretning	Område for parsellhager	Område for anlegg i grunnen	Vannflater
Område for kontor	Annet landbruksområde	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Forts..	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Drikkevannsmagasin	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Kjøreveg	Vann- og avleppsanlegg	
	Gate med fortau	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
	Annen veggrunn	Anlegg for telekommunikasjon	
	Gang-/sykkelvei	øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
	Sykkelvei	Område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass	
	Gangvei		
	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		
	Fortau(*)		
	Gatetun		
	Torg		
	Forts..		



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 422	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Veidebakken 19 ▼		
Areal:	769.3	m ² *	
Antall boenheter:			

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 100 Ulvedalsåsen	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: august 16, 1977
Reguleringsbestemmelser: Regbest100_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ULVEDALSÅSEN,
KRÅKERØY KOMMUNE.**

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for feltene merket B og C foreligge en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan, som viser avkjørsler, terrengbehandling, lekeplasser, søppelspann m.v.

§ 2. Byggeområder for kjede- og rekkehus.

- a) I området skal det innenfor feltene B føres opp rekkehus i inntil 2 etasjer.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Innenfor feltene C skal det føres opp kjedehus ikke over 1 etasje.

Boliggruppene skal ha enhetlig preg.
- b) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- c) Rekke- og kjedehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- d) Bygninger innenfor feltene B og C skal ha saltak med takfall 22° - 27°. Bygningsrådet kan avvike denne bestemmelse, men eventuell annen takvinkel må være ensartet for hvert felt.

§ 3. Byggeområde for frittliggende boliger.

- a) I området skal det innenfor feltene A og D føres opp frittliggende bolighus i 1 etasje.
- b) I området kan det innenfor felt E oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer.
- c) Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftene.
- d) Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m. for 1 etasje og 6,0 m. for 1 + underetasje.

Gesimshøyden for 2 etasjes hus må ikke overstige 6,5 m.
- e) Bolighusene skal ha saltak med 22° - 27° takfall.

- f) Garasjer skal oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge.

Garasjer kan bare bygges i 1 etasje med grunnflate ikke over 36 m².

Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

Garasjer kan innenfor bestemmelser i byggeforskrifter føres opp i nabogrenser.

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

§ 4. Friområder.

- a) I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til disse. Dette kan bare tillates når det etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 5. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takfall og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- d) Eksisterende vegetasjon må søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivninger og bygningsvedtekter for Kråkerøy kommune.

Stadfestet 16.august 1977

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-422/201, Veidebakken 19, 1671 KRÅKERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	28.04.2025	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	0.68 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.1 km
Flomfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.3 km
Forurenset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	0.48 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.31 km
Kvikkleire	28.04.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	103.7 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.57 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.4 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:

28.04.2025

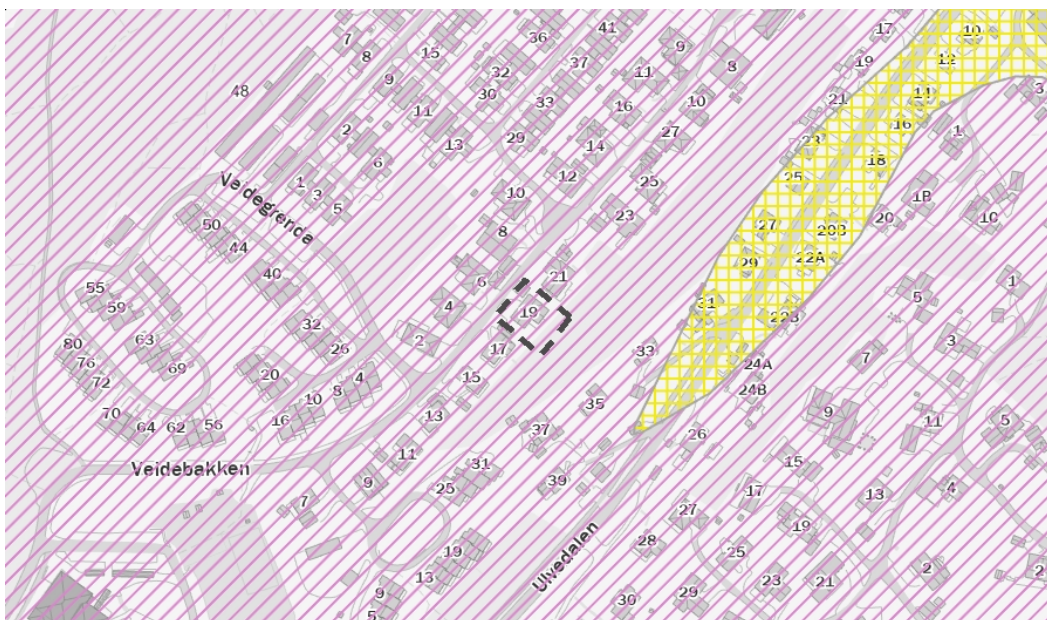
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 kjennetegne 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 forhøyde 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)



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Marthinsen Birgit Bydal

Veidebakken 19

1671 Kråkerøy

Adresse: Veidebakken 19 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 147830602

Eiendom: 422 / 201 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 2

Tilsyn: Utført 14.11.2022

Hyppighet: Hvert 4. år

Dato: 08.05.2025

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse:

Avtale nr: 17247

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Jøtul 602

Plassering: Stue

Produktnavn

1 Plate på gulv

For kort

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

OBS !

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	422	Bnr.:	201	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Veidebakken 19					

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: 14.11.2022		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:14.11.2022		

Med vennlig hilsen

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

SØKNAD OM BRUKSTILLATELSE.

Eier/Leier RUNE ERIK MARTINSEN for bygging av

..... Enebolig
på eiendommen Veidebakken 19, ..gr.nr. 22, br.nr. 201.....

ANSVARSHAVENDE Nøkkelhus A/S.....

Branntekniske anlegg kontrollert. Sign. Dato:
E.W.E. 28/8-80

..... Stige av bestandig matr. anbringes på tak for adkomst feier... ..

..... Forøvrig etter tegning.

Veitekniske anlegg, (adkomst, avkjørsel, samt anlegg av avkjørsel
i henhold til situasjonsplan). Kontrollert. Sign. Dato:
R.R. 28/8-80

..... Avkjørsel må settes i forskriftsmessig stand, og anlegges
..... i henhold til situasjonsplan.

.....
OFFENTLIG VEI ☐ PRIVAT VEI ☐

Sanitär-tekniske anlegg, inn- og utvendige. Kontrollert. Sign. Dato:
K.W.J. 28/8-80.

.....
.....
I henhold til ovenstående, anbefales brukstillatelse gitt hva
gjelder branntekniske, veitekniske og sanitærtekniske anlegg.

Det forutsettes at bemerkningene til de enkelte anlegg må være
rettet innen rimelig tid, senest et år fra dato.

Krakerøy ingeniørvesen, 28/8-80.

Tore Fjeld
Tore Fjeld
konst. kommuneingeniør

Brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av en enebolig i Veidebakken 19, gr.nr. 22, br.nr. 201.

Boligen eies av Rune Erik Martinsen.

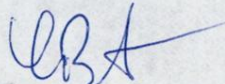
Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

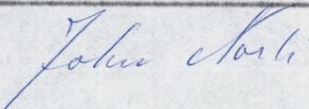
1. Det må være fast stige av et bestandig materiale på tak for feier.
2. Avkjørsel må settes i forskriftsmessig stand, og anlegges i henhold til situasjonsplan.
3. Adkomst til hoveddør er provisorisk og må omgående sikres med forsvarlig rekkverk.
4. Dør ut fra bod og fra stue må holdes stengt til det blir ferdig utenfor. (Rekkverk på balkong har for store åpninger.)
5. Utvendig puss av mur, avslutning ved kjellervinduer m.v. gjenstår.
6. Det må sørges for at det ikke renner ned vann mellom plastplatene og muren. Kfr. bruksanvisning for "Platon".
7. Tilfylling mot mur og noe oppfylling og planering av tomte gjenstår. Dette må utføres slik at terrenget får fall fra huset.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato.

En gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende, byggmester Knut Iversen, Nøkkelhus A/S, Postboks 293, 1601 Fredrikstad.

Krakerøy bygningsvesen, 9.9.1980.


Leif Berg Andersen
bygningssjef



På måleplan til 6.6.79/3103

DAGBOKFØRT

22.02.89 01812 hfr BC

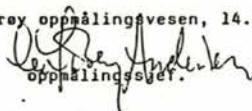
FREDRIKSTAD BYRETT

Påtegning:

J.nr. 29/85

I medhold av delingsløven av 23. juni 1978, nr. 70 ble det den 13.09.85 foretatt en grensejustering mellom eiendommene gnr.22 bnr.201 og gnr.22 bnr.200. 5 m² er ensidig overført gnr.22 bnr.200 fra gnr.22 bnr.201. For gnr.22 bnr.201 møtte Birgit Marthinsen med fullmakt fra Rune Marthinsen, og for gnr.22 bnr.200 møtte Valdemar Lemo. Arealet for eiendommen gnr.22 bnr.201 utgjør etter dette: 770,0 m².

Kråkerøy oppmålingsvesen, 14.11.85


oppmålingsvesen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- 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. PLUSdekningen 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Veidebakken 19
1671 KRÅKERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@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