

aktiv.



Smiebakken 1A, 1672 KRÅKERØY

**Enebolig med utleiedel og
frittstående garasje på Kråkerøy.
Attraktiv beliggenhet.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 139 140,-
Total ink omk.: Kr 4 939 140,-
Selger: Else Berit Ringstad
Tom Ringstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total: 184/184 m²
Tomtstr.: 980 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 440, bnr. 37
Gnr. 440, bnr. 293
Gnr. 440, bnr. 292

Oppdragsnr.: 1111240041

Velkommen til Smiebakken 1A

Her har vi gleden av å presentere en bolig fra 1978 med godkjent utleiedel i underetasjen. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Kråkerøy, like ved Isegran. Glommastien går ved ved eiendommen. Kort avstand til barnehager, skoler og forretninger m.m. Gangavstand til Fredrikstad sentrum.

Boligen inneholder:

1. etasje, utleiedel: vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

1. etasje, hoveddel: vindfang, hall m/trapp, TV-stue, vaskerom og bod.

2. etasje: gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

Eiendommen har også en frittstående garasje på 41 kvm antatt oppført i 1964.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	66
Budskjema	100

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA totalt: 184 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 184 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er gjort flere endringer på rom og bruk/vegger opp mot originale byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

TV-stue i underetasje hoveddel tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

407.9 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Bolig med attraktiv beliggenhet på Kråkerøy, like ved Isegran. Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole, Høyskolen på Værste og dagligvareforretninger, café og treningssenter på Glommen Brygge og Fredrikstad sentrum med byliv, restauranter og togstasjonen på Cicignon. Like utenfor

eiendommen ligger Glommastien som fører deg ned til Isegran og videre inn til bryggepromenaden og sentrum.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Norsk Boligtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Norsk Boligtakst AS.

BOLIG:

Saltakkonstruksjon. Undertak av rupanel. Taket er tekket med shingel fra ca. 2018.

Takrenner og nedløp av plast.

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår, 2018 og 2023.

Ytterdører i tre fra byggeår.

Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Glasset på den ene døren skal skiftes før salg/overtagelse da det er punktert.

Hellebelagt markterrasse ved inngangsparti på 28 kvm. Terrasse i hage på 23 kvm.

Veranda på 3 sider av boligen på til sammen 95 kvm.

Byggegrunn av fjell og øvrige faste stabile masser.

Grunnmur av Leca.

GARASJE:

Gruset dekke.

Vegger av Siporex, Leca samt noe reisverk.

Saltak tekket med korrugerte stålplater.

Det er etterslep på vedlikehold og en rekke avvik.

Oppgraderinger, påkostninger og utskiftninger må påregnes.

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

Innhold

1. etasje, utleiedel: vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

1. etasje, hoveddel: vindfang, hall m/trapp, TV-stue, vaskerom og bod.
2. etasje: gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

I tillegg er det en frittstående garasje.

Standard

Beskrivelse av boligens standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Norsk Boligtakst AS.

Standarden er normal, dog må det påregnes noe oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

AVVIK UTVENDIG

Taktekking, TG2:

Taket er tekket med shingel fra ca. 2018.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer se.

Nedløp og beslag, TG2:

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Veggkonstruksjon, TG2:

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det var ikke normalt med lufting i nedre kant av kledning på oppføringstidspunktet.

Takkonstruksjon/loft, TG2:

Saltakkonstruksjon.

Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Noe misfarget undertak stedvis. Kan ha sammenheng med noe varmetap fra 2. etasje til kaldloft. Det måles dog tørre normale verdier på loftet.

Tilfredsstillende ventilering via gesimskasser samt via ventiler i gavlvegger.

Konsekvens/tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under

«Taktekking».

Vinduer, TG2:

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår, 2018 og 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Dører, TG2:

Ytterdører i tre fra byggeår.

Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Glasset på den ene døren skal skiftes før salg/overtagelse da det er punktert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2:

Hellebelagt markterrasse ved inngangsparti på 28 kvm.

Terrasse i hage på 23 kvm.

Veranda på 3 sider av boligen på til sammen 95 kvm.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på veranda er målt til ca. 91 cm på det laveste. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Mindre råte på rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Utvendige trapper, TG3:

Utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
mangler i deler av trappeløp på 1 side.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

AVVIK INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2:

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

Stedvis en del knirk.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Ikke nødvendig med tiltak nå, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.

Radon, TG2:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2:

Peisovn med glassfelt i hall m/trapp i 1. etasje hoveddel.

Feieluke plassert utvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige trapper, TG2:

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Forskriften om krav til håndløper på begge sider i et trappeløp kom i 1967.

AVVIK VÅTROM

1. etasje utleiedel > bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1. etasje utleiedel > bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2:

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

1. etasje hoveddel > vaskerom

Generell, TG3:

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

1. etasje hoveddel > vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, ikke undersøkt:

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

2. etasje > bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2. etasje > bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom, ikke utført:

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere.

AVVIK KJØKKEN

1. etasje utleiedel > stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2:

Kjøkkeninnredning i utleiedel med ukjent høy alder. Noe modernisert.

Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

1. etasje utleiedel > stue/kjøkken

Avtrekk, TG2:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

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

2. etasje > kjøkken

Avtrekk, TG2:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

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

AVVIK TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger, TG2:

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon, TG2:

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via laffeventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Enkelte oppholdsrom mangler tilluft med unntak av åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak:

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres klaffeventiler i rom det mangler tilluft.

Varmtvannstank, TG2:

Varmtvannsberedere på 120 liter fra 2009 og på 200 liter fra 2023.

Begge beredere er montert på vaskerom i hoveddel.

Det er avrenning via sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

Elektrisk anlegg, TG2:

Sikringsskap i hoveddel med automatsikringer. 11 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

Sikringsskap i uteledel med automatsikringer. 6 fordelerkurser på hhv. 10 og 16 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Basert på alder og enkelte observasjonen (løse ledninger utvendig m.m.) anbefaler takstmannen at det gjennomføres en el-kontroll.

Generell kommentar

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

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

AVVIK TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter, TG2:

Grunnmur av Leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer, TG2:

Forstøtningsmur på fremsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2:

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

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje eller i gårdsplassen.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Krystallkrone over salongen, lyskrone med utskjæringer over spisestue med tilhørende lampetter på vegg, lampe over tv stoler og Høvik lampe på kontoret med tilhørende to lampetter medfølger ikke salget.

Kjøleskap på kjøkken medfølger ikke.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i trappeløp i hoveddel.

Peisovn med glassfelt i 1. etasje hoveddel.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 800 000

Kommunale avgifter

Kr 31 579

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 5 814

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 082 958

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 115 239

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 440, bruksnummer 37 i Fredrikstad kommune. Gårdsnummer 440, bruksnummer 293 i Fredrikstad kommune. Gårdsnummer 440, bruksnummer 292 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger et offentlig pålegg om omlegging til tett spillvannsledning, datert 28.01.2015.

Fredrikstad kommune opplyser at siste tilsyn på fyringsanlegg var 23.09.2020, og siste feiing/kontroll av røykløp var 25.03.2021.

De opplyser videre at de ikke har registrert pålegg/mangler vedrørende piper og ildsteder.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/440/37:

16.12.1969 - Dokumentnr: 305388 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om avståelse av grunn

28.09.1927 - Dokumentnr: 908555 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:440 Bnr:1

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 614848 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:440 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 866018 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:440 Bnr:37

27.04.1976 - Dokumentnr: 301957 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:440 Bnr:42
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

25.05.1976 - Dokumentnr: 302505 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:440 Bnr:42
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

02.11.1976 - Dokumentnr: 305392 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:440 Bnr:14
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

25.05.1979 - Dokumentnr: 302900 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:440 Bnr:238
Bestemmelse om kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolighuset datert 09.02.1979.
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og over naboens eiendom - se tinglyst veirett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan "352 Bekkhus-Nøkledypet" vedtatt 17.12.1992 med formål boliger og felles avkjørsel.

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035, vedtatt 15.06.2023 ,ed formål bebyggelse og anlegg.

Iflg. Fredrikstad kommune er det ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område. Aktsomhetsgrad for radon på

eiendommen: Høy aktsomhet.

Eiendommen ligger i et område som er utsatt for støy fra vei - Støysone rød. Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

120 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 800 000,00))

139 140,- (Omkostninger totalt)

4 939 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 139 140

Betalingsbetingelser

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.950,- oppgjørshonorar kr 5.950,- og visninger kr 2.800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43.750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Jens August Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

jens.august.larsen@aktiv.no

Tlf: 997 17 879

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

23.03.2024







Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Romslig plass til spisetue.











Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Smiebakken 1 A, 1672 KRÅKERØY

🏠 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 440, bnr. 37

Areal (BRA): Enebolig 184 m², Garasje 41 m²



Befaringsdato: 19.03.2024

Rapportdato: 20.03.2024

Oppdragsnr.: 13784-2888

Referansenummer: ID5888

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med godkjent utleiedel, opprinnelig oppført i 1978. God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Garasje oppført i antatt 1964.

Standarden er normal, dog må det påregnes noe oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1978

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og belegg. Veggoverflater av malt tapet, teglstein, våtromstapet, malt panel og hvittet trepanel. I tak er det takessplater, hvittet trepanel og malt panel. Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmepumpe i trappeløp i hoveddel. Peisovn med glassfelt i 1. etasje hoveddel. Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i utleiedel fra ca. 2002. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad fra antatt ca. 2002. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i utleiedel med ukjent høy alder. Noe modernisert. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap

Kjøkkeninnredning fra ca. 2002. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Avløpsrør av plast.

Varmepumpe fra 2018.

To varmtvannsberedere på hhv. 120 liter fra 2009 og på 200 liter fra 2023.

Sikringskapp i begge enheter med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje utleiedel	40	0	0	40
1. etasje hoveddel	47	0	0	47
2. etasje	97	0	0	97
Sum	184	0	0	
Sum BRA	184			

Garasje				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	0	41	0	41
Sum	0	41	0	
Sum BRA	41			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort flere endringer på rom og bruk/vegger opp mot originale byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

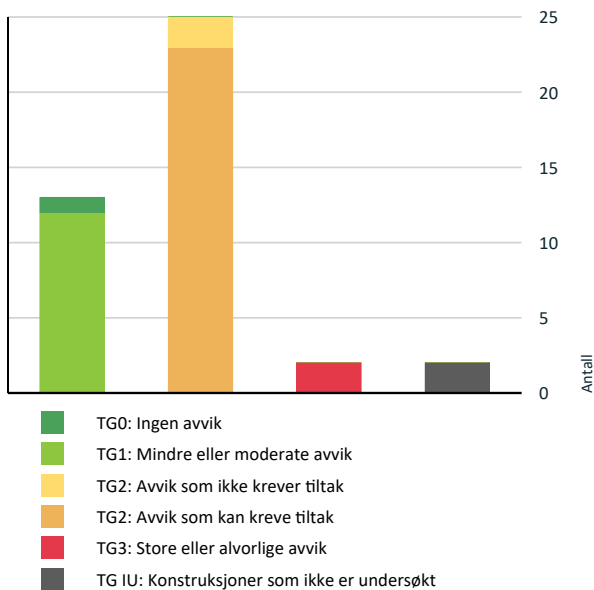
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

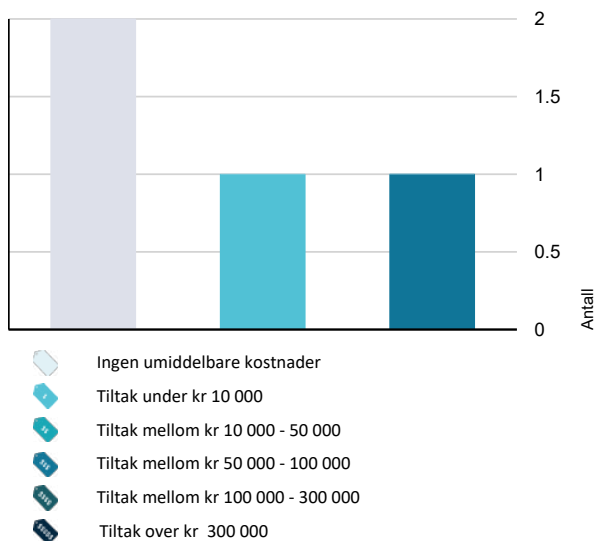
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje hoveddel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. etasje hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [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 > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

- ! [Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)

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

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

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

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

- ! [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)

- ! [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#) [Gå til side](#)

- ! [Tomteforhold > Forstøtningsmurer](#) [Gå til side](#)

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

- TC 2 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

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

- ! [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med shingel fra ca. 2018.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det var ikke normalt med lufting i nedre kant av kledning på oppføringstidspunktet.



Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Noe misfarget undertak stedvis. Kan ha sammenheng med noe varmetap fra 2. etasje til kaldloft. Det måles dog tørre normale verdier på loftet. Tilfredsstillende ventilering via gesimskasser samt via ventiler i gavlvegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».



TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra byggeår, 2018 og 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Ytterdører i tre fra byggeår.

Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår. Glasset på den ene døren skal skiftes før salg/overtagelse da det er punktert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hellebelagt markterrasse ved inngangsparti på 28 kvm.

Terrasse i hage på 23 kvm.

Veranda på 3 sider av boligen på til sammen 95 kvm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

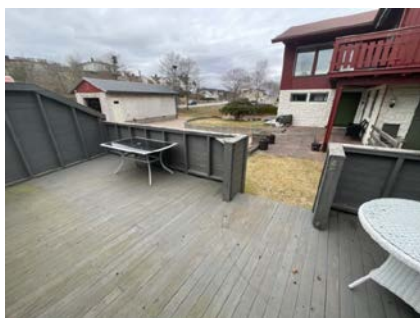
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk på veranda er målt til ca. 91 cm på det laveste. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Mindre råte på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
mangler i deler av trappeløp på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og belegg.
Veggoverflater av malt tapet, teglstein, våtromstapet, malt panel og hvittet trepanel.
I tak er det takessplater, hvittet trepanel og malt panel.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det en kan forvente alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis en del knirk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Peisovn med glassfelt i hall m/trapp i 1. etasje hoveddel.

Feieluke plassert utvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

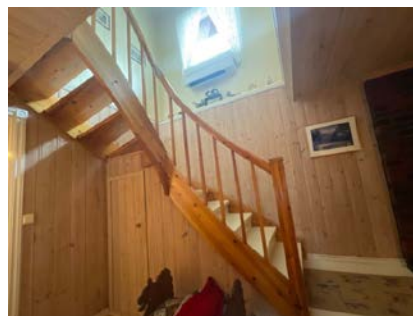
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

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



VÅTROM

1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i utleiedel fra ca. 2002.

1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og takessplater i taket.

1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 45 mm fra topp membran til topp av slukrist.



Tilstandsrapport



1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

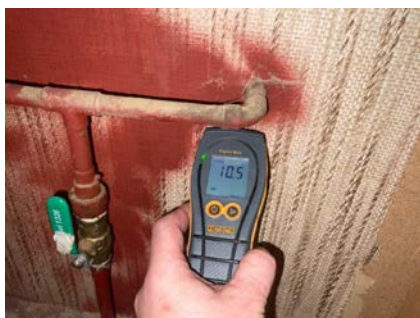


1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (via inspeksjonsluke) mot bunnsvill bak blandedbatteri. Det måles tørre normale verdier.



1. ETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannrett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra antatt ca. 2002.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og malt panel i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 35 mm fra topp membran til topp av slukrist.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere.

KJØKKEN

1. ETASJE UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i utleiedel med ukjent høy alder. Noe modernisert. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Tilstandsrapport



1. ETASJE UTLIEDEL > STUE/KJØKKEN

ⓘ TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

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



2. ETASJE > KJØKKEN

ⓘ TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

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



2. ETASJE > KJØKKEN

ⓘ TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca. 2002.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.



TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

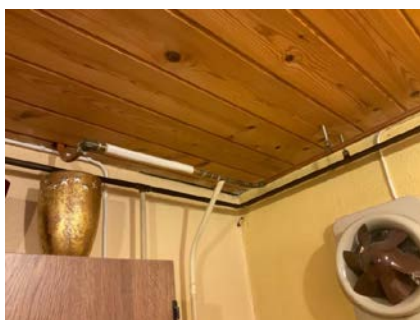
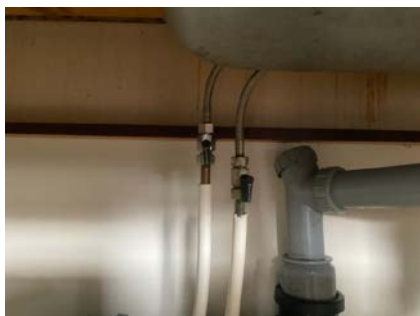
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via laffeventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Enkelte oppholdsrom mangler tilluft med unntak av åpning av vinduer.

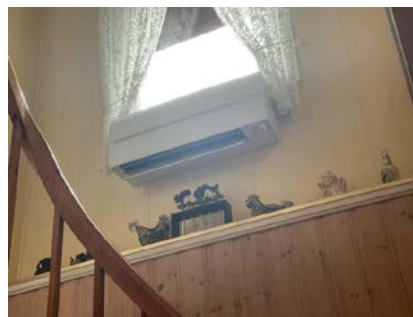
Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres klaffeventiler i rom det mangler tilluft.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2018.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberedere på 120 liter fra 2009 og på 200 liter fra 2023.

Begge beredere er montert på vaskerom i hoveddel.
Det er avrenning via sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

Tilstandsrapport



TC 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Sikringskap i hoveddel med automatsikringer. 11 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

Sikringskap i utleiedel med automatsikringer. 6 fordelerkurser på hhv. 10 og 16 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

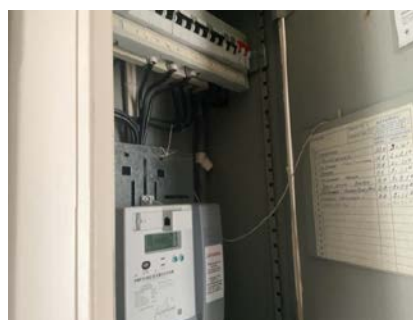
Inntak og sikringskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på alder og enkelte observasjonen (løse ledninger utvendig m.m.) anbefaler takstmannen at det gjennomføres en el-kontroll.

Generell kommentar

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

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



TC 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn av fjell og øvrige faste stabile masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur på fremsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

1964

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Beskrivelse

Gruset dekke.

Vegger av Siporex, Leca samt noe reisverk.

Saltak tekket med korrugerte stålplater.

Det er etterslep på vedlikehold og en rekke avvik.

Oppgraderinger, påkostninger og utskiftninger må påregnes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje utleiedel	40			40		
1. etasje hoveddel	47			47	51	
2. etasje	97			97	95	
SUM	184				146	
SUM BRA	184					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje utleiedel	Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom		
1. etasje hoveddel	Vindfang, Hall m/trapp, Bod, TV-stue, Vaskerom		
2. etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort flere endringer på rom og bruk/vegger opp mot originale byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: TV-stue i underetasje hoveddel tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		41		41		
SUM		41				
SUM BRA	41					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	176	8
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Tom Ringstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	440	37		0	407.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smiebakken 1 A

Hjemmelshaver

Else Berit Ringstad, Tom Ringstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med attraktiv beliggenhet på Kråkerøy, like ved Isegran. Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole, Høyskolen på Værste og dagligvareforretninger, café og treningssenter på Glommen Brygge og Fredrikstad sentrum med byliv, restauranter og togstasjonen på Cicignon. Like utenfor eiendommen ligger Glommastien som fører deg ned til Isegran og videre inn til bryggepromenaden og sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Byggemåte

Byggegrunn av fjell og øvrige faste stabile masser. Grunnmur av Leca. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med shingel. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plast. Vinduer og verandadører i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ID5888>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	JAL EIENDOMMESTYRING AS	Oppdragsnr.	1111240041
Adresse	SMILERAKKEN 1A		
Postnr.	1678	Sted	IKR ÅREMOY
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1978	Hvor lenge har du bodd i boligen?	45 Ar Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Eika	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Tom	Etternavn	Ringstad
Selger 2 Fornavn	Else Bent	Etternavn	Ringstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Husker ikke de år siden
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

J. R.

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

E B R

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

T. R.

Initialer kjøper (ved oppgjørsopprag):

E.B.R.

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikrings-selskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

T. R.

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

E. B. R.

3

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 13/3 2024

Sted Kviteseid

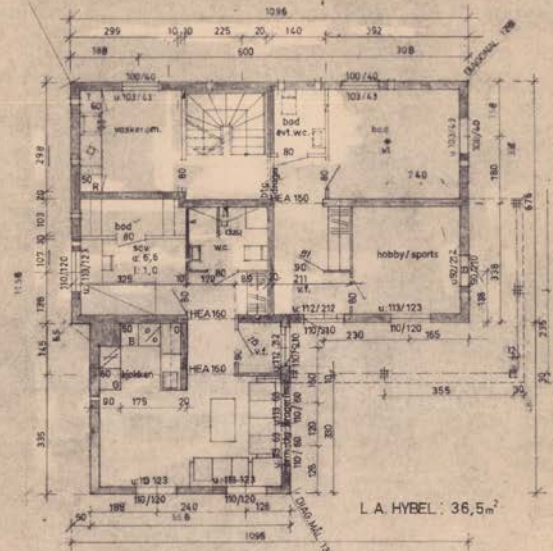
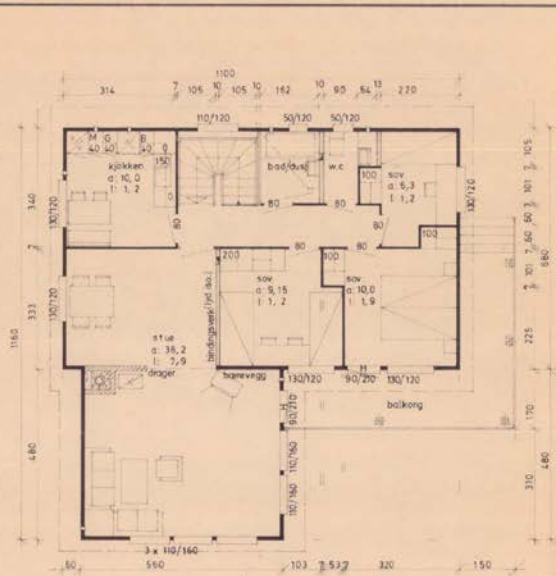
Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

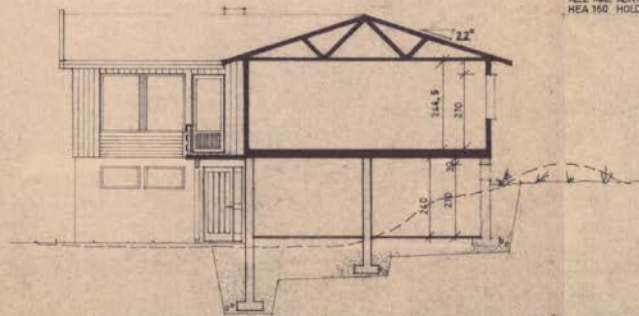
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4



MIN 15 CM OVERDEKNING OVER ALLE LYSFRINGER I GRUNNMUR
 OGSÅ OVER VENTILER AV 90°
 GRUNNMURENS TENDOMÅL MÅ IKKE OVERSKRIDES
 ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
 HEA 160 HOLDES AV B.H.



HERR TOM RINGSTAD (nye forslag)
 1972-76. 21

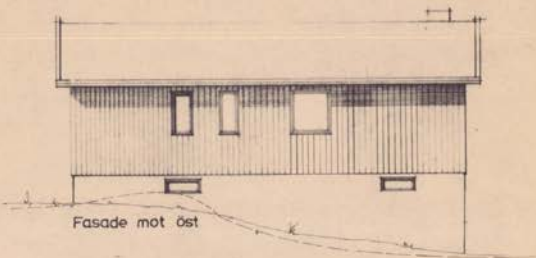
PROJ. 1972-76. 21	PROJ. 1972-76. 21
1972-76. 21	1972-76. 21
1972-76. 21	1972-76. 21
1972-76. 21	1972-76. 21

124 AM SPES.

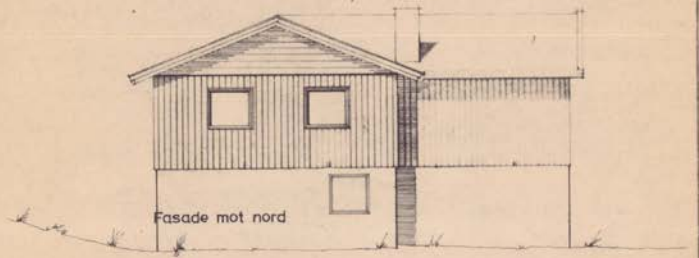
MSS 28.5.75

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
 20.6.1976. Sak nr. 227/76

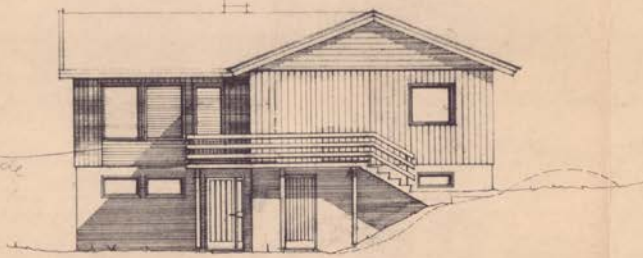
INGVARD IVERSEN AS
 P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD



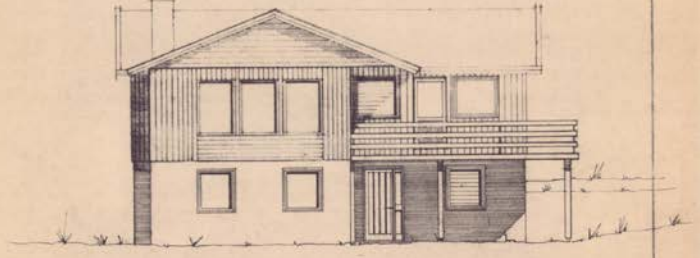
Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot syd



Fasade mot vest

HERR TOM RINGSTAD. (1976)

M.O. 1973 74 (vedtatt)	P.H. 16.76 vedtatt vedtatt vedtatt 1973-74 vedtatt vedtatt 1974-76 vedtatt vedtatt vedtatt
12/71-74	
12/71-74	

Type 124 AM. SPES. 1:100 PHS 28.5.75

KRAKEBY BYGNINGSRÅD
2016 19/76 Sak nr. 2016/76

INGVARD IVERSEN AS
P. BOKS 293 - 1401 FREDRIKSTAD

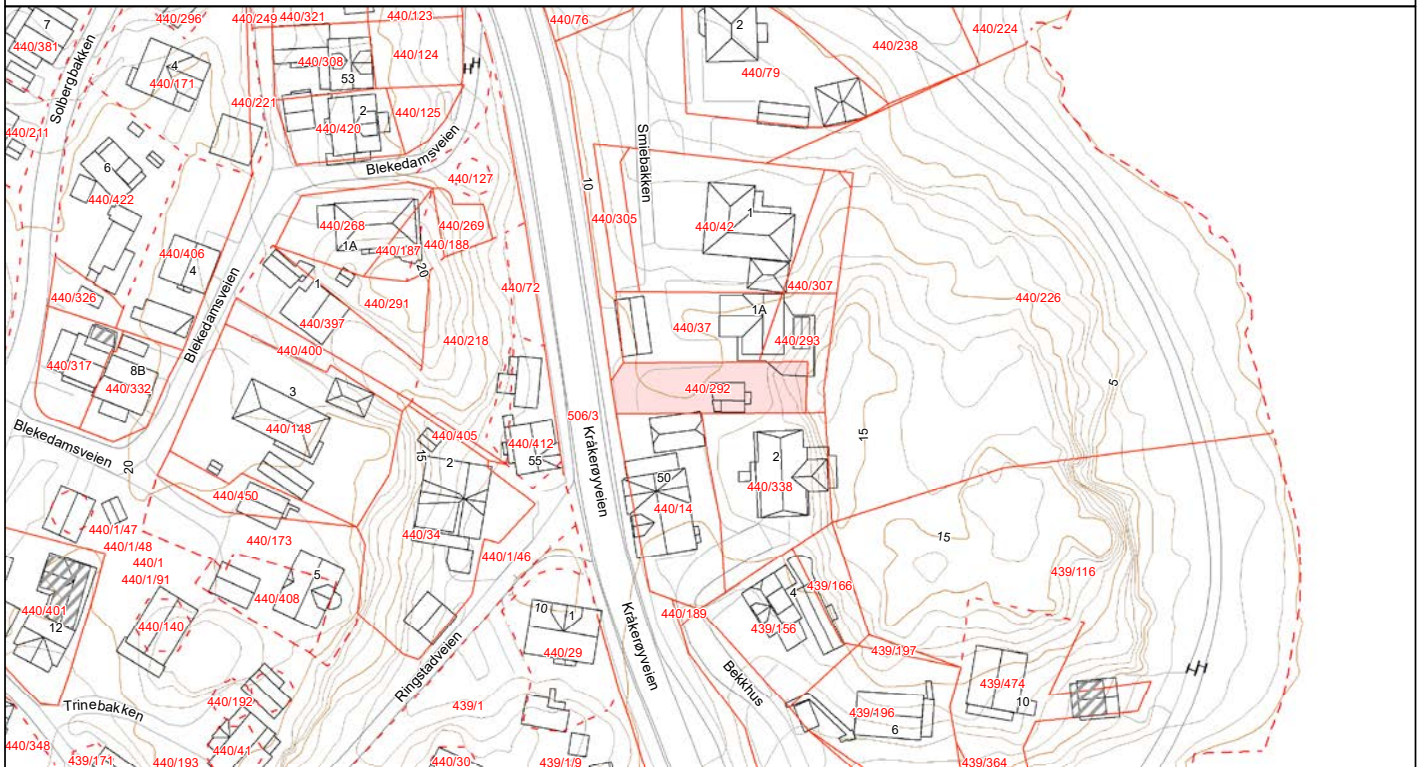
Oversiktskart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 440/292/0/0

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



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-15



Matrikkelkart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 440/292/0/0

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

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)

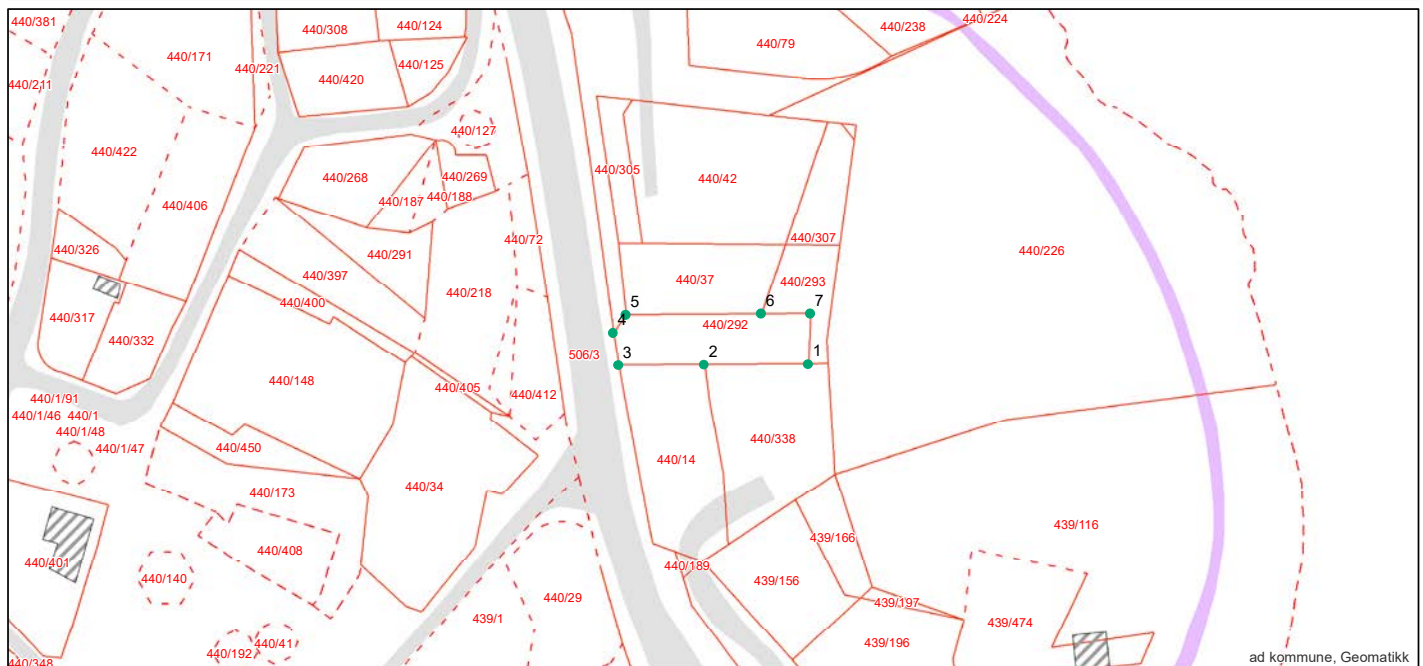
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-15



Grensepunkttrapp

Rapportdato : 15.3.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
375.0		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563755.86804	610930.189889	Fjell	20.45	Bolt		Totalstasjon	14	0
2	6563755.75981	610909.747253	Jord	16.86	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563755.66452	610892.896171	Jord	6.42	Rør		Totalstasjon	14	0
4	6563762.00943	610891.9223	Ikke spesifisert	4.32	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6563765.57941	610894.339907	Ikke spesifisert	26.64	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6563765.78387	610920.965777	Ikke spesifisert	9.63	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6563765.85966	610930.593045	Ikke spesifisert	10	Umerket		Terrengmålt	14	0

side: 1

Oversiktskart



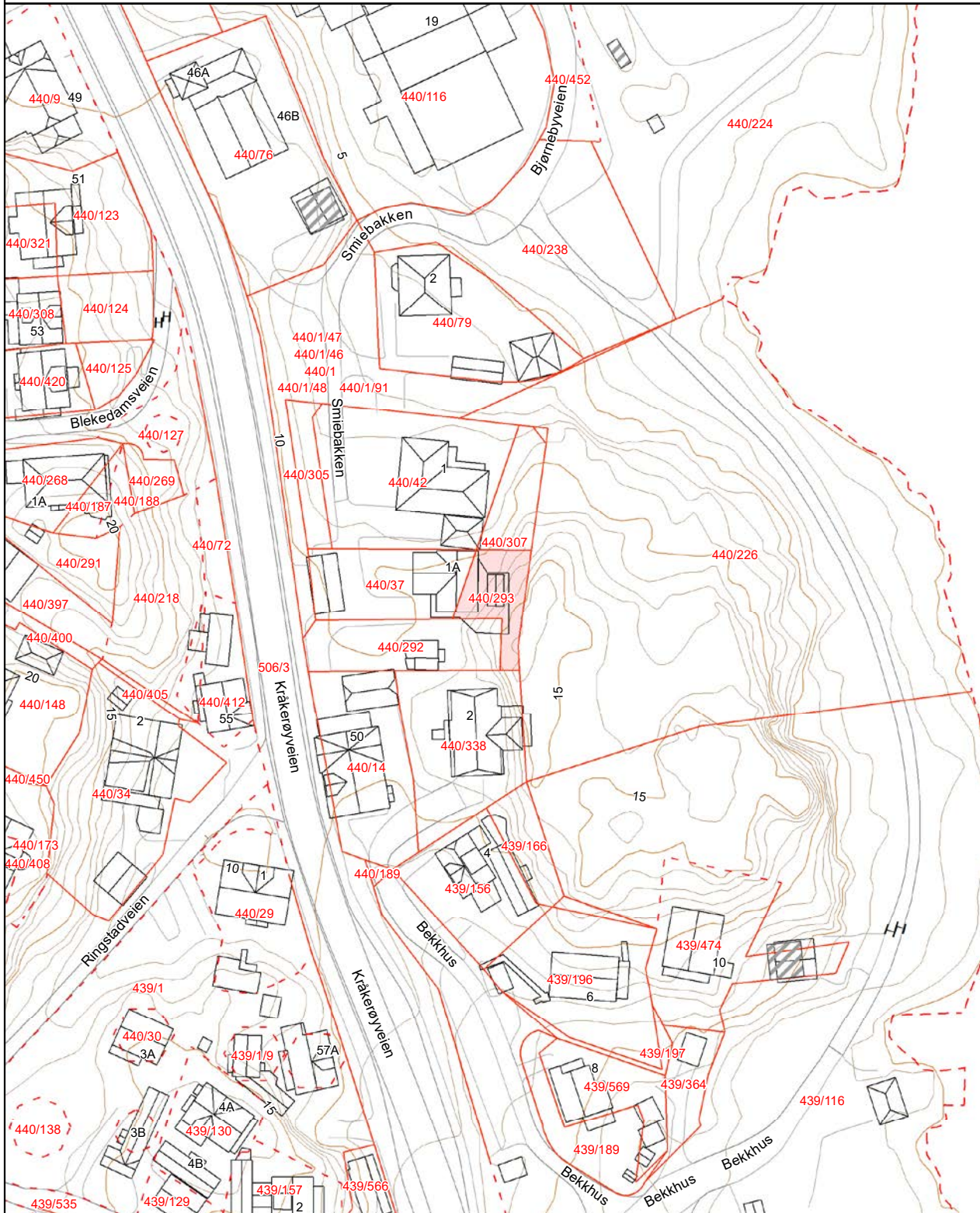
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 440/293/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-15



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 440/293/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-15



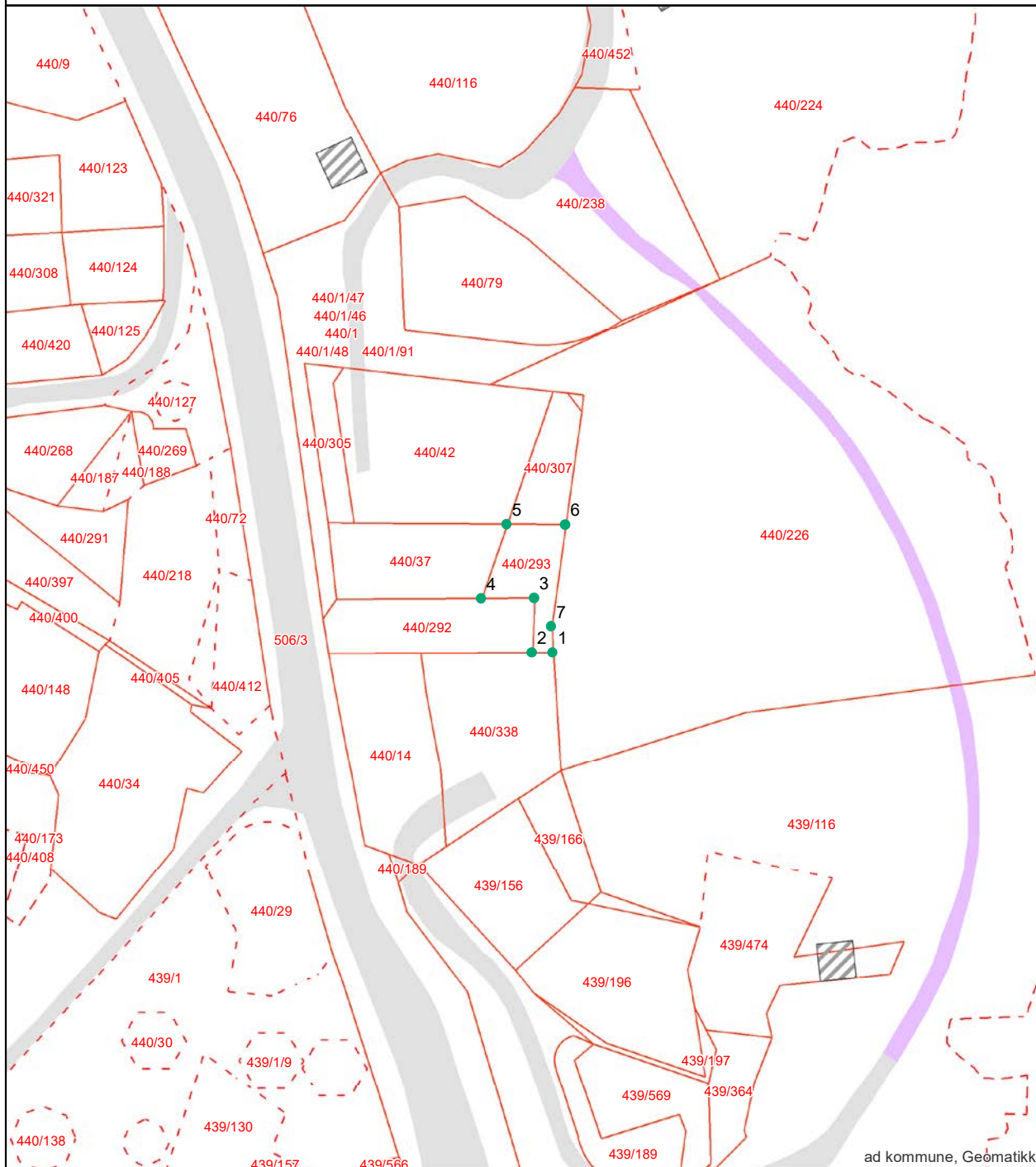
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563755.67993	610933.992281	Ikke spesifisert	3.8	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6563755.66804	610930.189889	Fjell	10	Bolt		Totalstasjon	14	0
3	6563765.85966	610930.593045	Ikke spesifisert	9.63	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6563765.78387	610920.965777	Ikke spesifisert	14.3	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6563779.30715	610925.586356	Ikke spesifisert	10.68	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6563779.23653	610936.260491	Ikke spesifisert	18.79	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6563760.63174	610933.714096	Ikke spesifisert	4.76	Umerket		Terrengmålt	14	0

side: 1

Oversiktskart

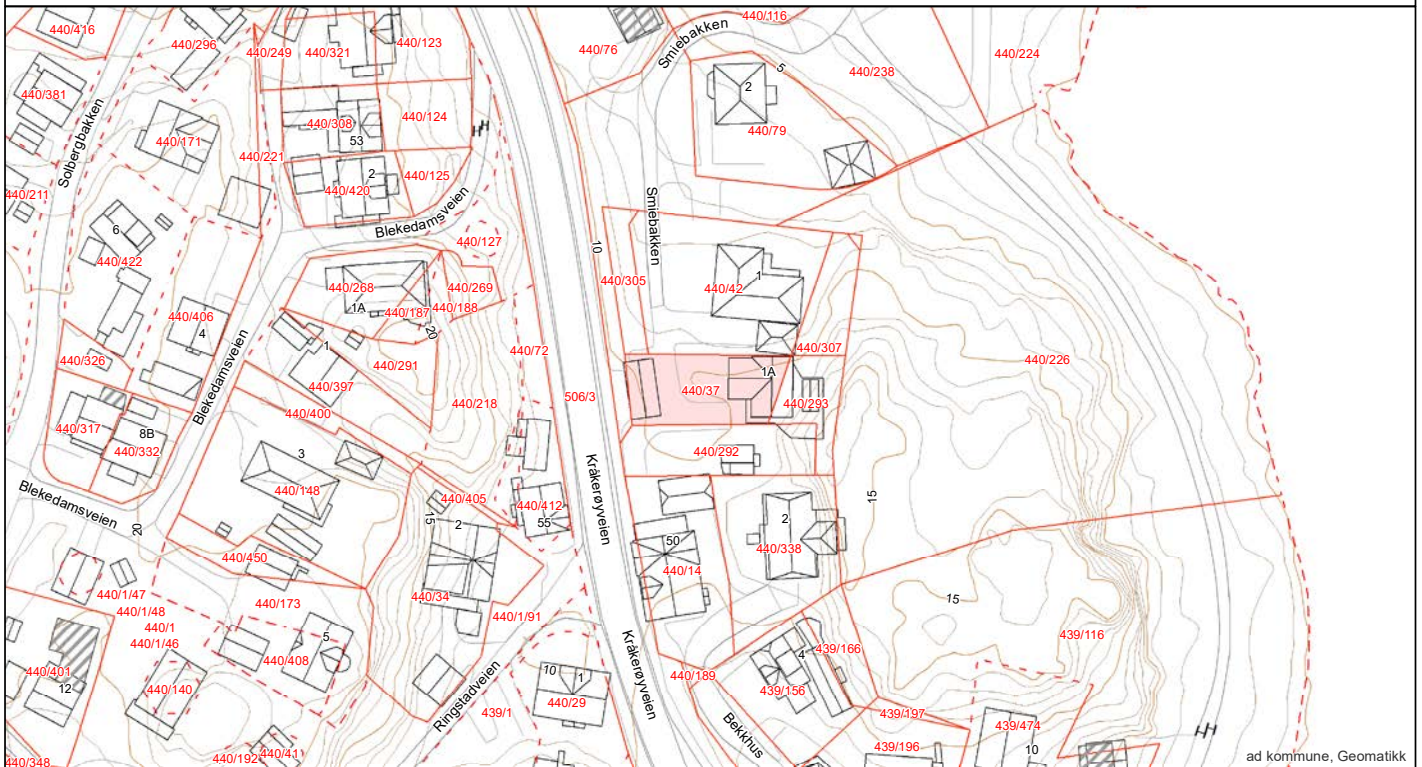
Adresse: Smiebakken 1A, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/37/0/0

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransdato: 2024-03-12



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Adresse: Smiebakken 1A, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/37/0/0

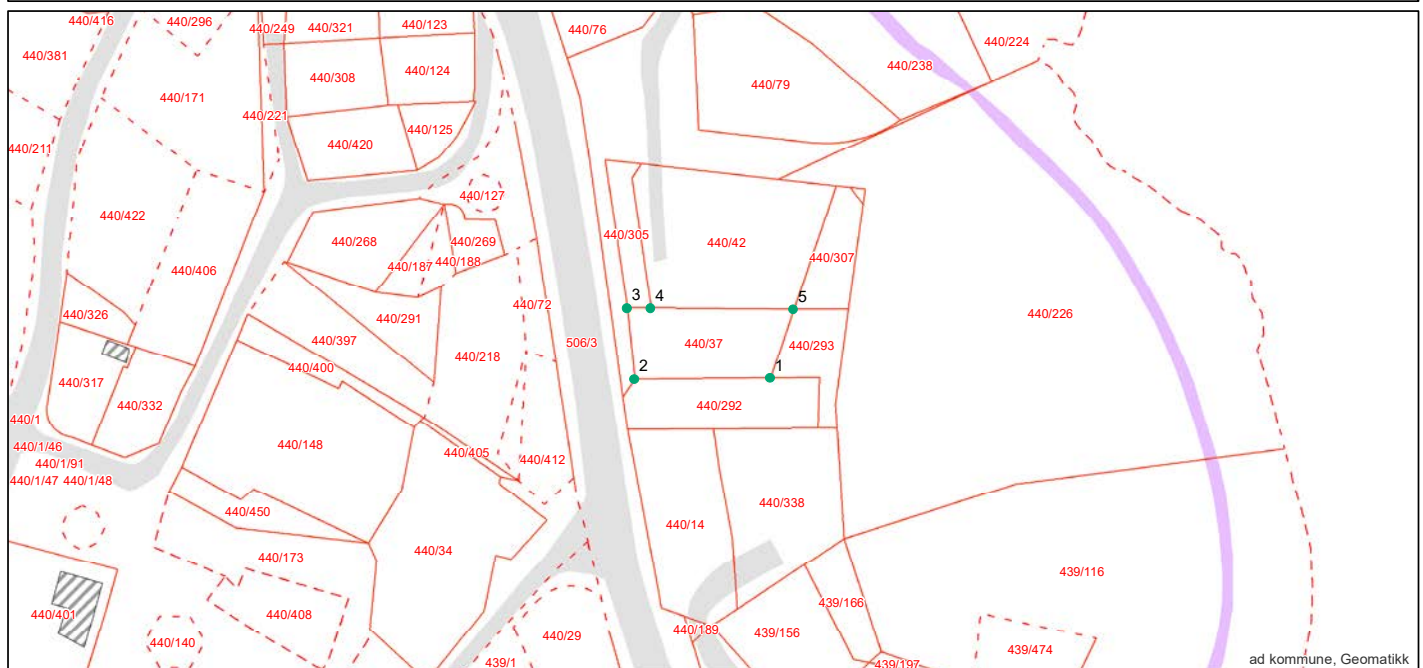
Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-12



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 12.3.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
407.9		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563765.78387	610920.965777	ikke spesifisert	26.64	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6563765.57941	610894.339907	ikke spesifisert	14.05	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6563779.53576	610892.859955	ikke spesifisert	4.67	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6563779.49548	610897.530108	ikke spesifisert	28.07	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6563779.30715	610925.586356	ikke spesifisert	14.3	Umerket		Terrengmålt	14	0

side: 1

Brukstillatelse.

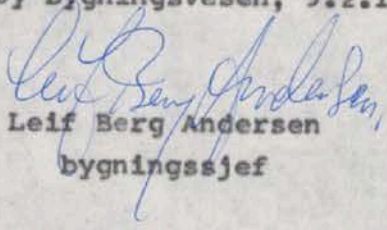
Idet en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av bolighus i Smiebakken 1A, gr.nr. 40 br.nr. 292 og 293.

Boligen eies av Tom Ringstad.

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

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

Kråkerøy bygningsvesen, 9.2.1979.


Leif Berg Andersen
bygningssjef

Folien & Kort

Dagb. nr. 5388

Onsey Sørenskriverembede

Erklæring.

16 DES. 1969 T.K./S.M.

Undertegnede
Joh. Ringstad, f.

avstår herved til Kråkery kommune 42.0 kv.m. grunn av min eienden g.nr. 40, b.nr. 37 "Ringstad II" i Kråkery til offentlig vei. Arealet er oppdelt 16/3 1969.

Avståelsen skjer i samsvar med reguleringsplan, stadfestet 24/7 1956, og skjønn av 27/8 1956. I h. t. skjønnet er erstatningen for grunnen kr. 420,-, som er avgjort på enforent måte.

Kråkery, den 6/12 -69.

Johs. Ringstad.

Undertegnede bekrefter herved at foranstående erklæring er underskrevet av Joh. Ringstad personlig i vårt nærver og at underskriveren er over 21 år.

Kråkery d. u. s.

Lauritz Johnsen

Knut Iversen

Avtale.

Dagb. nr. 1957 27. Apr. 1976

Omsøy Sørenskriverarbeide T&U.

Selgeren Johs. Ringstad, eieren av gr.nr. 40 br.nr. 42 gir herved Tom Ringstad og etterkommende eiere av gr.nr. 40 br.nr. 37, gr.nr. 40 br.nr. 292 og gr.nr. 40 br.nr. 293, i Kråkerøy rett til å ha liggende vei, vann, spillvann og overvannsledninger, samt til å føre ledninger for elektrisk strøm og telefon over gr.nr. 40 br.nr. 42 i Kråkerøy på følgende vilkår:

1. Eieren av 40/37, 40/292 og 40/293 gis uhindret adgang til vei og ledninger for personer og materiell for ettersyn og reparasjon.
2. Nåværende, og fremtidige eiere av 40/42 må ikke anbringe bygninger eller annet anlegg over vei og ledninger, eller forøvrig benytte eiendommen på en slik måte at vei og ledninger med tilbehør utsettes for skade eller fare.
3. Erstatning for å ha vei og ledninger liggende, og for mulig skade og ulempe, som følge av anlegget, fastsettes når arbeidet er avsluttet, og utbedring av terrenget er foretatt.
Oppnåes ikke enighet om erstatningens størrelse, blir denne å fastsette ved rettslig skjønn, medmindre partene enes om å overlate avgjørelsen til en skjønnsmann, som de oppnevner i fellesskap. På samme måte fastsettes erstatning for senere skader i forbindelse med ettersyn, reparasjon eller omlegging.
4. Tom Ringstad, og etterkommende eiere/festere av 40/37, 40/292 og 40/293, i Kråkerøy, er berettiget til å benytte denne vei over 40/42, som adgang til 40/37, 40/292 og 40/293 fra offentlig vei, uten avgift til eieren av 40/42.
Rettigheten er gratis, verdsatt til kr. 500,-.
5. Denne avtale tinglyses på eierens bekostning.

Kråkerøy, den 5/4-76.

Som eier av tomt,
gr.nr. 40 br.nr.42.Som eier av tomt,
gr.nr.40 br.nr.37, 292 og 293.

Johs. Ringstad
.....
f.nr. 06111646323

Tom Ringstad
.....
f.nr. 02064942304

Det bevitnes at foranstående avtale er underskrevet i vårt nærvær, og at de er over 20 år.

Johs. Ringstad
.....
f.nr. 11102246626

Else Beut. Ringstad
.....
f.nr. 24114544279

DAGBOKFØRT *xy/11h.*

25.MAI 79 02900

SORENSKRIVEREN I

ONSØY

Avtale.

I. *Anna R.* ~~Ragnar R.~~ Arnesen og etterkommende eier av gr.nr.40, b.nr.42 og Tom Ringstad og etterkommende eier av gr.nr.40, b.nr.37/292/293 i Kråkerøy (nedenfor kalt ledningseierne) får til bruk for denne eiendom stedvarig rett til å anlegge og ha liggende spillvann- og overvannsledninger over gr.nr.40, b.nr.238 i Kråkerøy, på nedenfornevnte vilkår.

1. Ledningens trase fremgår av tegning i mål 1:1000 datert.
2. Ledningseieren gis uhindret adkomst til ledningene for ~~reparasjoner~~ ^{bussene} og materiell for ettersyn og reparasjoner. Ved eventuelle omlegginger eller reparasjoner på ledningene må ledningseier forplikte seg til å vise aktsomhet under utførelsen av dette, og må videre forplikte seg til å gjøre området i den stand det var før graving. jfr. pkt.4.
3. Hvis det er nødvendig for drift av buss-stasjonen med utvidelse på området, må ledningseierne legge om ledningene skadefritt og uten omkostninger for grunneieren.
4. Erstatning for retten til å ha ledningen liggende og for mulig skade og ulempe som følge av anlegget fastsettes når dette er avsluttet og utbedringen av terrenget foretatt. Oppnås ikke enighet om denne erstatningens størrelse, blir denne å fastsette ved rettslig skjønn, medmindre partene enes om å overlate avgjørelsen til en skjønnsmann som de oppnevner i fellesskap. På samme måte fastsettes erstatning for senere skader i forbindelse med ettersyn, reparasjon eller omlegging.

II. Verdien av denne rett settes til kr.

III. Ledningene må legges slik at busser og lastebiler kan kjøre over stedet uten at ledningene tar skade eller er til hinder.

Kråkerøy, den 30/5-78.

Som eier av gr.nr.40,
b.nr.238.

For Hvaler-Kråkerøy Bilruter A/S

•Bjørn Sandhaug.

Som eier av gr.nr.40,
br.nr.42)

Anna R. Arnesen
Ragnar R. Arnesen

Som eier av gr.nr.40,
br.nr.37/292/293.

•Tom Ringstad.

Det bevidnes at foranstående avtale er underskrevet
av i vårt nærvær og at de er over 20 år.

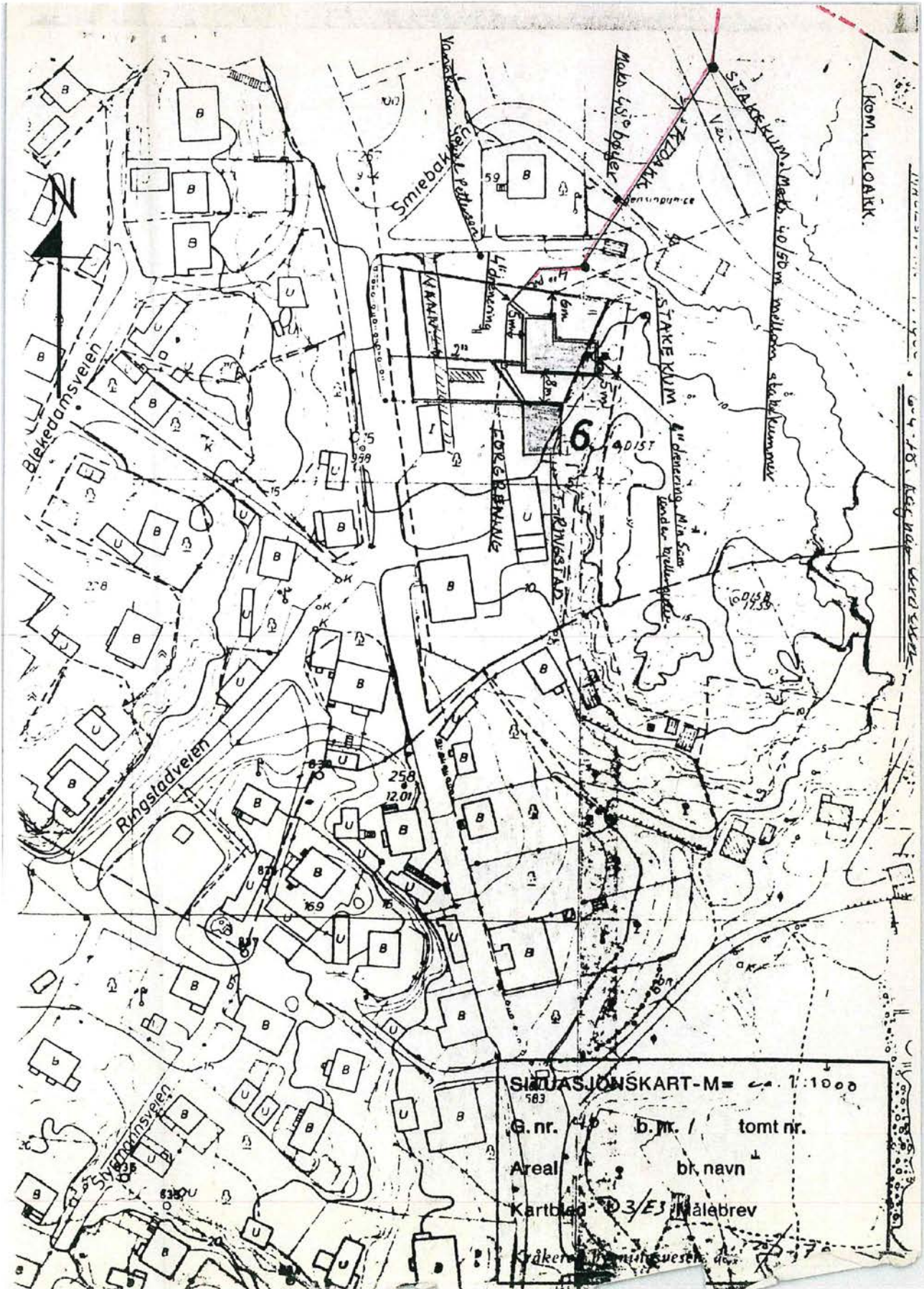
Kråkerøy, den 30/5-78.

Sissil Ramberg
.....

Født. 25/4-51.
Stilling.Kontorassistent
Adr. Høiendal 7
1600 Fredrikstad.

Thor Mathiesen
.....

Født.10/11-23.
Stilling. Avd. sjef.
Adr. Solåsen 8,
Kråkerøy.



TK/tw.

02. NOV 1976
Avtale.

Dagb. nr. 5302
 Onsey Sørenskriverembete

Johs. Ringstad, eieren av tomt, gr.nr. 40 br.nr. X 14, gir herved Tom Ringstad og etterkommende eiere av gr.nr.40 br.nr.37, gr.nr.46 br.nr.292 og gr.nr.40 br.nr.293, i Kråkerøy, rett til å ha liggende vei, vann, spillvann og overvannsledninger, samt til å føre ledninger for elektrisk strøm og telefon over tomt gr.nr. 40 br.nr.14, i Kråkerøy, på følgende vilkår:

1. Eieren av 40/37, 40/292 og 40/293 gis uhindret adkomst til vei og ledninger for personer og materiell for ettersyn og reparasjon.
2. Nåværende, og fremtidige, eiere av 40/14 må ikke anbringe bygninger eller annet anlegg over vei og ledninger, eller forøvrig benytte eiendommen på en slik måte at vei og ledninger med tilbehør utsettes for skade eller fare.
3. Erstatning for å ha vei og ledninger liggende, og for mulig skade og uløp, som følge av anlegget, fastsettes når arbeidet er avsluttet, og å utbedring av terrenget er forstatte avsluttet.
4. Tom Ringstad, og etterkommende eiere/leiere av 40/37, 40/292 og 40/293 i Kråkerøy, er berettiget til å benytte denne vei over 40/14 som adkomst til 40/37, 40/292 og 40/293 fra offentlig vei, uten avgift til eieren av 40/14. Rettigheten er gratis, verdsatt til kr. 500.--
5. Denne avtalen tinglyses på eierens bekostning.

Kråkerøy den 26/10-76.

Som eier av tomt,
 gr.nr.40/ br.nr.14.

Som eier av tomt,
 gr.nr. 40 br.nr. 37,292,293.

Johs. Ringstad

 f.nr. 06111646323

Tom Ringstad

 f.nr. 02064942304

Det bevitnes at foranstående avtale er underskrevet i vårt nærver, og at underskriverne er over 20 år.

Inger Ringstad

 f.nr. 2101244236
 adr.

*Unnebergveien 1
 1600 Fraråskstad*

Solveig Jensen

 f.nr. 1325242213
 adr. Unnebergveien 1
 1600 Fraråskstad

Inger Ringstad (sign)

 f.nr. 11102246626

Else Berit Ringstad (sign)

 f.nr.25114544279

Til ed

Dagb. nr. 2505
Onsøy Sørenskriverarbejde

25. MAI 1976

KRÅKERØY KOMMUNE
Bygningsvesenet

N A B O E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gr.nr. 40, br.nr. 42, tomt nr. ____ i
Kråkerøy kommune, gir herved nabo Tom Ringstad (02064942304)
eier av gr.nr. 40, br.nr. 37, tomt nr. ____ tillatelse til å
oppføre Bolighus i en avstand av 1
meter fra felles eiendomsgrense.

Eventuell bebyggelse på min eiendom vil bli plassert så
langt fra Tom Ringstads hus som bestemt i bygnings-
lovens § 70.

Denne erklæring blir å tinglyse, og kan ikke avlyses uten
samtykke fra Kråkerøy bygningsråd.

Kråkerøy, den 1/12 1975

J. Ringstad
underskrift
061116 46323

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Kråkerøy
bygningsvesen, Kråkerøy.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 440	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Smiebakken 1A ▼		
Areal:	ca. 407.9 m ² *	Gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	2		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 352 Bekkhus-Nøkedypet	Formål: 110 - Boliger 710 - Felles avkjørsel	Godkjent/vedtatt: desember 17, 1992
Reguleringsbestemmelser: Regbest352_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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-440/37, Smiebakken 1A, 1672 KRÅKERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.03.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	04.03.2024	Vær oppmerksom



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.

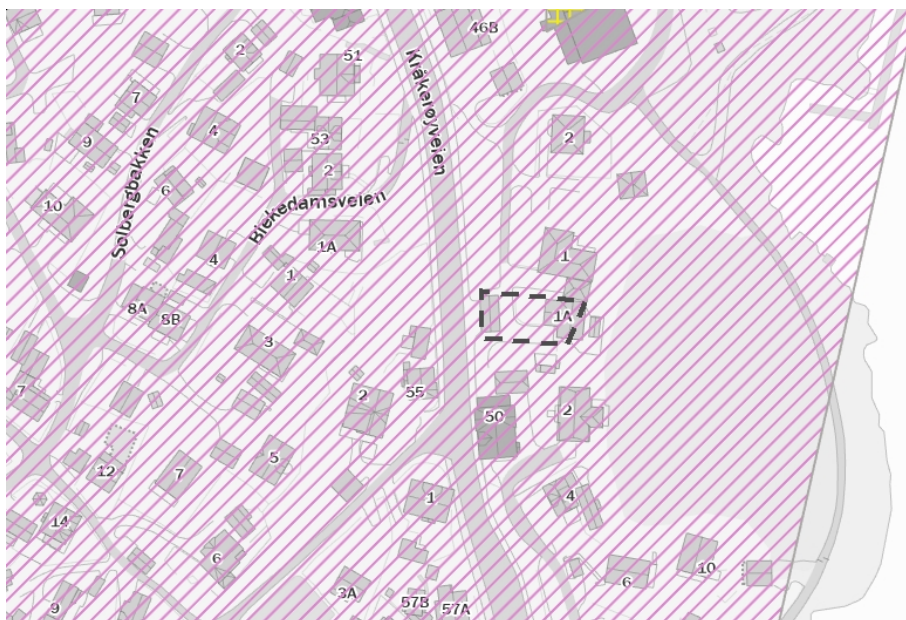
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	04.03.2024	Ikke funnet	4.1 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	144.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	04.03.2024	Ikke funnet	4.8 km
Flomfaresoner	04.03.2024	Ikke funnet	0.05 km
Forurenset grunn	26.02.2024	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	04.03.2024	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.03.2024	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	04.03.2024	Ikke funnet	0.63 km
Skredfaresoner	04.03.2024	Ikke funnet	104.4 km
Stormflo	04.03.2024	Ikke funnet	0.06 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: 04.03.2024

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



Tegnforklaring

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

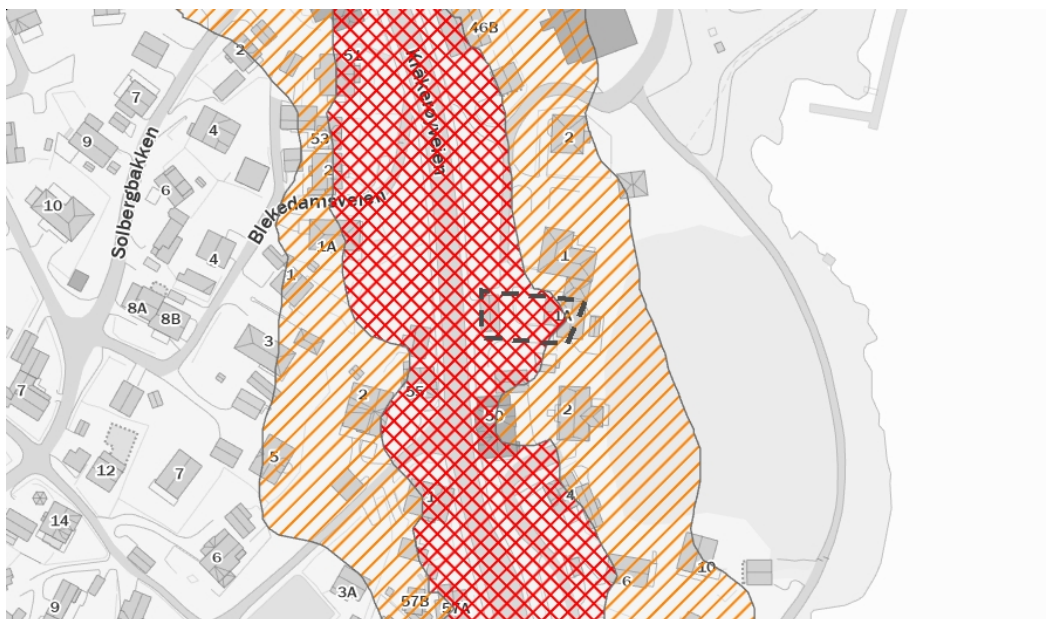
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	04.03.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Smiebakken 1A
1672 KRÅKERØYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Oppdragsnummer: 1111240041

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

23.03.2024

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