



aktiv.

Nordre Rekvinn 2, 1676 KRÅKERØY

**Stor enebolig med
oppgraderingsbehov – romslig
tomt og attraktiv beliggenhet på
Kjøkøy**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

E-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Omkostn.: Kr 111 350,-
Total ink omk.: Kr 4 511 350,-
Selger: Nordre Rekvinn 2 AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 188/243 kvm
Tomtstr.: 2349 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 433, bnr. 28
Gnr. 433, bnr. 85
Oppdragsnr.: 1111250116

Stor enebolig med oppgraderingsbehov – romslig tomt og attraktiv beliggenhet på Kjøkøy

Andreas Halvorsen presenterer Nordre Rekvinn 2! En eiendom med stort potensial på populære Kjøkøy! Her får du en romslig enebolig over to etasjer og kjeller med et samlet bruksareal på ca. 193 kvm. Eiendommen har en tomt på hele ca. 2,3 mål, fordelt på to gårds- og bruksnummer, og inneholder både dobbeltgarasje, enkelgarasje og uthus med mange bruksområder. Boligen har behov for oppgradering, men gir deg et solid utgangspunkt for deg som ønsker plass, fleksibilitet og muligheten til å skape noe eget. Den store tomten gir rom for mange løsninger, enten du ønsker å modernisere dagens bolig, bygge ut (søknadspliktig), eller utnytte arealet på en ny måte. Beliggenheten er attraktiv med kort vei til sjø, strand og svaberg, samt som skole, barnehage og daglige servicetilbud. Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 188 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 243 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Trapperom Toalettrom, 4 boder, Bad

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré med trapp, Gang, Kjøkken, Stue med trapp til 2.etg. og utgang, Soverom

2. etasje

BRA-i: 67 m² Trapperom, Soverom, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/vaskerom, Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Garasje

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

BRA-e: 2 m² Bod

Dobbeltgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 35 m² Dobbeltgarasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2349 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to tomter - gnr. 433, bnr. 28 (enebolig og enkeltgarasjen) og gnr. 433, bnr. 85 (dobbeltgarasjen). De er på henholdsvis 1705 kvm og 644 kvm ifølge Fredrikstad kommune.

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og gårdsplass.

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til på Kjøkøy, et område kjent for sin kombinasjon av vakker skjærgårdsnatur og nærhet til byen. Her har du sjøen, svaberg og flotte turmuligheter like utenfor døren, noe som gir gode rammer for både båtliv, bading, fisketurer og rekreasjon året rundt.

Fra boligen har du kort vei til Fredrikstad sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og servicetilbud. Samtidig er det enkel adkomst videre ut mot Hvaler, med noen av Østfolds beste badestrender, gjestehavner og rekreasjonsområder.

Denne beliggenheten gir med andre ord en sjelden kombinasjon av naturnære kvaliteter og praktisk hverdagsliv.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Henrik Hals

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1957 i trekonstruksjon/bindingsverk på grunnmur av murte blokker. Fasaden er kledd med stående trekledning, og takkonstruksjonen har sperrer teknet med betongtakstein på hovedtak og takpapp på veranda. Etasjeskiller i trebjelkelag. Kjellervegger i betong/mur. Vinduer og dører i treverk, med varierende alder. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.08.2025 av Henrik Hals for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Økt antall soverom med ekstra innvendige lettvegger.

Tilleggskommentar

Fagmessig montert Mitsubishi luft-luft varmepumpe i 1. etasje. Økt antall soverom til 5 stk med innvendige lettvegger.

Selger har fylt ut egenerklæring. Denne ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

2.Etasje: Trapperom, Soverom, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/vaskerom, Bod

1.Etasje: Entré med trapp, Gang, Kjøkken, Stue med trapp til 2.etg. og utgang, Soverom Kjeller Trapperom Toalettrom, 4 boder, Bad

Standard

Nordre Rekin 2 gir deg en sjelden anledning til å sikre deg en eiendom med både størrelse, beliggenhet og muligheter. Boligen er oppført i 1957 og har et bruksareal på ca. 193 kvm fordelt over to etasjer samt kjeller. Den rommer blant annet fem soverom, to bad og flere oppholdsrom – noe som gjør boligen godt egnet for barnefamilier eller for deg som ønsker mye plass.

Standard og tilstand er av eldre karakter, og det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold. Samtidig gir dette nye eiere muligheten til å modernisere etter egne ønsker og behov, og skape et hjem med særpreg og personlighet.

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer, og tomten er på hele ca. 2,3 mål.

Her får du romslige utearealer med gode solforhold, hageareal og muligheter for videre utvikling. På eiendommen finner du også dobbeltgarasje, enkelgarasje og uthus, som gir rikelig med plass til både biler, båt, utstyr og hobbyprosjekter.

Selger anskaffet eiendommen som tomtebank med tanke på fremtidig utvikling.

Beliggenhet og tomtestørrelse gir gode forutsetninger for å se på nye muligheter, innenfor rammene av kommunens planer. Videre utvikling/bebyggelse vil være søknadspliktig, og megler kan ikke garantere utfallet av en søknad, det anbefaler og ta kontakt med Fredrikstad kommune for avklaring for videre muligheter.

Beliggenheten på Kjøkkøy er attraktiv – kjent for sitt naturskjønne miljø med kort vei til sjøen, strand og svaberg. Dette gir deg mulighet til å nyte kystlivet året rundt, enten det er bading, båtliv, turer eller rekreasjon. I tillegg er det kort vei til barnehage og skole, og enkel adkomst videre til Fredrikstad sentrum og Hvaler.

Eiendommen på Nordre Rekin 2 byr på en stor tomt med betydelig utviklingspotensial. Deler av tomten ligger innenfor regulerte byggeformål (B2 og B4), hvor formålet er satt til bolig. Dette åpner for muligheter for fremtidig utbygging, enten i form av tilbygg på eksisterende bolig eller etablering av nye boenheter – avhengig av kommunens behandling av en eventuell byggesøknad.

En mindre del av eiendommen er regulert til formål B3, hvor boligbebyggelse ikke er tillatt.

For den rette kjøper representerer dette en attraktiv mulighet: en romslig eiendom hvor man både kan modernisere eksisterende bolig og samtidig vurdere utvidelser eller ny bebyggelse. All utbygging er søknadspliktig, og megler kan ikke garantere utfallet av kommunens vurdering.

Se vedlagte reguleringsbestemmelser hos megler.

Dette er en eiendom som appellerer til deg som ønsker mye plass, en stor tomt og en bolig du kan sette ditt eget preg på. Med oppgradering og modernisering vil Nordre Rekin 2 kunne bli et flott hjem

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Takteking: Taktekingen er av betongtakstein over hovedtaket og takpapp på taket over veranda. Undertak av trepanel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i

sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Undertaket er misfarget.

-Utvendig > Nedløp og beslag: Renner og nedløp av plast og beslag av stål. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. 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. Lokal rustdeannelse på innfesting av nedløp. Stedvis avflassing av beslag.

-Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis manglende lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon/hjørnekasser, en mus trenger kun 6-7 mm. for å komme seg inn. Manglende/forliten spalte mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende. Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/- 2 mm. Vegger med svertesopp.

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventileringsavtakkonstruksjonen. Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

-Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med enkle/doble glass, med 2-lags glass og med 3-lags glass i trerammer. Noen av vinduene er i fra 1985 og 2004. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noen vinduer i 2. etg. har ujevnheter på glass, uvisst hva dette skyldes. De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Eldre vinduer kan ha et større varmetap. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer/dører er funksjonstestet. Det ble ikke oppdaget punkterte glass, men dette kan ikke garanteres. noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperatur

-Utvendig > Dører: Bygningen har oljet hovedytterdør og malt maltdør i tre. Vurdering av avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Eldre dører kan ha et større varmetap.

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Betong- og treveranda med adgang i fra entré, stue og hage på ca. 25 m². Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe lokale sprekker i betong

-Innvendig > Overflater: Gulv med vinyl, parkett, laminat Vegger med trepanel, malt tapet, teglstein Himling med trepanel, malte plater og mdf-panel. Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster. Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Knirk i gulv i overgang stue og gang.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt 11mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. på soverom i 2.etg. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Rommene var møblert og målinger er gjort på tilgjengelig flater. Det er montert en drager i stuen som det er "heng" i og som har glipper mellom emnene. Dette tyder på for stort spenn i lysåpning i forhold til dimensjonert drager.

-Innvendig > 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. Det skal utføres radonmålinger på boliger som leies ut

-Innvendig > Innvendige trapper: Boligen har tretrapp til 2.etg. og til kjeller. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen malte dører, finér dører og enkle tredører. Vurdering av avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte innerdører har litt bruksslitasje på terskler, omramming og dørblader.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er eldre og ble ikke funksjonstestet grunnet alder, fare for funksjonsfeil på eldre stoppekraner

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Vurdering av avvik: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrif

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: g. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er montert 2 stk. sikringsskap med automatsikringer i bod, 2etg.

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i murte blokker Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av naturstein. Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

-Tomteforhold > Terrengforhold: Terreng rundt boligen med plenareal. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

-Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkken med profilerte fronter, to vitrinedører, ettgreps blandebatteri i stålkum benkebeslag, fliser over laminatbenkeplate, plass til komfyr og plass til kjøleskap med fryser. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Stedvis slark, merker, hakk m.m. Mer enn halvparten av forventet brukstid på blandebatteri og hvitevarer er oppbrukt. Utstyret har en levetid på ca. 15 år, og pakninger og andre deler kan skiftes eller repareres for å sikre og forlenge levetiden.

-Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjon er oppbrukt. Kjøkkenventilator haren levetid på ca. 15-20 år, og viftemotorer og andre driftskritiske deler kan skiftes eller repareres for å sikre og forlenge levetiden.

-Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner Våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert muggsopp og sprekkdannelser i rommet.

Forhold som har fått TG3:

-Utvendig > Utvendige trapper

Betongtrapp til entré. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Begge trapper mangler rekkverk. Det er ikke montert håndløpe i trappeløp på en side til tretrapp.

Konsekvens/tiltak Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende håndløpe og rekkverk øker risikoen for fall og skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Avvik fra: Forskrift om

brannforebygging § 6, 2. ledd Konsekvens/tiltak Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Andre tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det er essensielt å overholde sikkerhetsavstandene nøye, da dette er minimumskrav som ikke skal avkortes. Feil avstand kan øke risikoen for brann og utgjøre en alvorlig sikkerhetsrisiko. Misfarging ut i fra feieluke i kjeller tyder på kondensdannelse i pipen, en nærmere kontroll anbefales. Dette skjer ofte når røykgasstemperaturen faller under 60 grader Celsius, noe som kan føre til at kondens dannes og skader skorsteinen og omkringliggende strukturer. Nærmere kontroll av pipen anbefales. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er svertesopp/muggsopp på overflater som er tildekket med tapet eller liknende. Avflassing av mur og malte flater. Gulv er ikke fuktsikret og dette gir et grunnlag for kapilærsug som fører til et utslag på fukt. Det er registrert høyt fuktnivå i innervegg. Konsekvens/tiltak Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampsperre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden. Overflater med skade bør skiftes. Ting, trevirke og gjenstander som har/kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget, skadet/fuktutsatt treverk i kjeller fjernes slik at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Fare for fukt og soppdannelse ved for høy fuktpåkjenning over tid, som igjen vil føre til et dårlig innemiljø. Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid. Estimater er ment for en utvidet kontroll og lokale utbedringer av skader. Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av konstruksjonene og skadeårsak. Kartlegg årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

-Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad/vaskerom med vinyl på gulv og plastsluk, våtromstpet på vegger og malte plater i himling. Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri i servantmøbel, overskap, speil med lys over, reflektoren, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilerings. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sprekkdannelser i gulvets skjøt, usikre rørgjennomføringer i vegg, hull etter festemidler i våtsone, naturlig ventilerings med tilluft kun i fra vindu. Konsekvens/tiltak Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at

våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. En utett membran på badet kan føre til alvorlige fukt- og vannskader, og det er viktig å ta tak i problemet raskt før ytterligere skader oppstår ved at overflater vannbelastes. Uten tilstrekkelig tilluft, kan fuktighet fra dusjing og bading bli værende igjen på badet. Dette kan føre til kondens på vegger og speil, og over tid føre til fuktskader, mugg og råte. Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader. Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje/direkte vannbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

-Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller med vinyl på gulv, tapet og trepanel på vegger og trepanel i himling. Gulvmontert toalett og naturlig ventilering. Vurdering av avvik: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er soppdannelse på tapet. Konsekvens/tiltak Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Slitte flater vil ha behov for utskiftninger/oppussing/modernisering, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger. Overflater med merker, slitasje og sår må utbedres for å få tg:1 eller 0. Mekanisk avtrekk ut av bygningen bør etableres på toalettrom. Dette bidrar til å hindre at fuktig og forurenset luft sprer seg til andre deler av bygningen. Soppdannelse i rommet bør utbedres, dette skaper et dårlig innemiljø og vil kunne gi helseplager.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Støpt gulv som er malt og med stålsluk, malt murog malt trepanel på vegger og malte plater i himling. Badekar med dusjutstyr og servant med to tappekraner. KJELLER > BAD Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Soppdannelser på mur, sprekker i mur, det er avskalling av maling på gulv og vegger, rust i sluk og ingen ventilering. Konsekvens/tiltak Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Badet er av eldre dato, gulv og vegger bør ikke belastes med vann over tid, videre bruk av dusjkabinett/lukket system anbefales frem til en eventuell modernisering. Bruk av dusjkabinett minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader. Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje/direkte vannbelastning. Muggsopp gir et

dårlig innemiljø og vil kunne føre til helseproblem.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er god parkering på egen tomt, både med dobbeltgarasje og enkelgarasje

Forsikringsselskap

LY Forsikring

Polisenummer

301645.3.2

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

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

Energi

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe

Ellers elektrisk oppvarming

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein Plassering: 1

Brennbart materiale for nær sotluke Litt kort avstand til dørkarm

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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 4 400 000

Kommunale avgifter

Kr 20 295

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkl eiendomsskatt = 25.344,- for 2025

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 5 049

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

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 433, bruksnummer 28 i Fredrikstad kommune. Gårdsnummer 433, bruksnummer 85 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.

Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/433/28:

04.02.1982 - Dokumentnr: 1151 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:433 Bnr:65

01.01.2020 - Dokumentnr: 1581733 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:433 Bnr:85

01.01.2024 - Dokumentnr: 864948 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:433 Bnr:85

21.08.1943 - Dokumentnr: 301706 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:433 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 236490 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:433 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 863671 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:433 Bnr:28

3107/433/85:

04.02.1982 - Dokumentnr: 1151 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:433 Bnr:65

01.01.2020 - Dokumentnr: 1581733 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:433 Bnr:85

01.01.2024 - Dokumentnr: 864948 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:433 Bnr:85

21.08.1943 - Dokumentnr: 301706 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:433 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 236490 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:433 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 863671 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:433 Bnr:28

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Det foreligger ingen ferdigattest eller midl.brukstillatelse for boder eller eldre utedo. Utedoen ligger ikke registrert i matrikkelen.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplan Fredrikstad 2023-2032.

Datert 15.06.2023

Formål/hensynssone:

1110 - Boligbebyggelse

2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Hensynssone:

570- Hensyn kulturmiljø

a) Nasjonalt Kulturmiljøer av nasjonal verdi. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

b) Andre verdifulle kulturmiljøer Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

Eiendommen ligger under reguleringsplan: 73 347 Nordre Rekvinn - Kjøkøya med gjeldende bestemmelser.

Vedtatt: 22.10.1992

Formål/hensynssone:

110- Boliger

710 - Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid:

1165 Kjøkøysund_bru

Datert_ 11.09.2019

hensynssoner:

- Kjøreveg (SKV)

- Gang-/sykkelveg (SGS)

- Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av ny Kjøkøysund bru, inkludert gang- og sykkelvei langs fylkesvei 108 Kråkerøyveien. Ny bru skal bestå av to kjørefelt og gang- og sykkelvei, som vil forbedre trafiksikkerheten på strekningen. Planen skal særlig ivareta hensynet til landskap, naturmangfold, friluftsliv og kulturvern i området.

Denne eiendommen ligger delvis under B2 og B3. Se kart vedlagt i salgsoppgaven for inndeling av soner. For B2 og B3 er følgende soner gjeldene.

B3 tillates det ikke oppføring av ny bebyggelse.

B2 omfatter formål til boligbebyggelse.

Dette er et utsnitt av bestemmelsene. Se vedlagt kart for mer utfyllende informasjon.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt området med høy aktsomhet.

Støysoner:

Støy fra veg: Rød støysone

Støy fra jernbane : Ingen

Støy fra lufthavn: Ingen

Støy fra skytefelt: Ingen

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

111 350 (Omkostninger totalt)

127 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 527 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 530 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 950 Fotograf

3 250 Garanti premie/inneståelse

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke

6 450 Oppgjørshonorar

1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 500 Tilretteleggingsgebyr

Visninger/overtakelse. 2.800,- per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 29.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandli-Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

24.11.2025















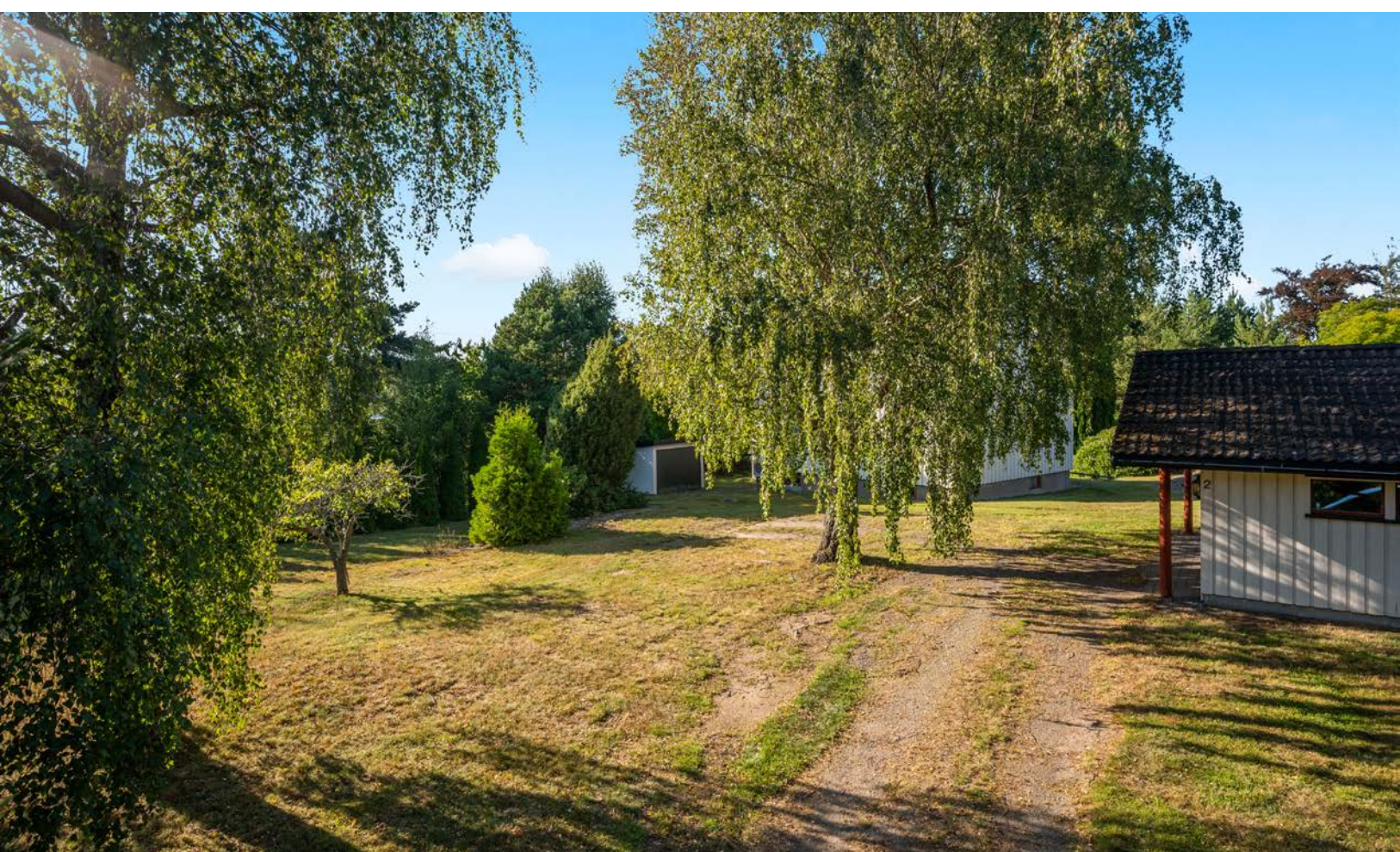










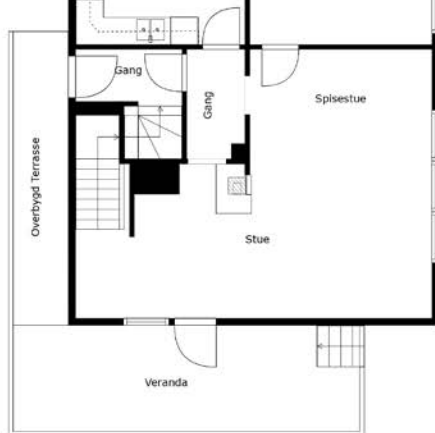










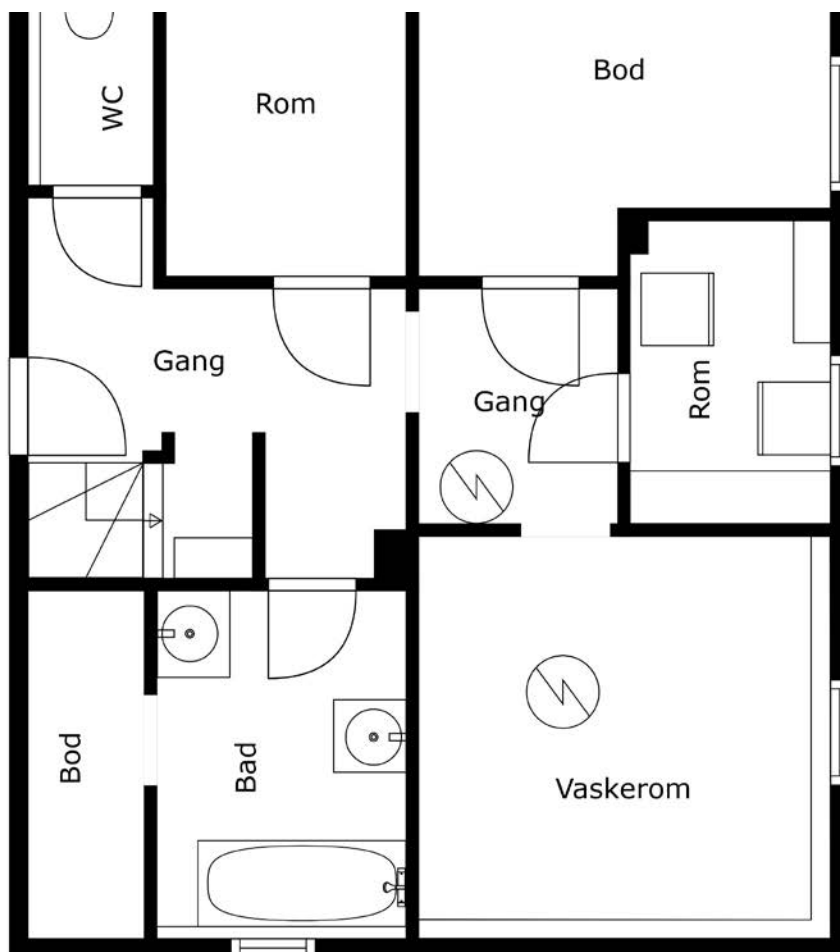


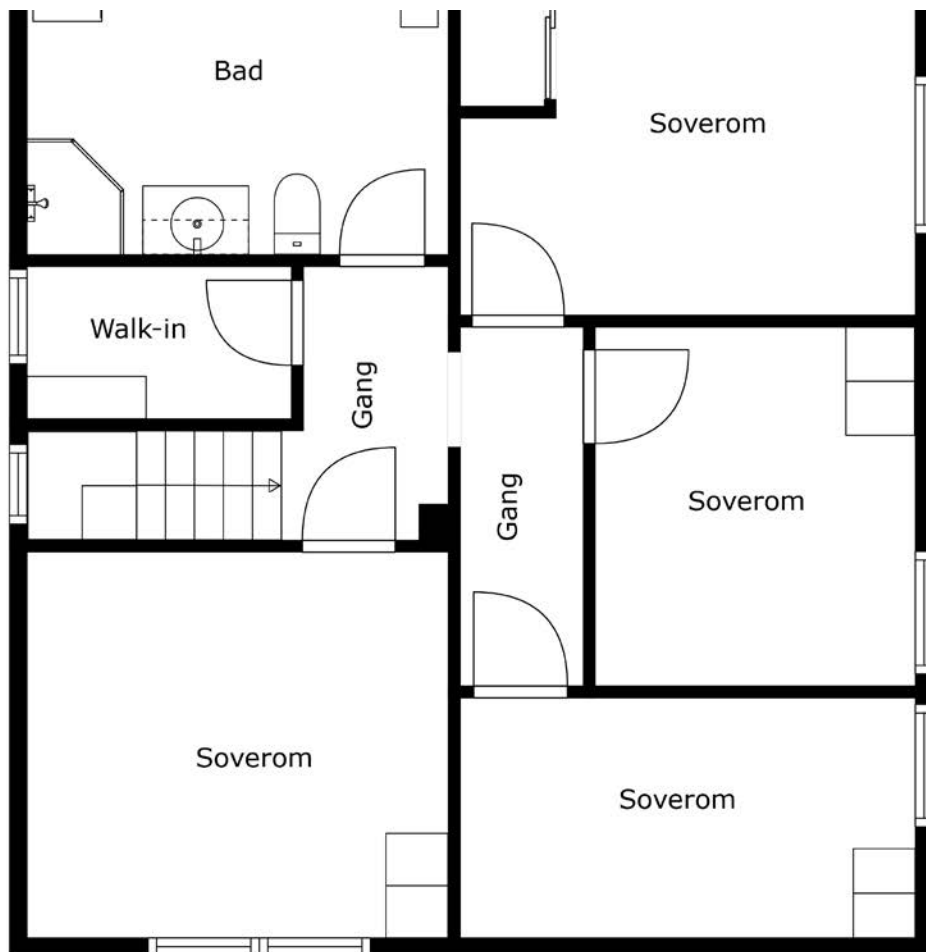
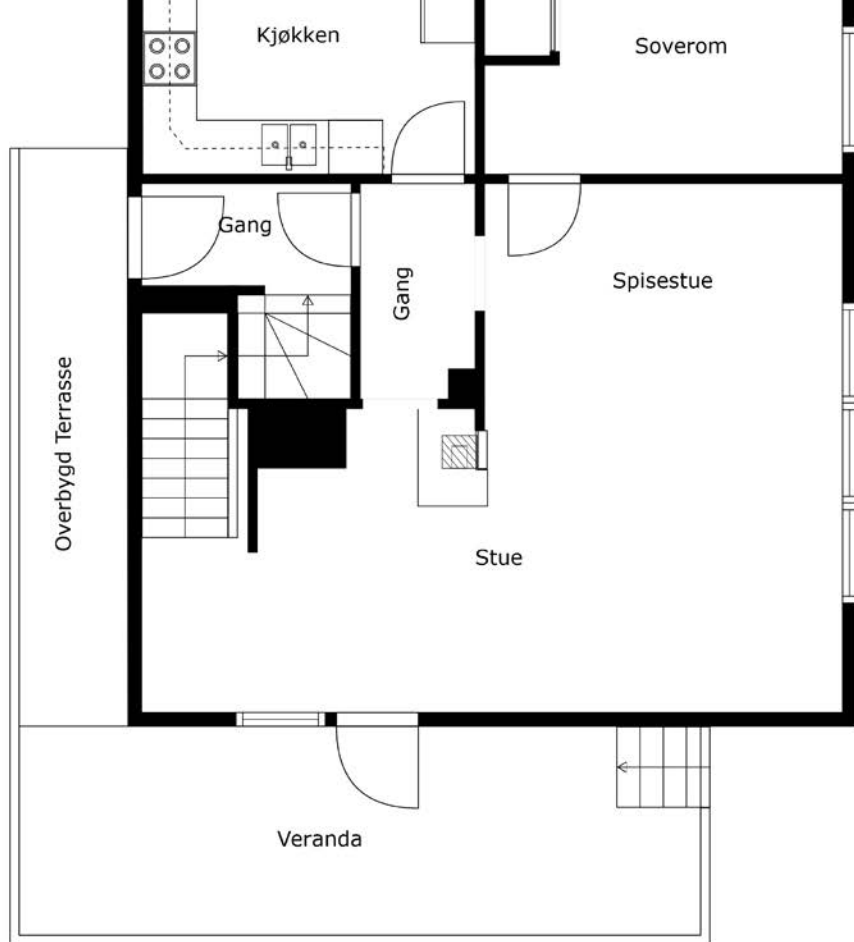
3. Etasje

2. Etasje



1. Etasje







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordre Rekvinn 2, 1676 KRÅKERØY



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 433,433, bnr. 28,85, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 10596-1552

Referansenummer: EZ9115

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS

Vår ref: Henrik Hals



Multiconsult

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert på fjell/oppfylte steinmasser. Det er yttervegger av bindingsverk av tre, kledd utvendig med stående trekledning, etasjeskille av tre og støpt gulv på grunn. Vinduene er med enkle/doble glass og isolerglass og i trerammer. Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning, isolert mot oppholdsrom. Yttertak er tekket med undertak, sløyfer, lekter og betongstein. Takrenner, nedløp og plast, beslag av stål og pipe over tak.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein over hovedtaket og takpapp på taket over veranda.
Undertak av trepanel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner og nedløp av plast og beslag av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med enkle/doble glass, med 2-lags glass og med 3-lags glass i trerammer.
Noen av vinduene er i fra 1985 og 2004.
Bygningen har oljet hovedytterdør og malt malt dør i tre.
Betong- og treveranda med adkomst i fra entré, stue og hage på ca. 25 m².
Betongtrapp til entré.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med vinyl, parkett, laminat
Vegger med trepanel, malt tapet, teglstein
Himling med trepanel, malte plater og mdf-panel.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Boligen har tretrapp til 2.etg. og til kjeller.
Innvendig har boligen malte dører, finér dører og enkle tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom med vinyl på gulv og plastsluk, våtromstspet på vegger og malte plater i himling.
Gulvmontert toalett, servant med ettreps blandebatteri i servantmøbel, overskap, speil med lys over, reflektoren, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering.

Kontroll for fukt er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Kontrollen er foretatt i eksisterende åpning i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Støpt gulv som er malt og med stålsluk, malt murg malt trepanel på vegger og malte plater i himling.
Badekar med dusjstyr og servant med to tappekraner.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter, to vitrinedører, ettreps blandebatteri i stålkum benkebeslag, fliser over laminatbenkeplate, plass til komfyr og plass til kjøleskap med fryser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller med vinyl på gulv, tapet og trepanel på vegger og trepanel i himling.
Gulvmontert toalett og naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert 2 stk. sikringsskap med automatsikringer i bod, 2.etg.
Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Ingen kjent drenering.
Bygningen har grunnmur i murte blokker.
Forstøtningsmur er av naturstein.
Terreng rundt boligen med plenareal.
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i kommunens arkiv, kan de ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i kommunens arkiv, kan de ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i kommunens arkiv, kan de ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

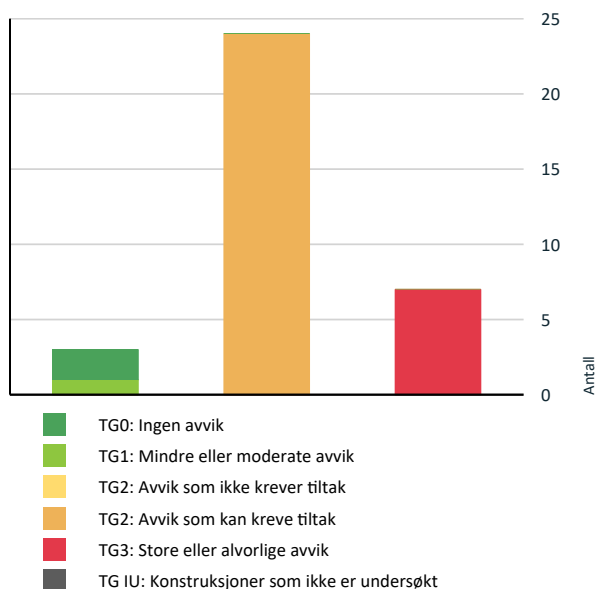
Garasje

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

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

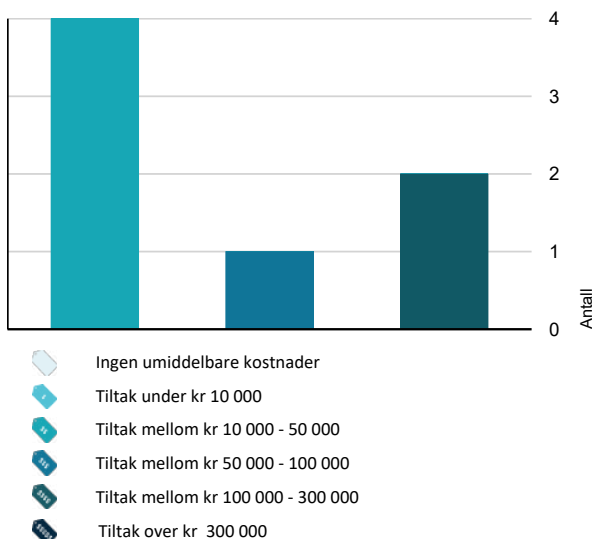
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol. Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktninnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<7.8 --- Ingen Ingen Ingen
>7.8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Fuktindikering er utført med Protimeter Aquant.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø. Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 68 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > 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 > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [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](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Årstall er ca. og opplyst i tidligere salg.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal, eldre standard.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt, dog er det stedvis behov for utbedring av kjeller, vedlikehold og modernisering.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein over hovedtaket og takpapp på taket over veranda.

Undertak av trepanel.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes da mose sliter ned takstein raskere.

Eldre tak er mer utsatt for mosevekst, som holder på fuktighet og kan forårsake frostsprengning på taktekke og skape gode vekstvilkår for andre skadelige planter. Takstein vaskes for å hindre ytterligere mosedannelse.

Misfarging/soppdannelse tyder på mangelfull diffusjonssperre/ventilering, utbedring av ventilering bør påregnes for å unngå ytterligere soppdannelser.



Viser mosedannelse på hovedtaket.



Viser mosedannelse på tak over veranda.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Lokal rustdeannelse på innfesting av nedløp.

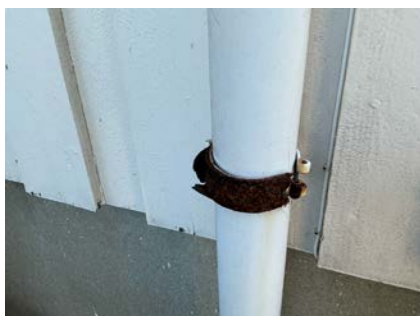
Stedvis avflassing av beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen.
Beslag med avlassninger på påregnes utbedret.
Innfesting med rustdannelse bør påregnes skiftet.
Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelastning mot boligen som kan føre til fuktproblem i boligen. Det bør påregnes utbedring/omlegning av renner, nedløp og beslag ved omlegning av tak.
Renner og nedløp bør generelt vaskes og holdes fri for løv og lignende hver høst og vår.
Manglende overvåkning av tilstand og generelt vedlikehold vil kunne føre til lekkasje og fuktskader.



Viser rustdannelse på innfesting.



Viser avlassning av beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis manglende lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon/hjørnekasser, en mus trenger kun 6-7 mm. for å komme seg inn.

Manglende/for liten spalte mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende.

Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/- 2 mm.

Vegger med svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Musebånd/lusing må etableres for å unngå adkomst for skadedyr i konstruksjonen som kan påføre skader i boligen.
En nærmere kontroll anbefales.

Trevirke med for liten avstand mot beslag ol. vil kreve hyppigere vedlikehold da det er mer utsatt for fukt og råteskader. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom kledning/trevirke og vannbrett/terreng, denne avstanden gir en begrenset levetid.
Sprekker i trepanel på bolig er vanligvis forårsaket av fukt og uttørking. Vedlikehold av panelet bør utføres for å forhindre ytterligere sprekkdannelse i trepanelet som kan føre til fuktproblem i bakenforliggende konstruksjon.

Boligen bør vaskes og males, manglende vedlikehold gir en begrenset levetid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dampspærren er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampspærren forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med enkle/doble glass, med 2-lags glass og med 3-lags glass i trerammer.
Noen av vinduene er i fra 1985 og 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen vinduer i 2.etg. har ujevnheter på glass, uvisst hva dette skyldes. De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Eldre vinduer kan har et større varmetap.

Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer/dører er funksjonstestet.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass, men dette kan ikke garanteres. noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperatur.

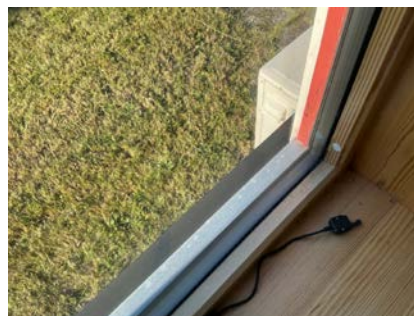
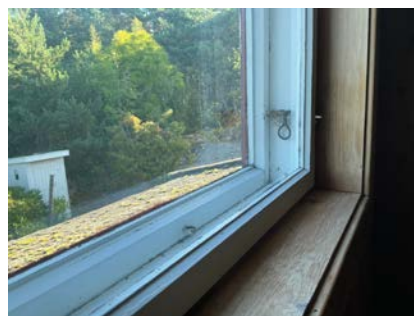
Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene er i hovedsak fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder. På sikt må man kunne forvente behov for oppgraderinger og vedlikehold med hensyn til alder og forventet normal levetid.

Vinduets bevegelige deler bør smøres jevnlig for å unngå redusert levetid.

Merk noen eldre vinduer kan inneholde PCB eller Klorparafiner og bør håndteres med forsiktighet, samt leveres hele til gjenvinning/sortering.



Tilstandsrapport

! TG 2 Dører

Bygningen har oljet hovedytterdør og malt maltdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Eldre dører kan ha et større varmetap.

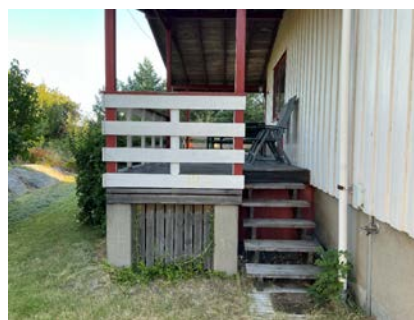
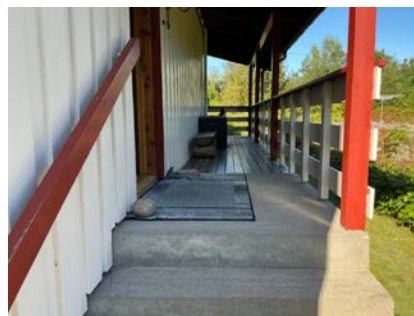
Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.

Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse for å unngå ytterligere sprekkdannelse.

Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betong- og treveranda med adkomst i fra entré, stue og hage på ca. 25 m².

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe lokale sprekker i betong.

Konsekvens/tiltak

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

Et "lavt rekkverk" er tillatt så lenge det ikke er lavere enn de minimumskravene som gjelder for aktuell bruk og høydeforskjell ved byggeomdelingsstidspunktet.

Rekkverk skal utformes slik at det forhindrer klatring og gir beskyttelse mot fall og sammenstøt. Åpninger i rekkverk må endres for å minske muligheten for å klatre opp rekkverket, fare for fall og skader. Dekke oljes/beises/tettes for å motvirke ytterligere sprekker, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.

! TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp til entré.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Begge trapper mangler rekkverk.

Det er ikke montert håndløpe i trappeløp på en side til tretrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende håndløpe og rekkverk øker risikoen for fall og skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv med vinyl, parkett, laminat

Vegger med trepanel, malt tapet, teglstein

Himling med trepanel, malte plater og mdf-panel.

Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:

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

Nirk i gulv i overgang stue og gang.

Konsekvens/tiltak

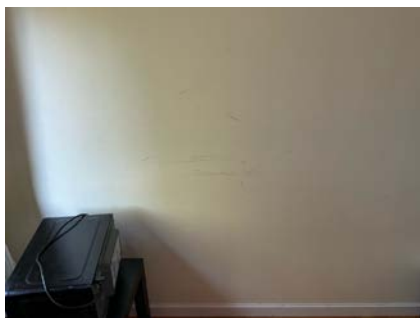
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitte flater vil ha behov for utskiftninger/oppussing/modernisering, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.

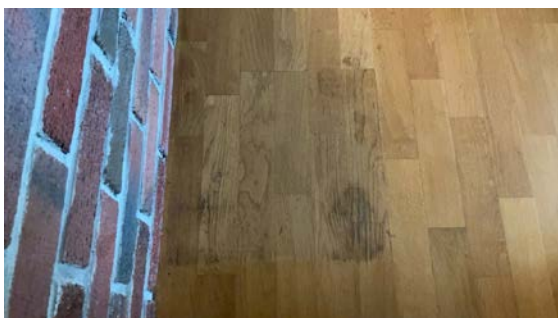


Viser sår i gulv på kjøkken.

Tilstandsrapport



Viser merker på soverom i 1.etg.



Viser merker på stuegulv.

ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 11mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. på soverom i 2.etg.

Målinger er utført på tilfældige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Rommene var møblert og målinger er gjort på tilgjengelig flater.

Det er montert en drager i stuen som det er "heng" i og som har glipper mellom emnene. Dette tyder på for stort spenn i lysåpning i forhold til dimensjonert drager.

Konsekvens/tiltak

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

Større skjevheter i gulv kan tyde på svekkelser i materialets styrke og en forsterkning av etasjeskille bør påregnes ved omlegging av gulv.

Visse gulv krever en planhet innenfor noen centimeter. for å opprettholde garantien.

Drager bør understøttes, eventuelt legges inn en sterkere drager for å unngå ytterligere "heng" i konstruksjonen.



ⓘ 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.

Det skal utføres radonmålinger på boliger som leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

ⓘ TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

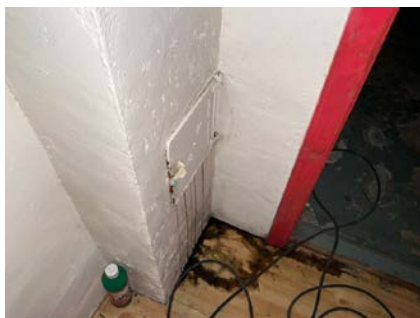
Det er essensielt å overholde sikkerhetsavstandene nøye, da dette er minimumskrav som ikke skal avkortes. Feil avstand kan øke risikoen for brann og utgjøre en alvorlig sikkerhetsrisiko.

Misfarging ut i fra feieluke i kjeller tyder på kondensdannelse i pipen, en nærmere kontroll anbefales.

Dette skjer ofte når røykgasstemperaturen faller under 60 grader Celsius, noe som kan føre til at kondens dannes og skader skorsteinen og omkringliggende strukturer.

Nærmere kontroll av pipen anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er svertesopp/muggsopp på overflater som er tildekket med tapet eller liknende.

Avflassing av mur og malte flater.

Gulv er ikke fuktsikret og dette gir et grunnlag for kapilærsug som fører til et utslag på fukt.

Det er registrert høyt fuktnivå i innervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampsperre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden.

Overflater med skade bør skiftes.

Ting, trevirke og gjenstander som har/kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget, skadet/fuktsatt treverk i kjeller fjernes slik at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Fare for fukt og soppdannelse ved høy fuktpåkjenning over tid, som igjen vil føre til et dårlig innemiljø.

Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid.

Estimatet er ment for en utvidet kontroll og lokale utbedringer av skader. Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av konstruksjonene og skadeårsak. Kartlegg årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp til 2.etg. og til kjeller.

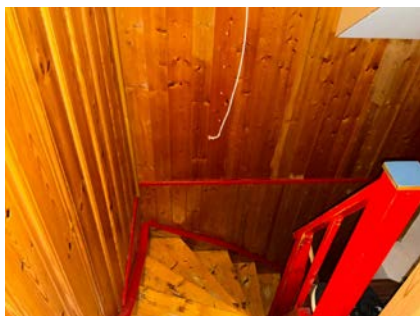
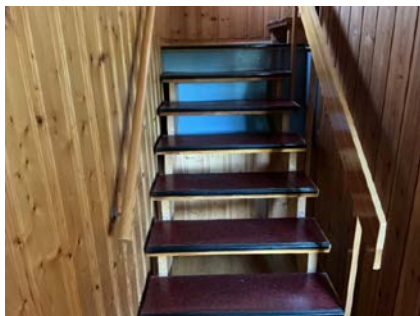
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløpe bør monteres for å minske risiko for fall og skader.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører, finér dører og enkle tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte innerdører har litt bruksslettasje på terskler, omramming og dørblader.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.

Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom med vinyl på gulv og plastsluk, våtromstspet på vegger og malte plater i himling.

Gulvmontert toalett, servant med ettreps blandebatteri i servantmøbel, overskap, speil med lys over, reflektoren, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Sprekkdannelser i gulvets skjøt, usikre rørgjennomføringer i vegg, hull etter festemidler i våtsone, naturlig ventilering med tilluft kun i fra vindu.

Konsekvens/tiltak

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

En utett membran på badet kan føre til alvorlige fukt- og vannskader, og det er viktig å ta tak i problemet raskt før ytterligere skader oppstår ved at overflater vannbelastes. Uten tilstrekkelig tilluft, kan fuktighet fra dusjing og bading bli værende igjen på badet. Dette kan føre til kondens på vegger og speil, og over tid føre til fuktskader, mugg og råte.

Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader. Mangledde utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje/direkte vannbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontroll for fukt er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er foretatt i eksisterende åpning i bod. Fuktkotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv som er malt og med stålsluk, malt murog malt trepanel på vegger og malte plater i himling.

Badekar med dusjstyr og servant med to tappekraner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Soppdannelser på mur, sprekker i mur, det er avskalling av maling på gulv og vegger, rust i sluk og ingen ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Badet er av eldre dato, gulv og vegger bør ikke belastes med vann over tid, videre bruk av dusjkabinett/lukket system anbefales frem til en eventuell modernisering.

Bruk av dusjkabinett minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.

Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader.

Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje/direkte vannbelastning.

Muggsopp gir et dårlig innemiljø og vil kunne føre til helseproblem.

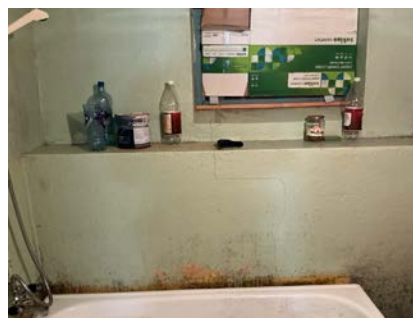
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser eldre sluk.



Viser bad med muggsopp på vegger.



Viser spekk i vegg i våtsone.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

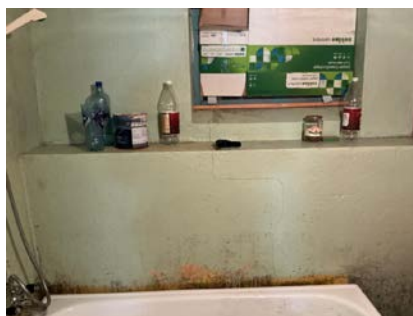
Det er registrert muggsopp og sprekke-dannelser i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, to vitrinedører, ettreps blandebeater i stål, kum benkebeslag, fliser over laminatbenkeplate, plass til komfyr og plass til kjøleskap med fryser.

Vurdering av avvik:

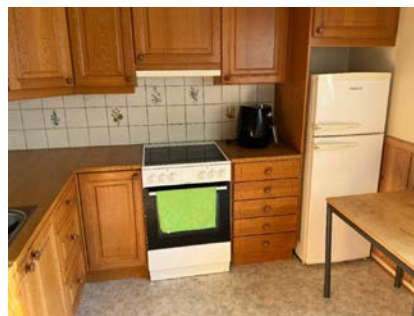
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Stedvis slark, merker, hakk m.m. Mer enn halvparten av forventet brukstid på blandebeater og hvitevarer er oppbrukt. Utstyret har en levetid på ca. 15 år, og pakninger og andre deler kan skiftes eller repareres for å sikre og forlenge levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgradering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjon er oppbrukt. Kjøkkenventilator haren levetid på ca. 15-20 år, og viftemotorer og andre driftskritiske deler kan skiftes eller repareres for å sikre og forlenge levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak på selve ventilatoren nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller med vinyl på gulv, tapet og trepanel på vegger og trepanel i himling. Gulvmontert toalett og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er soppdannelse på tapet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Slitte flater vil ha behov for utskiftninger/oppussing/modernisering, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger. Overflater med merker, slitasje og sår må utbedres for å få tg:1 eller 0. Mekanisk avtrekk ut av bygningen bør etableres på toalettrom. Dette bidrar til å hindre at fuktig og forurenset luft sprer seg til andre deler av bygningen. Soppdannelse i rommet bør utbedres, dette skaper et dårlig innemiljø og vil kunne gi helseplager.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran er eldre og ble ikke funksjonstestet grunnet alder, fare for funksjonsfeil på eldre stoppekranner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk vannrør jevnlig for å unngå en eventuell vannlekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre rør har en høyere risiko for tette rør og lekkasjer.

Korrosjon kan føre til lekkasjer, som kan være skjulte og forårsake store skader over tid. Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom.

Dette for å unngå et dårlig innneklima og fuktproblemer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstill: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Beredere etter dagens krav skal ha fast tilkobling for å unngå skader/branntilløp. Berederen bør plasseres i et rom med mindre fuktpåkjenning, dette vil forlenge levetiden på berederen.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er montert 2 stk. sikringsskap med automatsikringer i bod, 2etg.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1957 Det er ikke opplyst når det sist ble utført totalt rehabilitering av el-anlegget.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

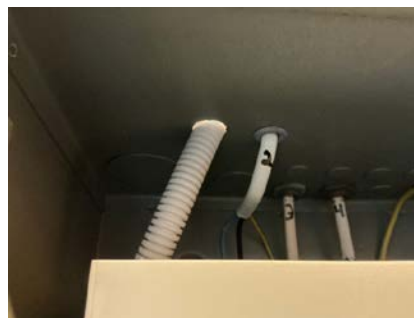
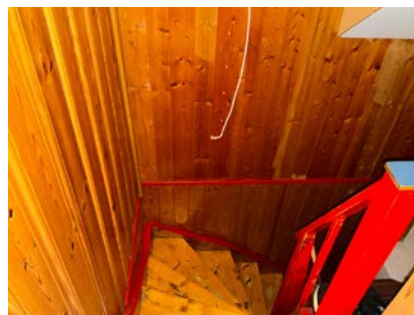
Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er løst, ledning i trapperom til kjeller, løst stikkontakt til v.v.bereider, ujordet og jordet stikkontakter på soverom 1, 2 og 4 i 2.etg, utett gjennomføring i sikringsskap og berøringsfare i skap. En kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig fagperson anbefales.

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Estimater er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få anlegget godkjent, men en antatt sum til en elkontroll og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for at anlegget blir godkjent og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/oppfylte steinmasser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen kjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Vegger mot grunn bør ikke tildekkes eller gjenstander lagres mot yttervegg før konstruksjonen er tilstrekkelig fuktsikret. Synlig saltutslag på vegg mot grunn tyder på fuktvandring i yttervegg, utbedringer og nærmere kontroll bør påregnes for å kartlegge omfanget og forhindre ytterligere saltutslag, dårlig innemiljø og fuktskader. Kjeller benyttes i dag kun til sekundærbruk og det vil være lite hensiktsmessig å gjøre tiltak på nåværende tidspunkt. Ved endret bruk kan man vurdere tiltak (om etasjen skal utvikles til varig opphold). Tilstanden bør allikevel overvåkes og spesielt ved store nedbørsmengder.

Økt fuktighet i kjeller underetasje kan føre til muggvekst, som påvirker innklimaet negativt og kan forårsake helseproblemer som allergier og luftveissykdommer.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i murte blokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er sprekker i deler av grunnmur, bør observeres over tid. Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Naturstein vil bevege seg over tid og området bør overvåkes for å planlegge fremtidig vedlikehold og utbedringer av murene.

! TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen med plenareal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Etabler fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type

Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

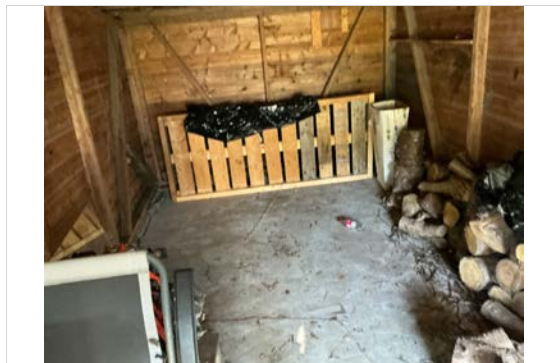
Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med støpt gulv på grunn.

Yttervegger er kledd med liggende trepanel og taket er av tresperrer takstoler med pulttakløsning, tekket med takpapp.

Vippeportog sidedør av tre.

Garasjen er av eldre dato og vil ha behov for periodisk vedlikehold og utbedringer.

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



Bod



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Uthuset er oppført på eldre fundamenter.

Bygget i trekonstruksjoner med valmet takløsning.

Yttervegger er kledd med trepanel og taket er teknet med takpapp. Entrédør av tre og vindu i treramme.

Innvendige overflater med tregulv og trepanel.

Det er fukt og soppkader i bygget.

Utbedringer må påregnes.

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



Bod



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset er tidligere benyttet som utedo.

Bygget i trekonstruksjoner med pulttakløsning.
Yttervegger er kledd med trepanel og taket er tekket med takpapp.
Innvendige overflater med tregulv og trepanel.
Entrédør av tre og vindu i treramme.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med støpt gulv på grunn. Yttervegger er kledd med stående trepanel og taket er av tresperrer takstoler med saltakløsning, tekket med takstein. Leddporter av tre med portåpner, samt vindu med isolerglass. Det er innlagt strøm og en elbillader.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	67			67	
1.Etasje	67			67	25
Kjeller	54			54	
SUM	188				25
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trapperom, Soverom, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/vaskerom, Bod		
1.Etasje	Entré med trapp, Gang, Kjøkken, Stue med trapp til 2.etg. og utgang, Soverom		
Kjeller	Trapperom, Toalettrom, Bod, Bad, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ved gjennomgang av eiendomsmappen i kommunens arkiv, kan de ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetknisk 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ved gjennomgang av eiendomsmappen i kommunens arkiv, kan de ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

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:

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod/utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ved gjennomgang av eiendomsmappen i kommunens arkiv, kan de ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	47
Garasje	0	12
Bod	0	6
Bod	0	2
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Henrik Hals	Takstingeniør
	Nordre Rekin 2 AS v/Trond Aaslid	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	433	28		0	1705.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordre Rekin 2

Hjemmelshaver

Nordre Rekin 2 AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	433	85		0	644.3 m ²	Fredrikstad kommune. Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse

Nordre Rekin 2

Hjemmelshaver

Nordre Rekin 2 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område på Kjøkkøy, Kråkerøy. Området består av spredt boligbebyggelse, skogområder og fylkesvei. Kort vei til Lunde barneskole og barnehage.

Nærmiljøet byr på flotte turmuligheter, som f.eks den populære Kyststien. Sjøen ligger i gangavstand.

Rett i nærheten er det bussforbindelse med hyppige bussavganger mot Fredrikstad sentrum og Oslo, samt ut mot Hvaler.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen.

Det brøytes ikke inn til eiendomsgrensen av Fredrikstad kommune.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Regulering

Det er registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

110 - Boliger

Detaljregulering for ny Kjøkkøysund bru

Annen veggrunn, grøntareal

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst, plenareal beplantning og dels naturtomt.

Boligen ligger i støysonen "Rød" og "Gul"

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 300 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra brann- og feiervesen			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EZ9115>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250116	

Selger 1 navn
Trond Aasliid

Gateadresse	
Nordre Rekvín 2	

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1676

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 111250116

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Økt antall soverom med ekstra innvendige lettvegger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250116

Tilleggskommentar

Fagmessig montert Mitsubishi luft-luft varmepumpe i 1. etasje. Økt antall soverom til 5 stk med innvendige lettvegger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250116

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Aaslid	0b9407e95dc51b2b75108 9bb2e1a18e9c1cb4d84	10.09.2025 12:01:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250116

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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 19.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 433 **Bruksnr.:** 28

Adresse: Nordre Rekvinn 2, 1676 KRÅKERØY

Referanse: 1111250116

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

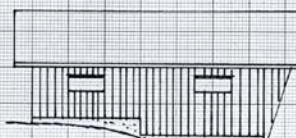
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Fasade Vest



Fasade Syd



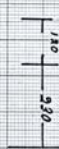
Fasade Nord



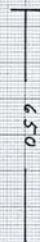
Fasade Ost



snitt



plan



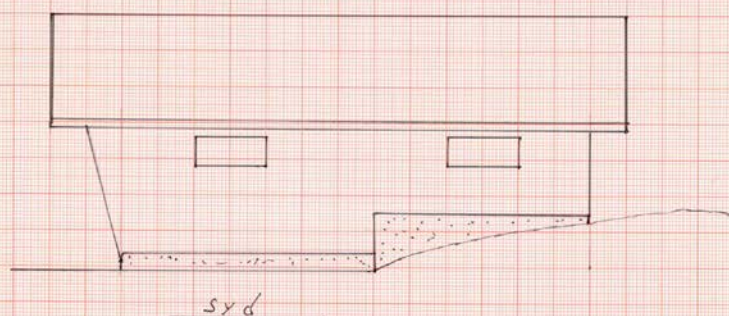
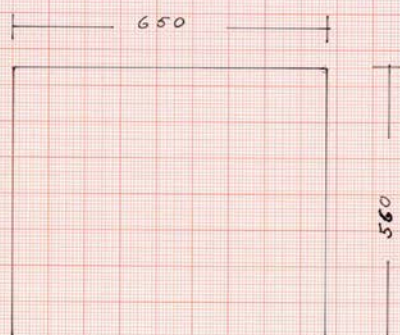
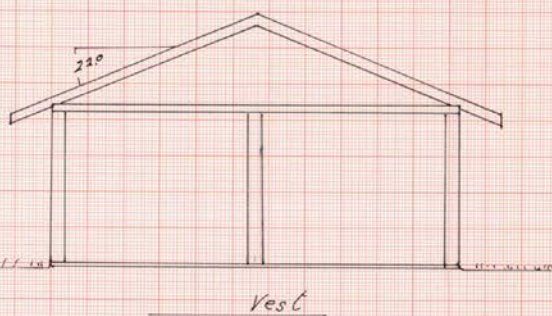
KRÆMMEBYENINGSÅRD
12-10-1986, Sak nr. 157/86

Bygherre Rolf Andersen.

Garasje 37 m² Kjøkey.

Mål 1:100

Dato 12-9-86



Byggherre. Rolf Andersen
Kjøkøy

Garasje 37 m².

M. 1:100 M. 1:50

Kjøkøy. 25-8-86

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 433/28/0/0

Eierrepresentant: Nordre Rekin 2 As

Regningsmottaker: Nordre Rekin 2 As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BJERKELUND	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	433	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	28	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1705,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Nordre Rekin 2 1676 KRAKERØY	Tilleggsnavn	Kjøkerø	Kirkesogn	Krakerø
		Grunnkrets		Valgkrets	Krakerø

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147809824	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		178

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NORDRE REKVIN 2 AS			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1108 RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 1 956,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 445,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
60 ES katt Bolig	1 578 100,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 5 049,00
4260 VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 4 637,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360 AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 8 882,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
kr 25 344,00						

Det er pr. i dag ikke registrert kommunale eiendomsavgifter på **gnr 433, bnr 85**

REGULERINGSBESTEMMELSER
+
TIL REGULERINGSPLAN FOR
NORDRE REKVIN - KJØKØYA

Vedtatt av Kråkerøy kommunestyre: dato: 22.10.92

Sak nr. 60/92

Bestemmelsene er sist revidert: 29.04.93

§ 1. GENERELT.

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.
2. Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
Eksisterende boliger
Planlagte boliger

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
Kjørebane
Kjørbar gangveg
Sikringssone for trafikkformål
Gangveg

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
Lekeplass

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
Felles avkjørsel

§2. FELLESBESTEMMELSER.

- 2.1. Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.
- 2.2. Byggegrenser er som vist på plankartet, der denne er markert med stiplet linje.
- 2.3. Samtlige eksisterende bygg inngår i planen.

§3. BYGGEOMRÅDER.

- 3.1. UTBYGGINGSREKKEFØLGE: Planlagte boligtomter merket EI-E6 tillates ikke bebygget før vegkryss/ avkjørsel fra Nordre Rekvinn til riksvegen er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

- 3.2 Tillatt bebygd areal skal maksimalt være 25% av tomtens areal. Boliger kan oppføres i inntil 2 etasjer, og uthus og garasjer i 1 etasje. Frittstående garasje eller uthus skal ikke overstige et bruksareal på 50 m². Bygninger skal ha saltak, og takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet.
- 3.3 Ved oppføring av bo-enheter skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass (Min. 5m lengde).
Situasjonsplan skal videre angi forstøttningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig. Bygningsrådet skal påse at bebyggelse og tomtearrondering harmonerer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke sjeneres nevneverdig av bebyggelse, faste installasjoner eller terrenginngrep.
- 3.4. Frittstående boder, uthus og garasjebygg bør normalt byggemeldes samtidig med bolig, og skal harmonere med bolighus både når det gjelder utforming, materialbruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, der bolighus allerede eksisterer, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt.
- 3.5. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- 3.6. Bygningsrådet kan etter skjønn forlange fjernet trær, busker eller andre innretninger, som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

§4. FRIOMRÅDER.

- 4.1 Områdene skal benyttes til lekeområder. I område merket Lek I skal det være sandkasse, lekeapparater og hvilebenker, og det skal skjermes mot kjørevegen. Område merket Lek II skal nyttes som ballplass/ løkke
- 4.2. I områdene tillates bygninger ikke oppført, med mindre de hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av områdene. Parkmessig og skjermende beplantning tillates i områdene.

§ 5. FELLESOMRÅDER.

- 5.1. Områder vist som privat felles avkjørsel er et sameie mellom brukerne av veien (markert med pil). Eierne forestår drift og vedlikehold av disse.

Kråkerøy kommune, 22.10.91

rev. 21.01.92

rev. 06.07.92

rev. 29.04.93 (§1.2 Gangveg)

BYGNINGSVESENET



Eiendomsstatus, ordre 8693112

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 433	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordre Rekvinn 2, 1676 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	1705.4 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1110 - Boligbebyggelse 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) Hensynssoner: 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 347 Nordre Rekvinn - Kjøkkøya	Vedtatt: 22.10.1992	Formål: 110 - Boliger 710 - Felles avkjørsel Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest347_130.pdf		
Reguleringsplaner under arbeid: 1165 Kjøkkøysund_bru	Varslet igangsatt: 11.09.2019	

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.

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 18.08.2025

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

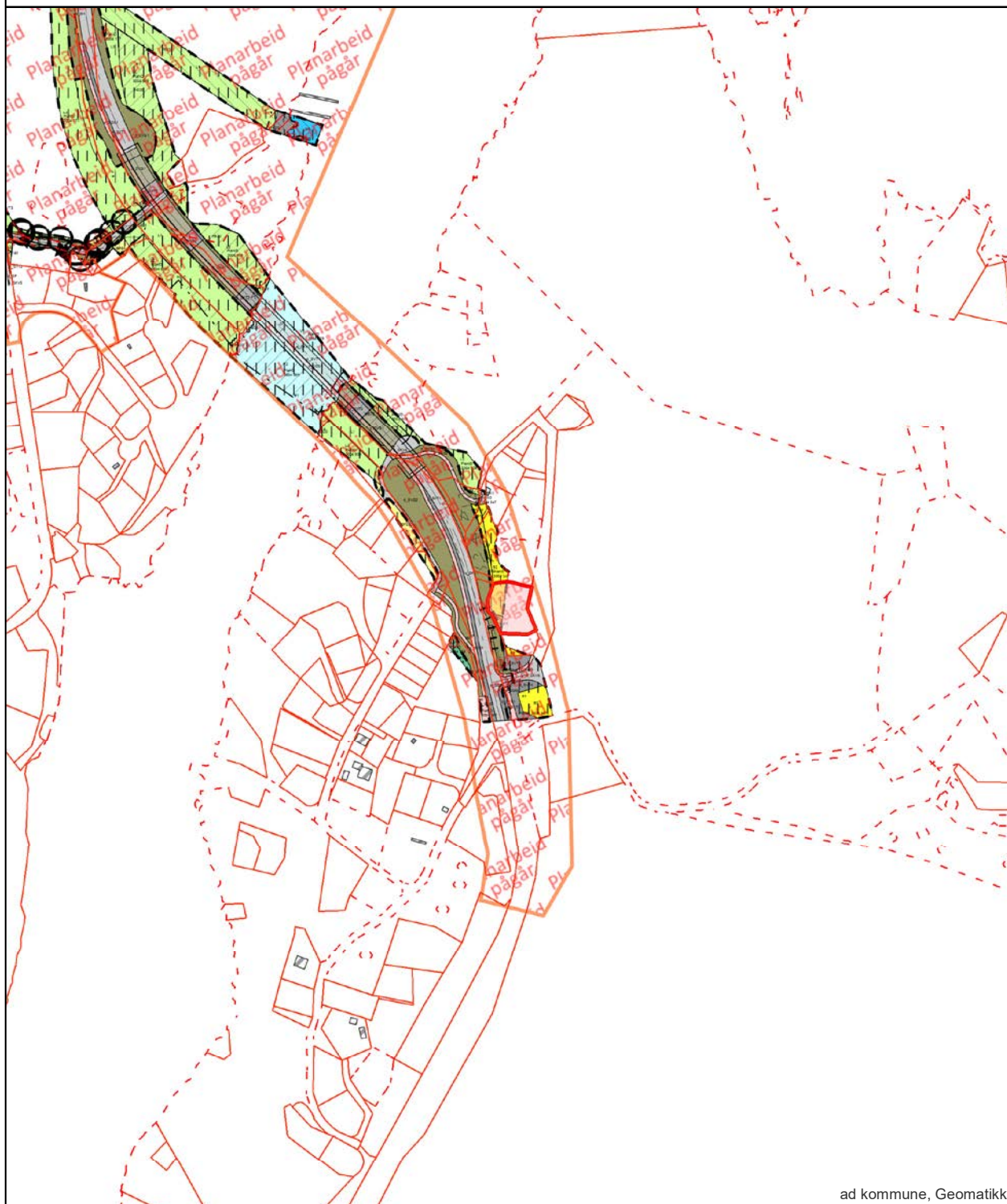
Adresse: Nordre Rekin 2, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 433/28/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-18



Planident: 1165
Plannavn: Kjøkøysund_bru

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



ad kommune, Geomatikk

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-433/28, Nordre Rekvin 2, 1676 KRÅKERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	11.08.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	26.05.2025	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	28.03.2025	Ikke funnet	9.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.61 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.9 km
Flomfaresoner	13.08.2025	Ikke funnet	0.18 km
Forurenset grunn	11.08.2025	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.07.2025	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kvikkleire	12.08.2025	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	12.08.2025	Ikke funnet	70.3 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	0.18 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:

11.08.2025

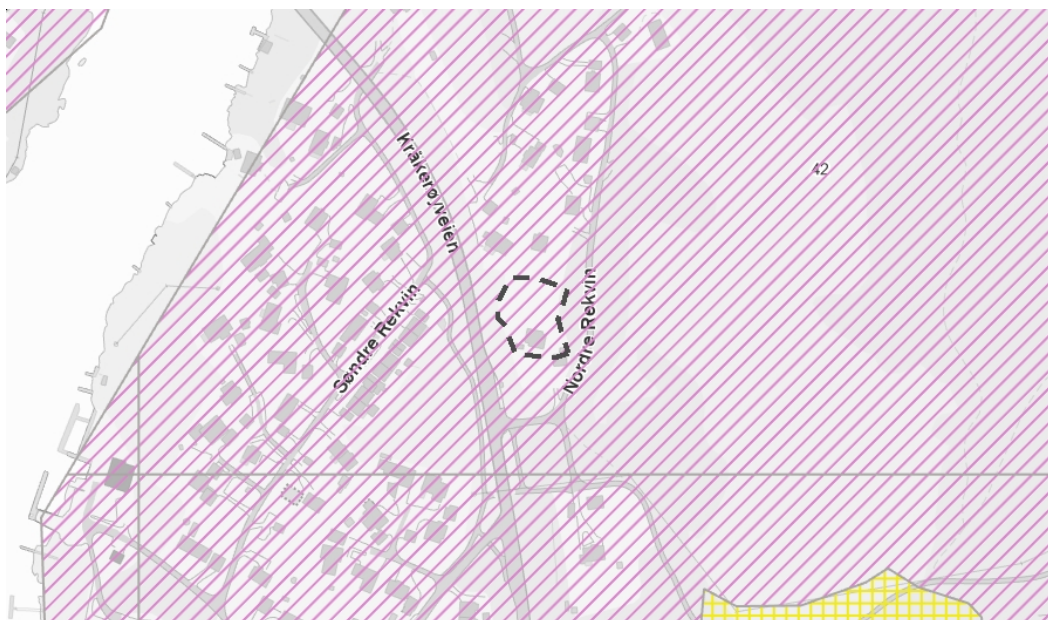
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

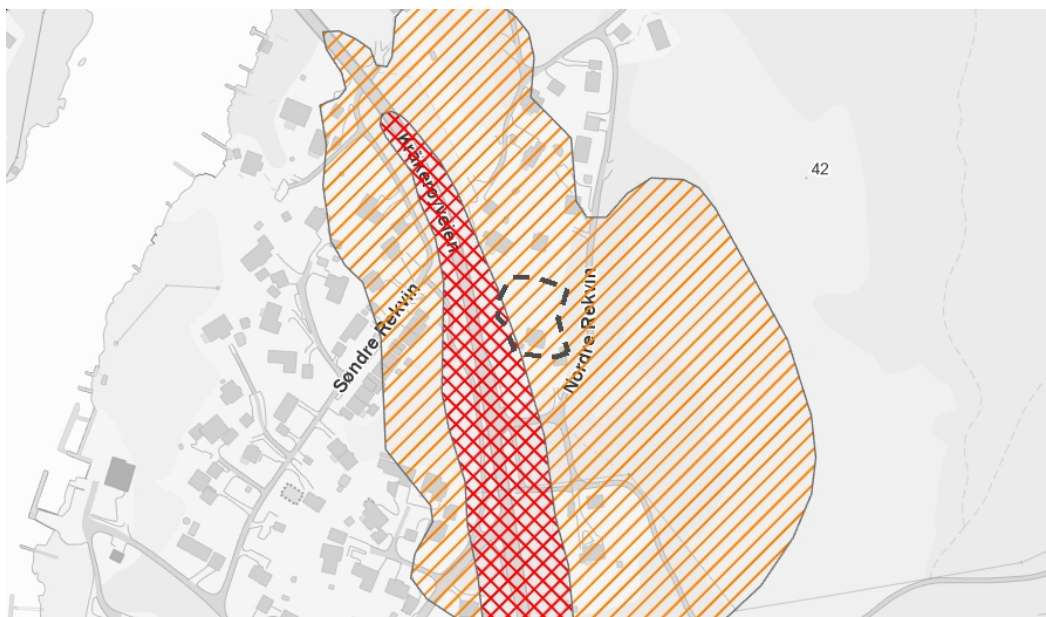
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



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 ($L_{den}>55dB$) støyzone 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 støysoneskart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støyzone.

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-433/28/0

Bruksnavn	BJERKELUND	Beregnet areal	1 705.4
Etablert dato	21.08.1943	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
NORDRE REKVIN 2 AS	977061148	H - Hjemmelshaver		Strykerveien 2	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	07.02.2011	07.02.2011		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	21.08.1943			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato
18.08.2025	

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	17.07.1979	1 705.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147809816	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147809824	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147809816: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 147809824: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	178.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	178.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	17.03.2023	17.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	178.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	65.0	0.0	65.0	0.0
H02	0	65.0	0.0	65.0	0.0
K01	0	48.0	0.0	48.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nordre Rekvinn	2		1676 KRÅKERØY

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-433/85/0

Bruksnavn	BJERKELUND II	Beregnet areal	644.3
Etablert dato	04.02.1982	Historisk oppgitt areal	645.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
NORDRE REKVIN 2 AS	977061148	H - Hjemmelshaver		Strykerveien 2	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	04.02.1982			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerkna
☒	☐	☐	☐	☐	19.03.1996	644.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6489702	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6489702: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.09.1986	17.09.1986
IG - Igangsettingstillatelse	02.07.1987	02.07.1987
TB - Tatt i bruk	05.02.1988	05.02.1988

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Rekvín 2, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 433/28/0/0

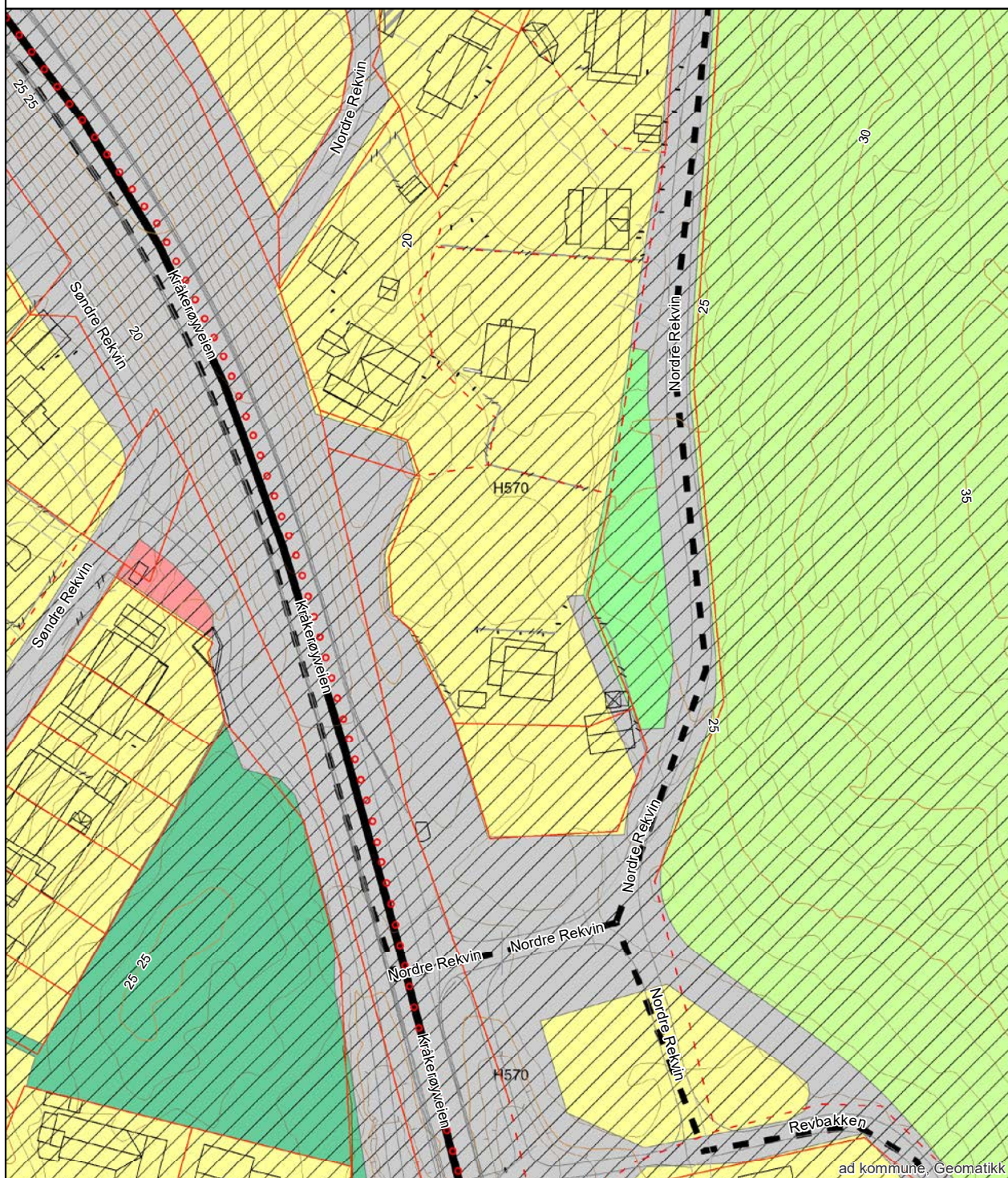
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-18



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

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

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



Grunnkart

Adresse: Nordre Rekvín 2, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 433/28/0/0

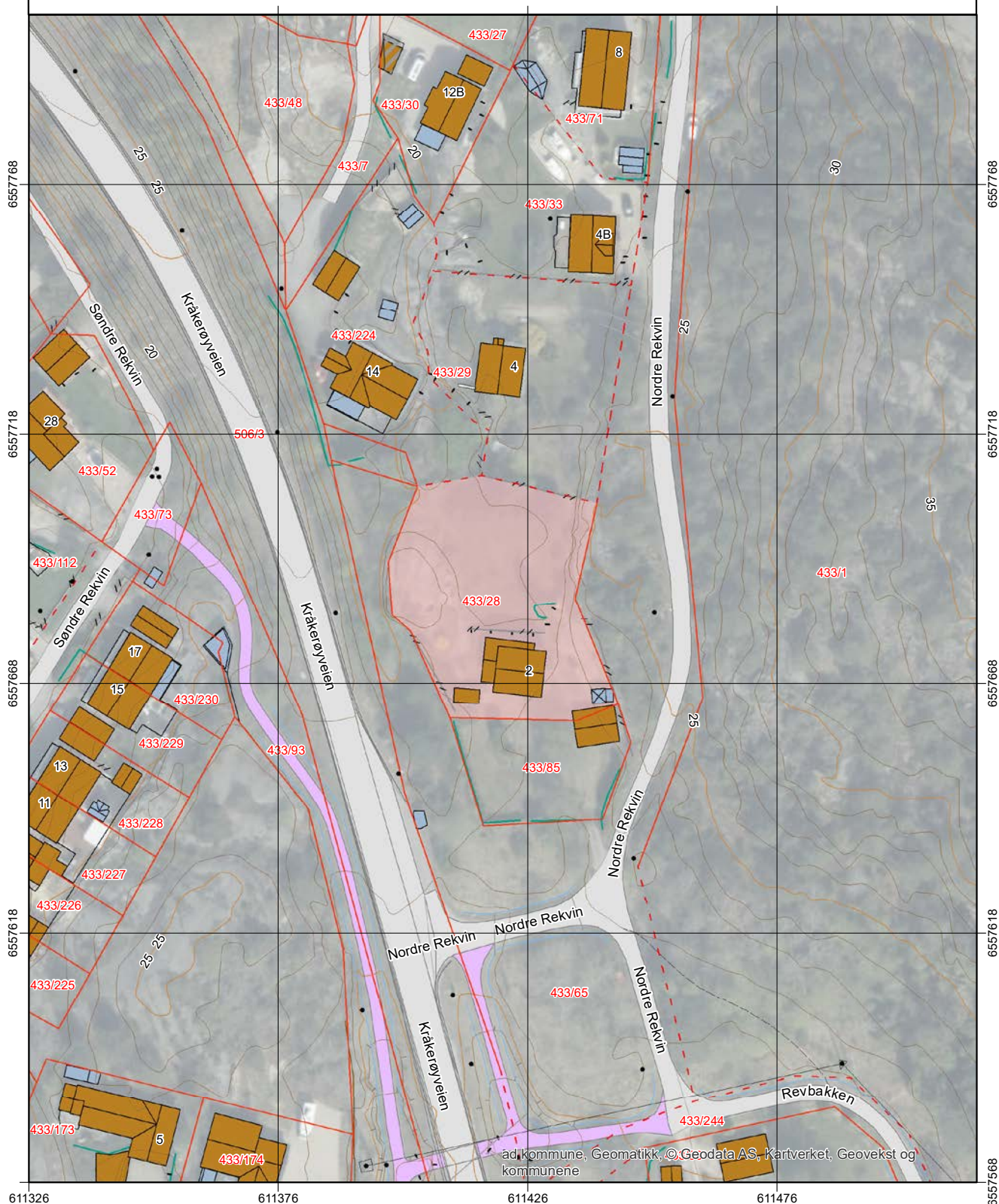


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-18



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



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

Oversiktskart



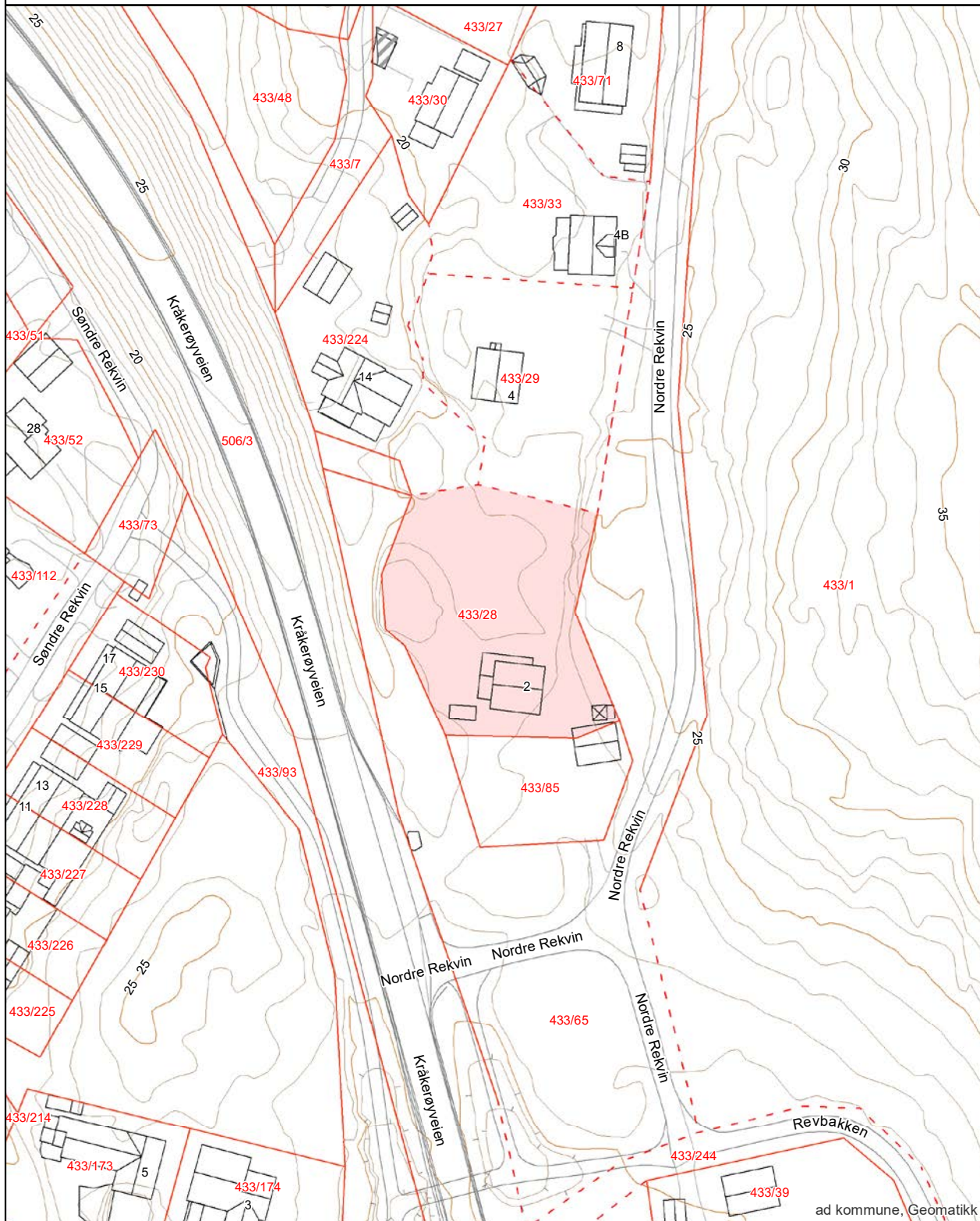
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Rekvín 2, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 433/28/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-18



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nordre Rekvín 2, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 433/28/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-18



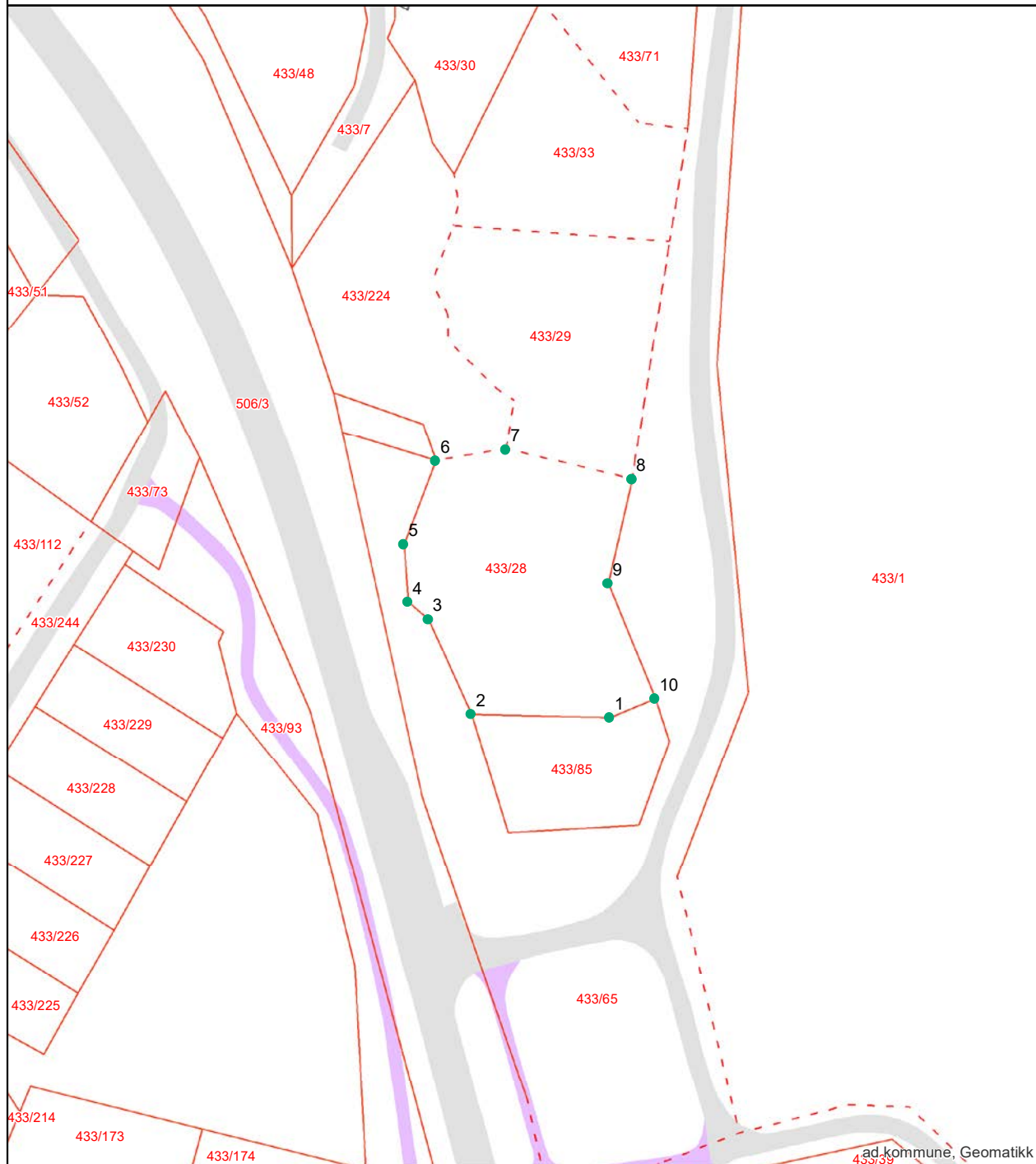
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1705.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6557659.97432	611435.828824	ikke spesifisert	25.39	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6557660.55667	611410.456773	ikke spesifisert	19.12	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6557677.93475	611402.517253	ikke spesifisert	4.89	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6557681.12272	611398.807692	ikke spesifisert	10.66	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6557691.75401	611398.069845	ikke spesifisert	16.34	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6557707.01088	611403.889572	ikke spesifisert	13.06	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6557709.11529	611416.766023	ikke spesifisert	23.74	Umerket		Beregnet	200	0
8	6557703.64092	611439.859575	ikke spesifisert	19.64	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6557684.50366	611435.523752	ikke spesifisert	22.8	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6557663.41319	611444.139229	ikke spesifisert	9	Umerket		Terrengmålt	14	0



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H433-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H433-2	Hensynssone flomfare
	H433-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H433-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H412-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H435-1	Hensynssone landbruk
	H435-2	Hensynssone friluftsliv
	H435-3	Hensynssone landskap
	H435-4	Hensynssone naturmiljø
	H435-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H436-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H436-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H436-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H437-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

AREA FORMULA

BEBYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HFNSYNCSOMFE

FLAYER...

[illegible]

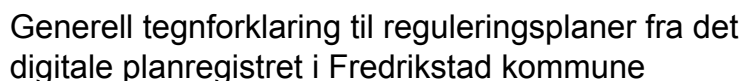
 Planerings för regelinspårare under arbete



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

MEINE JEDIGE PLATZ, LINIE UND PUNKT REGELMÄßIGLICH						
Platz	Linie	Punkt	Linie	Punkt	Linie	Punkt
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48	49
50	51	52	53	54	55	56
57	58	59	60	61	62	63
64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77
78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90	91
92	93	94	95	96	97	98
99	100	101	102	103	104	105
106	107	108	109	110	111	112
113	114	115	116	117	118	119
120	121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132	133
134	135	136	137	138	139	140
141	142	143	144	145	146	147
148	149	150	151	152	153	154
155	156	157	158	159	160	161
162	163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174	175
176	177	178	179	180	181	182
183	184	185	186	187	188	189
190	191	192	193	194	195	196
197	198	199	200	201	202	203
204	205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216	217
218	219	220	221	222	223	224
225	226	227	228	229	230	231
232	233	234	235	236	237	238
239	240	241	242	243	244	245
246	247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258	259
260	261	262	263	264	265	266
267	268	269	270	271	272	273
274	275	276	277	278	279	280
281	282	283	284	285	286	287
288	289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300	301
302	303	304	305	306	307	308
309	310	311	312	313	314	315
316	317	318	319	320	321	322
323	324	325	326	327	328	329
330	331	332	333	334	335	336
337	338	339	340	341	342	343
344	345	346	347	348	349	350
351	352	353	354	355	356	357
358	359	360	361	362	363	364
365	366	367	368	369	370	371
372	373	374	375	376	377	378
379	380	381	382	383	384	385
386	387	388	389	390	391	392
393	394	395	396	397	398	399
400	401	402	403	404	405	406
407	408	409	410	411	412	413
414	415	416	417	418	419	420
421	422	423	424	425	426	427
428	429	430	431	432	433	434
435	436	437	438	439	440	441
442	443	444	445	446	447	448
449	450	451	452	453	454	455
456	457	458	459	460	461	462
463	464	465	466	467	468	469
470	471	472	473	474	475	476
477	478	479	480	481	482	483
484	485	486	487	488	489	490
491	492	493	494	495	496	497
498	499	500	501	502	503	504
505	506	507	508	509	510	511
512	513	514	515	516	517	518
519	520	521	522	523	524	525
526	527	528	529	530	531	532
533	534	535	536	537	538	539
540	541	542	543	544	545	546
547	548	549	550	551	552	553
554	555	556	557	558	559	560
561	562	563	564	565	566	567
568	569	570	571	572	573	574
575	576	577	578	579	580	581
582	583	584	585	586	587	588
589	590	591	592	593	594	595
596	597	598	599	600	601	602
603	604	605	606	607	608	609
610	611	612	613	614	615	616
617	618	619	620	621	622	623
624	625	626	627	628	629	630
631	632	633	634	635	636	637
638	639	640	641	642	643	644
645	646	647	648	649	650	651
652	653	654	655	656	657	658
659	660	661	662	663	664	665
666	667	668	669	670	671	672
673	674	675	676	677	678	679
680	681	682	683	684	685	686
687	688	689	690	691	692	693
694	695	696	697	698	699	700
701	702	703	704	705	706	707
708	709	710	711	712	713	714
715	716	717	718	719	720	721
722	723	724	725	726	727	728
729	730	731	732	733	734	735
736	737	738	739	740	741	742
743	744	745	746	747	748	749
750	751	752	753	754	755	756
757	758	759	760	761	762	763
764	765	766	767	768	769	770
771	772	773	774	775	776	777
778	779	780	781	782	783	784
785	786	787	788	789	790	791
792	793	794	795	796	797	798
799	800	801	802	803	804	805
806	807	808	809	810	811	812
813	814	815	816	817	818	819
820	821	822	823	824	825	826
827	828	829	830	831	832	833
834	835	836	837	838	839	840
841	842	843	844	845	846	847
848	849	850	851	852	853	854
855	856	857	858	859	860	861
862	863	864	865	866	867	868
869	870	871	872	873	874	875
876	877	878	879	880	881	882
883	884	885	886	887	888	889
890	891	892	893	894	895	896
897	898	899	900	901	902	903
904	905	906	907	908	909	910
911	912	913	914	915	916	917
918	919	920	921	922	923	924
925	926	927	928	929	930	931
932	933	934	935	936	937	938
939	940	941	942	943	944	945
946	947	948	949	950	951	952
953	954	955	956	957	958	959
960	961	962	963	964	965	966
967	968	969	970	971	972	973
974	975	976	977	978	979	980
981	982	983	984	985	986	987
988	989	990	991	992	993	994
995	996	997	998	999	1000	1001
1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008
1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015
1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022
1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029
1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036
1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043
1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050
1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057
1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064
1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071
1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078
1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085
1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092
1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099
1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106
1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113
1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120
1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127
1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134
1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141
1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148
1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155
1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162
1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169
1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176
1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183
1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190
1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197
1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204
1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211
1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218
1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225
1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232
1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239
1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246
1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253
1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260
1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267
1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274
1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281
1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288
1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295
1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302
1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309
1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316
1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323
1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330
1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337
1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344
1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351
1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358
1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365
1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372
1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379
1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386
1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393
1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400

Handelsname Handelsform						Therapeut. Wirkung, bei der Anwendung wichtige
Supplementärbestandteile	0001				0001-01	
Supplementärer Bestandteil	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	
Supplement	0001				0001-01	

109



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. august 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 433 **Bruksnr.:** 28 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Nordre Requin 2, 1676 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	433	Bnr.:	28	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:		Nordre Rekvinn 2					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	x	Nei:		Sist tilsyn, dato: 02.04.2024.		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	x	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	x	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 17.04.2024.		

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Nordre Rekvin 2 As

Strykerveien 2

1658 Torp

Adresse: Nordre Rekvin 2 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 147809824
Eiendom: 433 / 28 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 02.04.2024
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 20.08.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 19162

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein

Plassering: 1

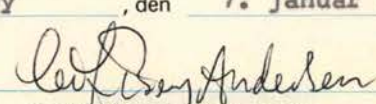
- 1 Brennbart materiale for nær sotluke Litt kort avstand til dørkarm

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

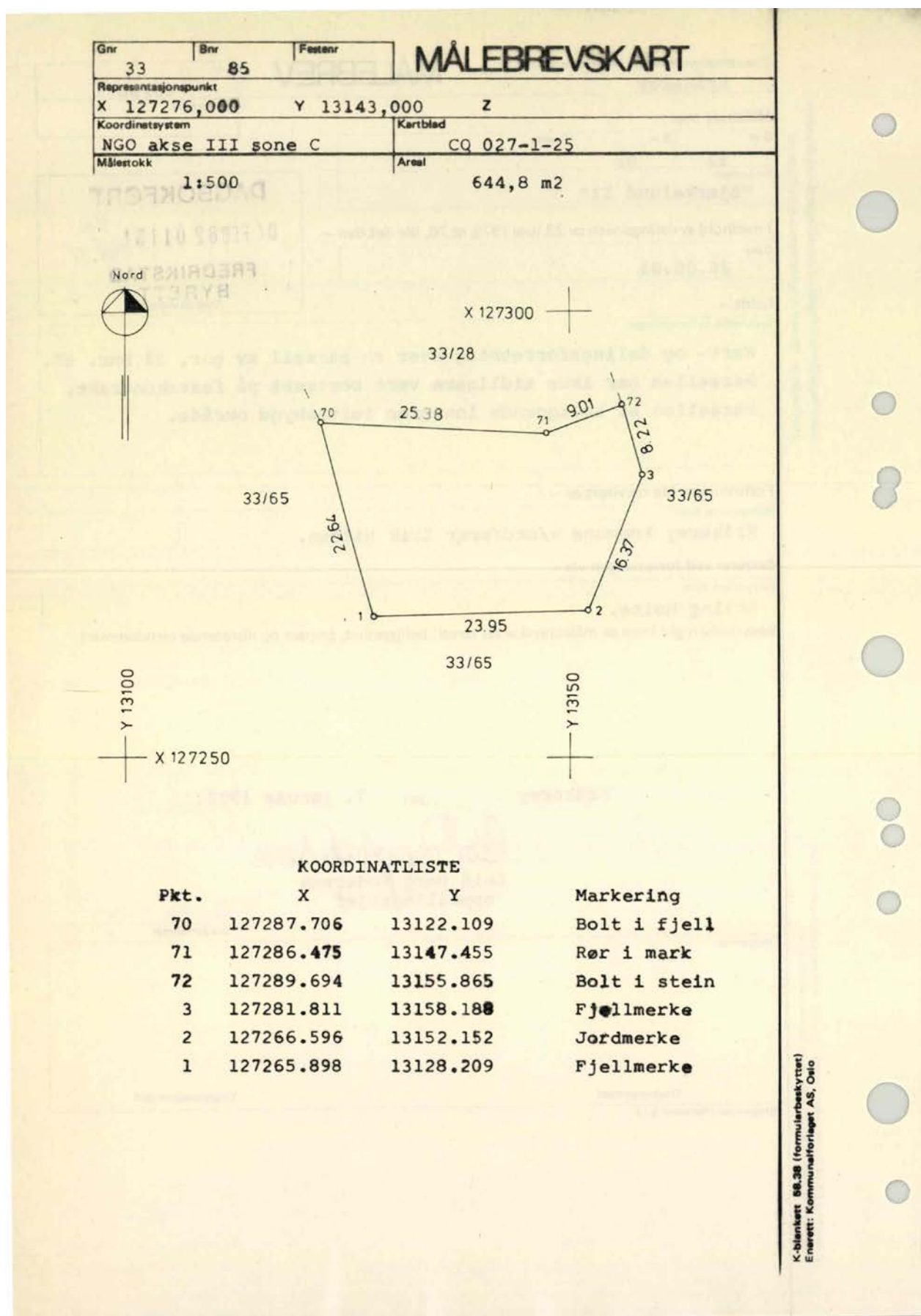
OBS !

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

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
 utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)		MÅLEBREV	J nr
Kråkerøy			63/80
Målebrev over —			Målebrev nr
G nr	B nr	Festenr	
33	85		
Bruksnavn			
"Bjerkelund II"			
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den —			
Dato			
26.05.81			
holdt —			
Beskrivelse av forretningen			
Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 33 bnr. 65. Parsellen har ikke tidligere vært bortsatt på festekontrakt. Parsellen er beliggende innenfor tettbebygd område.			
Forretningen ble rekvirert av —			
Rekvirentens navn			
Kråkerøy kommune v/ordfører Erik Nilsen.			
Bestyrer ved forretningen var —			
Bestyrers navn			
Erling Holte.			
Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).			
Kråkerøy, den 7. januar 1982.			
 Leif Berg Andersen oppmålingssjef		 Saksbehandler	
Tinglysning			
Dagbokstempel		Tinglygingsstempel	
Påtegninger (Rettelser o.l.)			

K-blankett 58.14 (formulærbeskyttet) - Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
 Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev



Oversiktskart



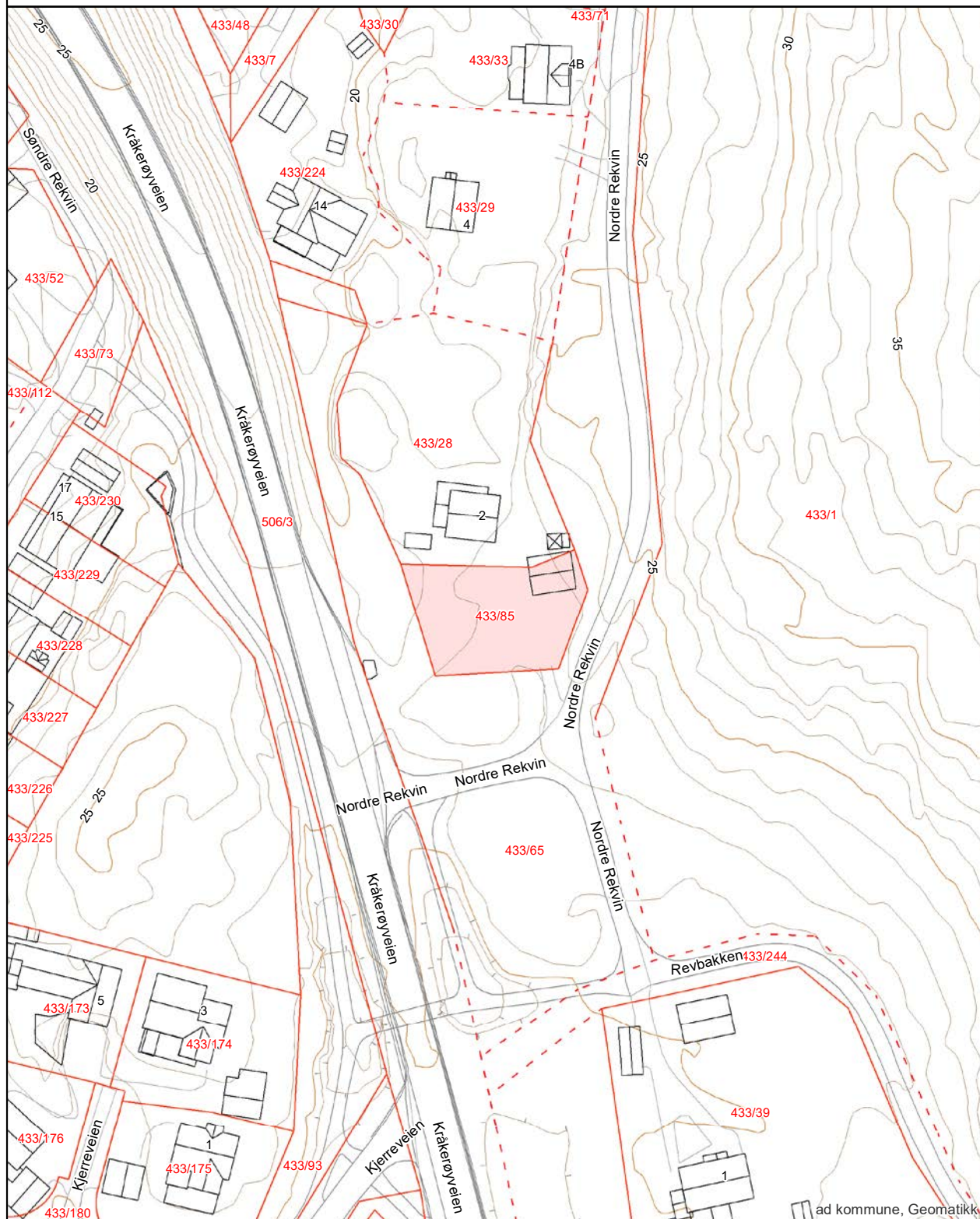
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 433/85/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-02



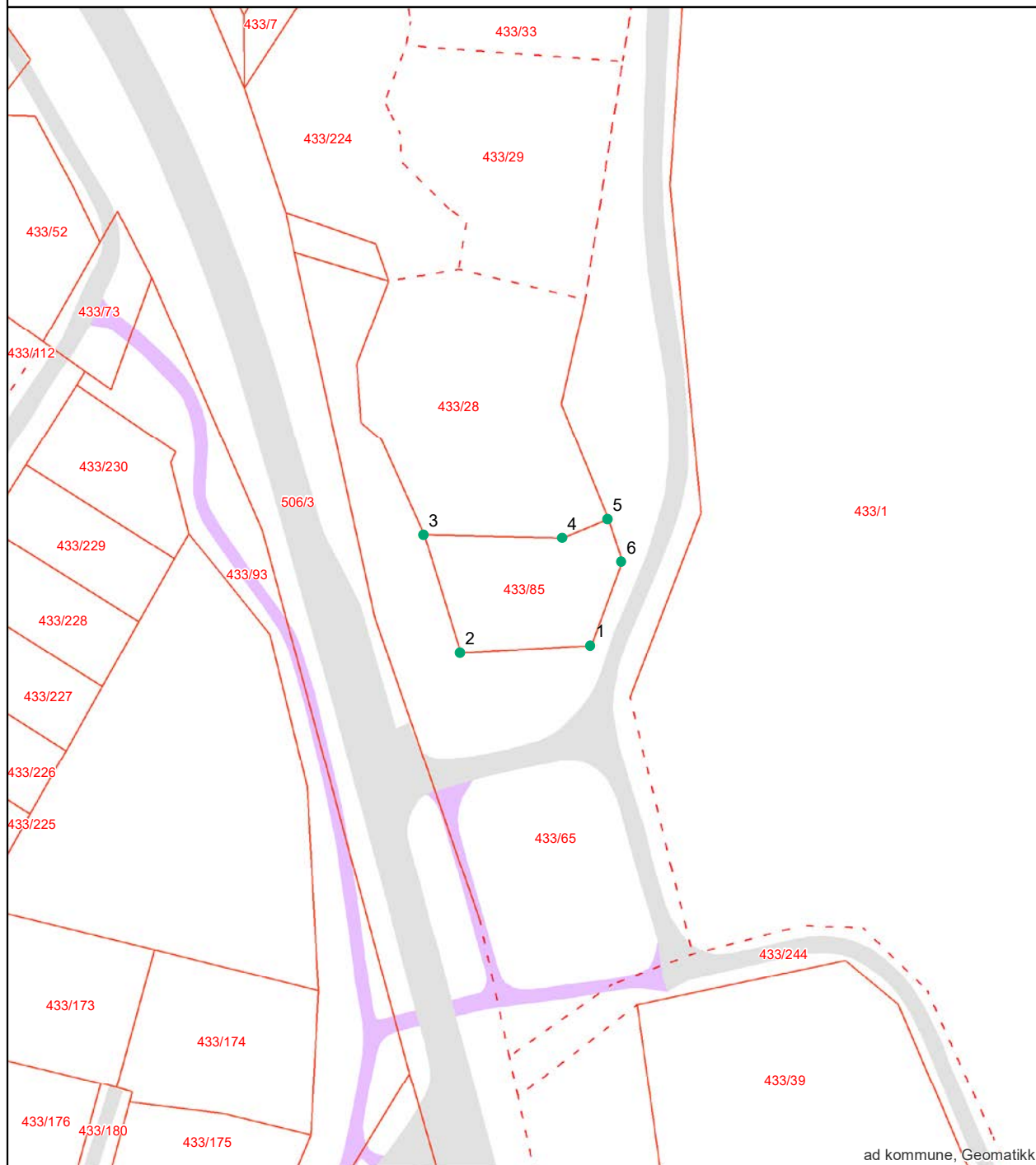
Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



ad kommune, Geomatikk

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
 Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

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

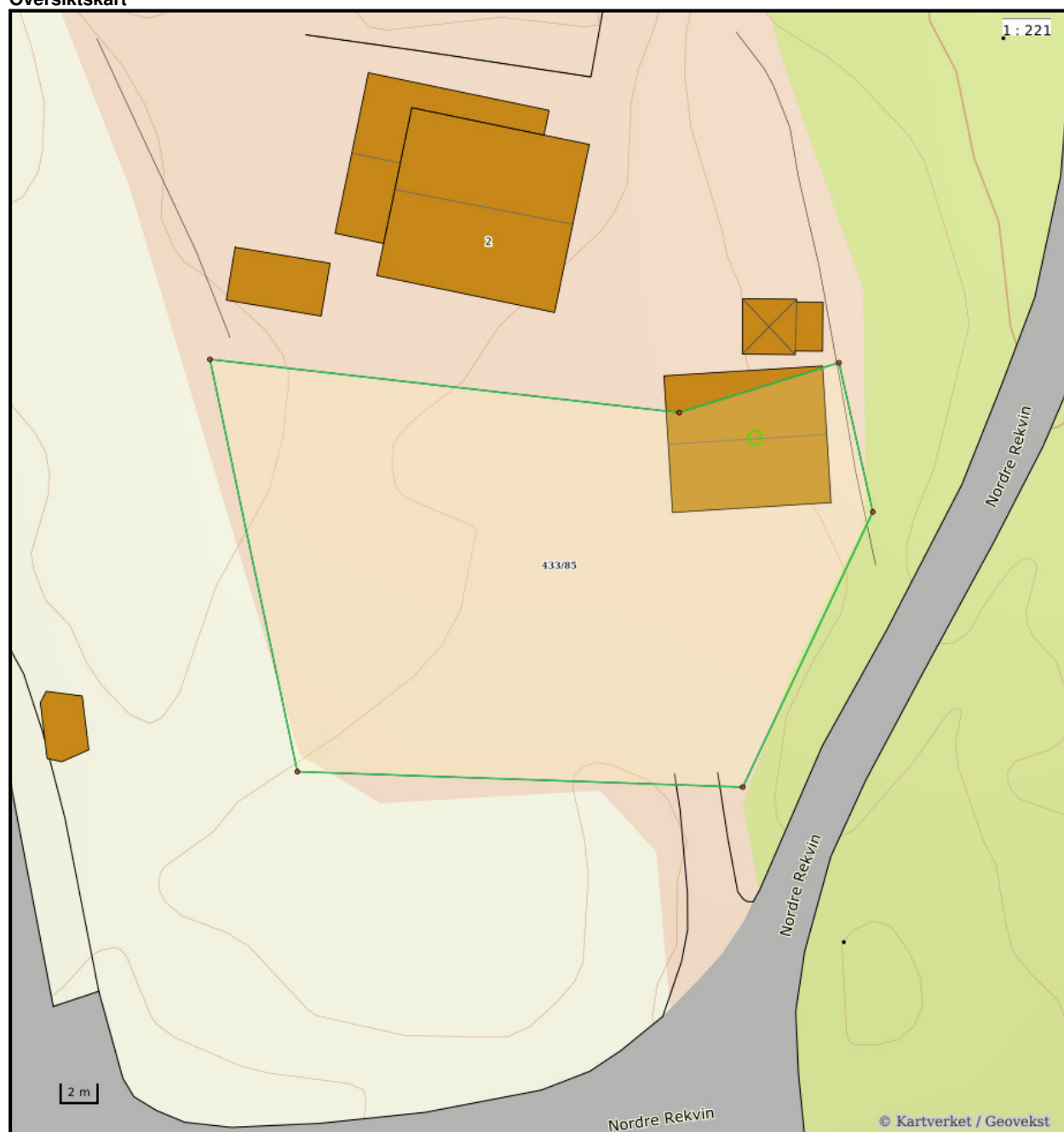
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6557640.24279	611441.040155	ikke spesifisert	23.97	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6557638.91926	611417.124499	ikke spesifisert	22.65	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6557660.55667	611410.456773	ikke spesifisert	25.39	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6557659.97432	611435.828824	ikke spesifisert	9	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6557663.41319	611444.139229	ikke spesifisert	8.22	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6557655.593	611446.670835	ikke spesifisert	16.36	Umerket		Terrengmålt	14	0

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Fredrikstad KNR 3107 - GNR 433 / BNR 85 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

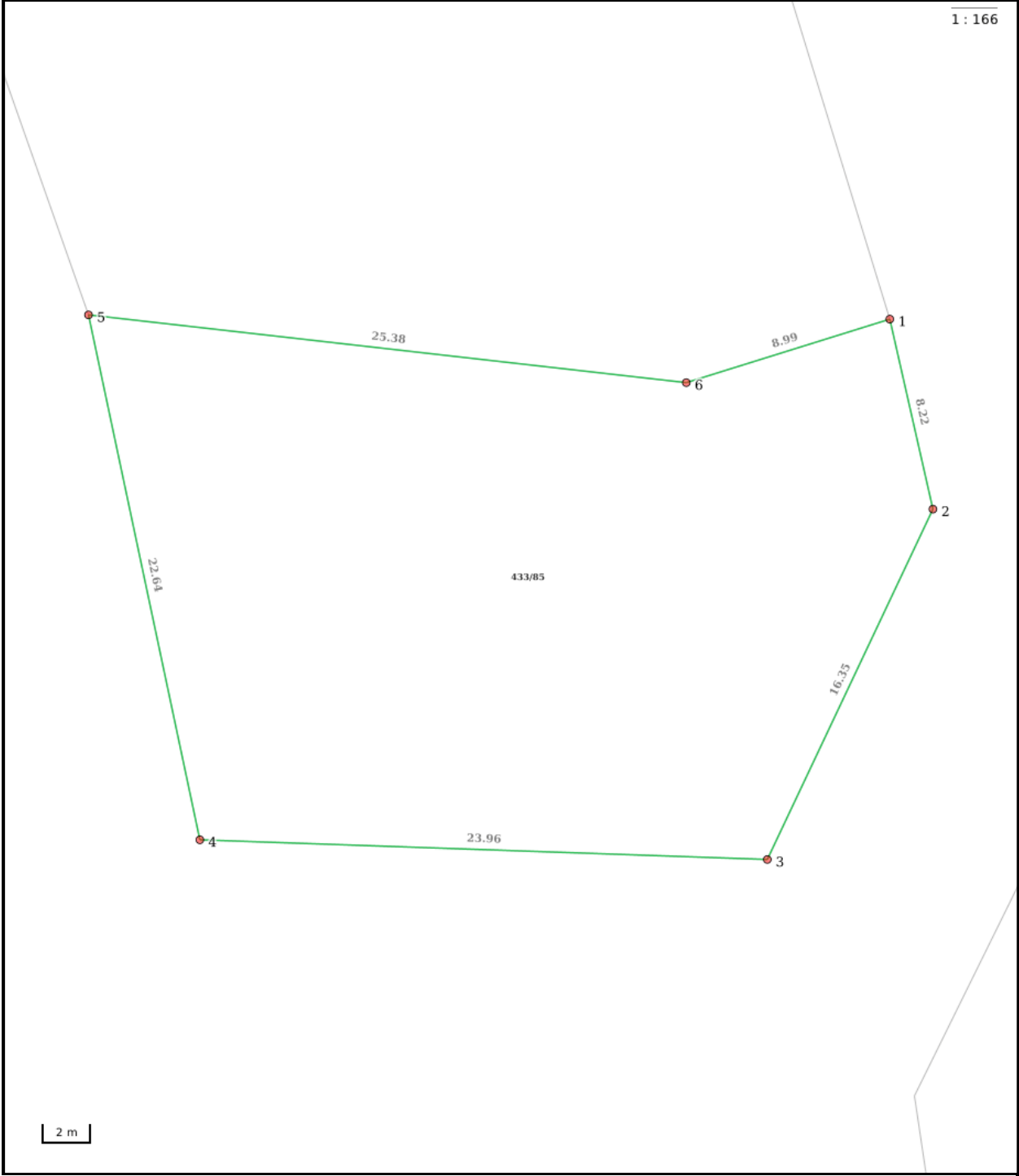
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

- Symboler
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 644,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 663,41	611 444,14	8,22m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 557 655,59	611 446,67	16,35m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 557 640,24	611 441,04	23,96m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 557 638,92	611 417,12	22,64m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 660,56	611 410,46	25,38m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 557 659,97	611 435,83	8,99m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nordre Rekvinn 2
1676 KRÅKERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre