

aktiv.



Karstensens vei 12, 1617 FREDRIKSTAD

**Hel horisontaldelt tomannsbolig
med hyggelig opparbeidet tomt i
barnevennlig og attraktivt
boligområde**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Marius Martin Myren

Mobil 476 45 774

E-post marius.martin.myren@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 116 240,-
Total ink omk.: Kr 4 716 240,-
Selger: Søndre Østfold Tingrett

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 217/237 kvm
Tomtstr.: 786.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 202
Oppdragsnr.: 1111230022

Hel horisontaldelt tomannsbolig med hyggelig opparbeidet tomt

Velkommen til denne flotte tomannsboligen, hyggelig beliggende i et rolig og veletablert nabolag. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med plen, busker, trær og hekker, ideell for både avslapning og lek.

Boligen inneholder to leiligheter og en felles kjeller. Begge leilighetene inneholder: gang, hall, kjøkken, bad, stue og 2 soverom.

Med sine to romslige leiligheter, flotte uteområder og praktiske løsninger, er Karstensens vei 12 et hjem som passer for mange behov. Enten du ser etter en bolig for hele familien, et hjem med potensiale for leieinntekter, eller en generasjonsbolig som samler alle under samme tak, har denne tomannsboligen alt du trenger. Beliggenheten i et rolig og veletablert nabolag, med nærhet til både natur, skole og handel, gjør hverdagen enkel og harmonisk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 217 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 237 m²

TBA: 47 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 70 m² Gang, vaskerom og 5 boder.

1. etasje

BRA-i: 77 m² Felles gang, hall, kjøkken, bad, stue og soverom.

2. etasje

BRA-i: 70 m² Oppgang/gang, hall, kjøkken, bad, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m²

2. etasje

8 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 20 m² Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

786.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, busker, trær, bed og hekk. Noe tre og noe nettinggjerde. Gruset gårds plass.

Eiendommen tilfredsstillers 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.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt område på Lisleby. Et ideelt sted å bo, i et hyggelig lokalsamfunn. Karstensens vei 12 er et godt utgangspunkt for alt du trenger i hverdagen med et godt utvalg butikker, spisesteder, idrettsanlegg og skoler i nærheten. Utover nærområdet er det verken langt til Østfoldhallen kjøpesenter eller Fredrikstad sentrum med sin sjarmerende gågate, nisje butikker, kafeer, restauranter, kulturliv og ikke minst brygge promenaden. Cirka en 16 minutters gåtur fra eiendommen finner du fergeleie med gratis ferge over til Sellebakk, dette gir tilgang til Glommastien som er en 35-km lang tursti, opparbeidet med flotte rasteområder. Glommastien tar deg til idylliske Gamlebyen. Gamlebyen har et rikt kulturliv gjennom hele året, her kan en bedre middag eller en varm kopp kaffe nytes i restauranter og kafeer i autentiske bygårder. Tilgangen til Fredrikstad marka trekkes også frem som et høydepunkt, skogsområdene rundt Bjørndalsdammene er vel verdt et besøk med et stort utvalg av korte og lengre turstier som treffer alle målgrupper.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Svein Nesøen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Saltak. Bord undertak. Isolert, noe er bare isolert med tynne sydde matter. Noe svart bordtak i ytterkanter på grunn av noe dårlig utluftet.

Bord undertak. Papp, sløyfer, lekter og betongtakstein fra ca. 2002. Normal slitasje. Taktekke er bare sjekket fra bakken.

- Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatte. Byttet sammen med taktekke. Mangler stige trinn til pipe, dette må settes på visst feier vil ha dette.

- Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk. Vegger er sannsynligvis etterisolert.

Stående tømmermannskledning og liggende kledning 2.et. Råte i noen ender. Det er ikke brukt lusinger mellom underliggere i nedkant.

- Vinduer med tolags isolerglass. Dette er i noe varierende stand. Noe trenger behandling. Originale vinduer i kjelleren, disse er dårlige. Nye velux takvinduer ca. 2002. Noe tørre sprukne rammer. Noe råte i belistninger ute. Finert inngangsdør med tolags isolerglass fra 1981. Heve/skyvedør i 1.et. med tolags isolerglass, denne trenger behandling. Heve/skyvedør i stue 2.et. fra ca. 2002 med tolags isolerglass, denne trenger behandling. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.
- Terrasse på to sider 1.et. på ca. 22 m². Rekkverk med stående bord. Noe slitte terrassebord. Rekkverk trenger behandling. Noe skjevheter i dekke.
- Balkong i 2.et. på ca. 8 m². Rekkverk med stående kledning. Noe slitte terrassebord.
- Treplattning ved siden av garasje på ca. 17 m². Plast bølgeplater over det meste.
- Skiferlagt trapp ved inngang. Rekkverk på begge sider.
- Huset står sannsynligvis på jord/leiregrunn. Huset virker stabilt. Drenering skal være fra 1979-1980 i følge eier. Sannsynligvis plass støpt betongmur. Noen mindre sprekker. Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør inn til huset. Det kommer plast vannledning inn.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 15.07.2024 av Svein Nesøen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 4 600 000

Innhold

- 1. etasje: Felles gang, hall, kjøkken, bad, stue og 2 soverom.
- 2. Etasje: Oppgang/gang, hall, kjøkken, bad, stue og 2 soverom.
- Kjeller: Gang, vaskerom og 5 boder.

Standard

Velkommen til denne sjarmerende tomannsboligen, hyggelig beliggende i et rolig og veletablert nabolag. Eiendommen har en flott tomt med plen, busker, trær og hekker, ideell for både avslapning og lek. Boligen ligger nær både skoler, barnehager, Østfoldhallene og vakre turområder, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo.

Boligen består av to leiligheter – én i første etasje og én i andre etasje – og har et felles inngangsparti som fører til begge boenhetene. Tilgang til kjeller med vaskerom og boder er via leiligheten i 1. etasje. Tomtens uteområder er allerede tilpasset slik at hver leilighet har sine egne private soner.

Leiligheten i første etasje har en gjennomtenkt planløsning med et åpent hovedrom som kombinerer stue, spisestue og kjøkken i en funksjonell L-form. Fra spisestuen er det utgang til en stor plattform som leder videre ut i hagen. Leiligheten har to romslige

soverom med skyvedørsgarderober og et badrom.

Leiligheten i andre etasje har en noenlunde tilsvarende planløsning som første etasje, men byr i tillegg på en koselig balkong. Også her finner du et åpent hovedrom med stue, spisestue og kjøkken, to gode soverom med skyvedørsgarderober, samt et badrom.

Eiendommens kjeller gir ekstra lagringsplass med flere boder og opplegg for vaskemaskin. Et funksjonelt tillegg som gjør hverdagen enkel for beboerne.

Tomten er pent opparbeidet med plen, hekker, trær og blomsterbed, og gir en sjenerøs boltreplass for både store og små. Her er det plass til at hver leilighet kan ha sin egen uteplass.

Med sine to romslige leiligheter, flotte uteområder og praktiske løsninger, er Karstensens vei 12 et hjem som passer for mange behov. Enten du ser etter en bolig for hele familien, et hjem med potensiale for leieinntekter, eller en generasjonsbolig som samler alle under samme tak, har denne tomannsboligen alt du trenger. Beliggenheten i et rolig og veletablert nabolag, med nærhet til både natur, skole og handel, gjør hverdagen enkel og harmonisk.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Eiendommen består av horisontaldelt tomannsbolig på to plan med kjeller og en frittliggende garasje. Garasjen er i dårlig stand så den har liten teknisk verdi. Huset har en normal standard. Terrasse i 1.et. på ca. 22 m², balkong i 2.et. på ca. 8 m² og en uteplattning ved siden av garasjen på ca. 17 m². Taktekke med renner og beslag er fra ca. 2002. Kledning er av varierende alder, det meste er i bra stand men det er noen dårlige ender. Vinduer er i noe varierende alder og stand, noe er bra og noe begynner å bli slitt, det samme med ytterdører. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver i kjelleren. Kjøkken i begge etasjer er fra ca. 2019. Bad i 1.et. er av eldre dato, det i 2.et er pusset opp endel 2016 i følge eier.

Innvendige overflater:

- Malt MDF panel og malte vegger. Laminat på gulver. Malte taker.
- Etasjeskille i tre. Betongdekke i kjelleren. Noe skjevheter i gulver.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Teglsteinspipe. Feielluke i 2.et. og i kjelleren. Peisovn i stue 1.et. Eldre vedovn kjeller. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsteder.
- Kjeller under hele huset. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Det gjøres oppmerksom på at det egner seg ikke for innredning av rom i eldre kjellere som dette med henblikk på fuktproblematikk. 2 vegger er foret inn i et rom, disse bør rives, fare for sopp utvikling bak, gradering 3 er pga. dette.

- Tretrapper mellom etasjer med rekkverk på ene siden.

Våtrom:

Bad 1.et. Ukjent alder på dette men det er eldre en 1997. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Malt tapet på vegger, malt belegg på gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Originalt sluk i gulv, bra fall på gulvet. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Bad 2.et. Pusset opp endel ca. 2016 i følge eier. Det er ikke bygd etter TEK 10. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet bør brukes med lukket system. Malt tapet på vegger, belegg på gulv, malt tak. Veggklosset uten avrenning, innredning med vask og badekar, badekaret er fra ca. 2020. Originalt sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Fall på gulv. Takvindu. Ventilasjon i takvindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom kjeller. Dette er originalt. Malte murvegger (flasser endel), betongdekke, pusset i tak. To støpte skyllekummer. Originalt sluk i gulv. Opplegg til vaskemaskin. Eldre vedovn. Ventilasjon i vegg. Vaskerommet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken:

Kjøkken 1.et. Tapet og malte vegger, laminat på gulv, malt tak. Hvit Norema kjøkken. Integrrert induksjon platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølfryseskap. Ventilator med avtrekk ut. Åpent mot stue.

Kjøkken 2.et. Tapet og malte vegger, laminat på gulv, malt tak. Norema innredning fra ca. 2019. Integrrert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer. Laminat benkeplater. Ventilator går ut i yttervegg. Liten spiseplass. Åpent mot stue.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør inne i kobber. Vannmåler og stoppekran ved inntak bod.
 - Avløpsrør inne i plast og soyl.
 - Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjelleren (eldre enn 20 år).
 - Naturlig ventilasjon.
 - El.bil lader.
 - Et el.skap står i gangen 1.et. 40 amp hovedsikring, 7 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Et el.skap i gang 2.et. 63 amp hovedbryter, 6 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket.
- Takstmann anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

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

Forhold som har fått TG2 avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk. Vegger er sannsynligvis etterisolert. Stående tømmermannskledning og liggende kledning 2.et. Råte i noen ender. Det er ikke brukt lusinger mellom underliggere i nedkant. Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det mangler lusinger mellom underliggere i nedkant.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltak. Bord undertak. Isolert, noe er bare isolert med tynne sydde matter. Noe svart bordtak i ytterkanter på grunn av noe dårlig utluftet. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Varierende isolering.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatter. Byttet sammen med taktekke. Mangler stigetrinn til pipe, dette må settes på visst feier vil ha dette. Vurdering av avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

- Utvendig > Vinduer. Vinduer med tolags isolerglass. Dette er i noe varierende stand. Noe trenger behandling. Originale vinduer i kjelleren, disse er dårlige. Nye velux takvinduer ca. 2002. Noe tørre sprukne rammer. Noe råte i belistninger ute. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Gjelder deler av vinduer. Noe dårlig belistning ute.
- Utvendig > Dører. Finert inngangsdør med tolags isolerglass fra 1981. Heve/skyvedør i 1.et. med tolags isolerglass, denne trenger behandling. Heve/skyvedør i stue 2.et. fra ca 2002 med tolags isolerglass, denne trenger behandling. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Over halvparten av forventet levetid på ytterdører er overskredet.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Terrasse på to sider 1.et. på ca. 22 m². Rekkverk med stående bord. Noe slitte terrassebord. Rekkverk trenger behandling. Noe skjevheter i dekke. Balkong i 2.et. på ca. 8 m². Rekkverk med stående kledning. Noe slitte terrassebord. Treplattning ved siden av garasje på ca. 17 m². Plast bølgeplater over det meste. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe slitte terrassebord. Deler av rekkverk trenger behandling. Noe skjevheter.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Etasjeskille i tre. Betongdekke i kjelleren. Noe skjevheter i gulver. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe skjevheter i gulver.
- 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.

- Innvendig > Pipe og ildsted. Teglsteinspipe. Feieluke i 2.et. og i kjelleren. Peisovn i stue 1.et. Eldre vedovn kjeller. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsteder.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Over halvparten av forventet levetid på pipe er overskredet.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling. Malt tapet på vegger, malt tak. Ikke beregnet å dusje på vegger her. 2. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Ikke beregnet å dusje på vegger her.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv. Belegg på gulv. Fall på gulvet. Anbefaler at badet brukes med lukket system. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Anbefaler at badet brukes med lukket system.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Originalt sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning. Veggklosset uten avrenning, innredning med vask og badekar fra ca. 2020. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger. Vannrør inne i kobber. Vannmåler og stoppekran ved inntak bod. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder eldre rør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Avløpsrør inne i plast og soyl. Stakemuligheter fra sluk og i kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder eldre rør.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjelleren (eldre enn 20 år). Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Et el.skap står i gangen 1.et. 40 amp hovedsikring, 7 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Et el.skap i gang 2.et. 63 amp hovedbryter, 6 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

- Tomteforhold > Drenering. Drenering skal være fra 1979-1980 i følge eier. Se også under rom under terreng tidligere i rapporten. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter. Sannsynligvis plass støpt betongmur. Noen mindre sprekker. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noen mindre sprekker.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger. Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør inn til huset. Det kommer plast vannledning inn. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3 Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Rom Under Terreng: Kjeller under hele huset. Noe fuktgjennomslag på

vegger og fuktfordampning i gulver. Det gjøres oppmerksom på at det egner seg ikke for innredning av rom i eldre kjellere som dette med henblikk på fuktproblematikk. 2 vegger er foret inn i et rom, disse bør rives, fare for sopputvikling bak, gradering 3 er pga. det. Vurdering av avvik: Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. 2 vegger er foret inn i et rom, disse bør rives, fare for sopputvikling bak. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Ukjent alder på dette men det er eldre en 1997. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Malt tapet på vegger, malt belegg på gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Originalt sluk i gulv, bra fall på gulvet. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt. Vurdering av avvik: Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Dette er originalt. Malte murvegger (flasser endel), betongdekke, pusset i tak. To støpte skyllekummer. Originalt sluk i gulv. Opplegg til vaskemaskin. Eldre vedovn. Ventilasjon i vegg. Vaskerommet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt. Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forhold som har fått TGIU:

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

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

- Tomteforhold > Oljetank. Takstmann har ikke fått noen opplysninger om at det er nedgravd oljetank ute.

Standard garasje:

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Garasjen er slitt så den har liten teknisk verdi. Gruset dekke. Stående kledning, fare for endel råte i denne (tilgrodd rundt). Saltak med bølgeplater av eternitt, det gjør oppmerksom på disse inneholder asbest noe som setter begrensninger om håndtering og behandling. Ingen takrenner. Vippeport i tre, denne er i dårlig stand, endel råte.

Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Eier opplyser at det har blitt oppdaget 2-3 mus i boligen de siste 3-4 årene.

Innbo og løsøre

NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes dersom løsøre og tilbehør mangler ved tiltredelse.

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 oppført en enkeltgarasje på eiendommen. Det er noe smal innkjørsel fobi huset og inn til garasjen. Ellers er det mulighet for parkering på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

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

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue 1. etasje og eldre vedovn kjeller.

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Fredrikstad kommune:

Gjelder: Brann vedovn.

Plassering: Kjeller.

Ildsted defekt.

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

Gjelder: Teglskorstein.

Plassering: 1.

Innvendig skade Skorstein

Innvendig skade på skorsteinsløp

Kommentar: Skorsteinen har noen slitte fuger og 2 krater i 2 etasje, et røykrør står igjen som er fylt med litt sement i 2 etasje.

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Kommunale avgifter

Kr 30 830

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter for 2025 inkludert eiendomsskatt er kr. 32.722,-

Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 1 892

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 066 606

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 053 102

Formuesverdi sekundær år

2022

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 202 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Kommunen skal snart fornye vann- og avløpsledninger i området. Da må huseierne også oppgradere sine private stikkledninger. Det kan komme pålegg om dette til ny eier.

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/203/202:

23.11.1978 - Dokumentnr: 905926 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:203 Bnr:11
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 879996 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:203 Bnr:202

01.01.2024 - Dokumentnr: 759822 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:203 Bnr:202

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 innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt eldre bygnings tegninger fra Fredrikstad kommune.

Det er gjort endringer i forhold til tegningene: Balkong i 2. etasje med balkong dør finnes ikke på mottatte tegninger og veranda i 1. etasje er utvidet. Pergola/platting med tak i hagen finnes ikke på mottatte tegninger og er sannsynlig vis ikke bygge søkt.

Det er mottatt tegninger av kjeller hvor beskrivelsen av rommene er vanskelig å tyde.

Det er derfor ikke mulig for megler å tyde om rommene brukes i samsvar med godkjent bruk. Kjeller er i dag i bruk som boder og vaskerom.

Mottatte plantegninger for 1. og 2. etasje stemmer relativt godt med dagens bruk. Det er gjort noen endringer i form av å fjerne vegg mellom stue og kjøkken i begge etasjer, samt utvidelse av bad i 2. etasje.

Det er mottatt tegninger av garasje som stemmer relativt bra med dagens utforming.

Overnevnte endringer er ikke søkt om og godkjent hos Fredrikstad kommune. 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 omfattes av:

Kommuneplan: Fredrikstad 2020 - 2035. Godkjent/vedtatt: 15.06.2023.

Formål/Hensyns sone: 1001 - Bebyggelse og anlegg og 320 - Flomfare, H320 Urban.

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 2,5 meter over Glommas normalvannstand, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Åpne flomveier fra områder bak skal sikres gjennom hensynssonen.

Eiendommen er ikke regulert.

Områdeanalyse

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med usikker aktsomhet.

Kopi av dokumenter er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

116 240 (Omkostninger totalt)

4 716 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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 116 240

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper

blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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 dekningsalg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille eierskifteforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Oppdragsansvarlig

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

18.02.2025













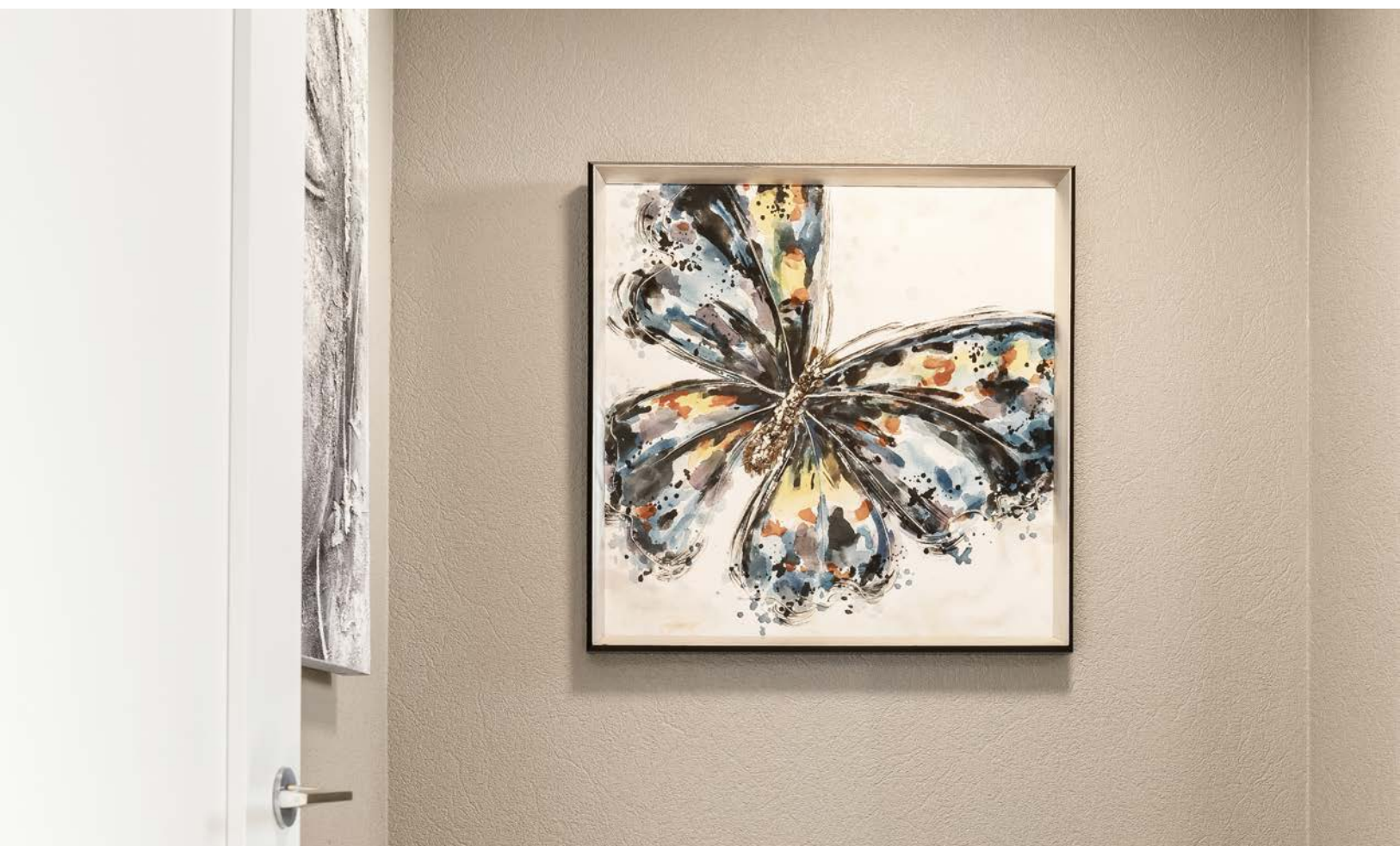


























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Karstensens vei 12, 1617 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 203, bnr. 202

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 06.06.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 20043-1846

Referansenummer: VT1026

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen
Uavhengig Takstingeniør
nesoeen@online.no
900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av horisontaldelt tomannsbolig på to plan med kjeller og en frittliggende garasje. Garasjen er i dårlig stand så den har liten teknisk verdi. Huset har en normal standard. Terrasse i 1.et. på ca. 22 m², balkong i 2.et. på ca. 8 m² og en uteplattning ved siden av garasjen på ca. 17 m².

Taktekke mer renner og beslag er fra ca. 2002. Kledning er av varierende alder, det meste er i bra stand men det er noen dårlige ender. Vinduer er i noe varierende alder og stand, noe er bra og noe begynner å bli slitt, det samme med ytterdører. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver i kjelleren. Kjøkken i begge etasjer er fra ca. 2019. Bad i 1.et. er av eldre dato, det i 2.et er pusset opp endel 2016 i følge eier.

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Bord undertak. Isolert, noe er bare isolert med tynne sydde matter. Noe svart bordtak i ytterkanter på grunn av noe dårlig utluftet.

Bord undertak. Papp, sløyfer, lekter og betongtakstein fra ca. 2002. Normal slitasje. Taktekke er bare sjekket fra bakken.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatter. Byttet sammen med taktekke. Mangler stigetrinn til pipe, dette må settes på visst feier vil ha dette.

Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk. Vegger er sannsynligvis etterisolert. Stående tømmermannskledning og liggende kledning 2.et. Råte i noen ender. Det er ikke brukt lusinger mellom underliggere i nedkant.

Vinduer med tolags isolerglass. Dette er i noe varierende stand. Noe trenger behandling. Originale vinduer i kjelleren, disse er dårlige. Nye velux takvinduer ca. 2002. Noe tørre sprukne rammer. Noe råte i belistninger ute. Finert inngangsdør med tolags isolerglass fra 1981. Heve/skyvedør i 1.et. med tolags isolerglass, denne trenger behandling. Heve/skyvedør i stue 2.et. fra ca. 2002 med tolags isolerglass, denne trenger behandling. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse på to sider 1.et. på ca. 22 m². Rekkverk med stående bord. Noe slitte terrassebord. Rekkverk trenger behandling. Noe skjevheter i dekke.

Balkong i 2.et. på ca. 8 m². Rekkverk med stående kledning. Noe slitte terrassebord.

Treplattning ved siden av garasje på ca. 17 m². Plast bølgeplater over det meste.

Skiferlagt trapp ved inngang. Rekkverk på begge sider.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Malt MDF panel og malte vegger. Laminat på gulver. Malte taker.

Etasjeskille i tre. Betongdekke i kjelleren. Noe skjevheter i gulver.

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

Teglsteinspipe. Feieluke i 2.et. og i kjelleren. Peisovn i stue 1.et. Eldre vedovn kjeller. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsteder.

Kjeller under hele huset. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Det gjøres oppmerksom på at det egner seg ikke for innredning av rom i eldre kjellere som dette med henblikk på fuktproblematikk. 2 vegger er foret inn i et rom, disse bør rives, fare for sopputvikling bak, gradering 3 er pga. dette.

Tretrapper mellom etasjer med rekkverk på ene siden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et. Ukjent alder på dette men det er eldre en 1997. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Malt tapet på vegger, malt belegg på gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Originalt sluk i gulv, bra fall på gulvet. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Bad 2.et. Pusset opp endel ca. 2016 i følge eier. Det er ikke bygd etter TEK 10. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet bør brukes med lukket system. Malt tapet på vegger, belegg på gulv, malt tak. Veggklosset uten avrenning, innredning med vask og badekar, badekaret er fra ca. 2020. Originalt sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Fall på gulv. Takvindu. Ventilasjon i takvindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom kjeller. Dette er originalt. Malte murvegger (flasser endel), betongdekke, pusset i tak. To støpte skyllekummer. Originalt sluk i gulv. Opplegg til vaskemaskin. Eldre vedovn. Ventilasjon i vegg. Vaskerommet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken 1.et. Tapet og malte vegger, laminat på gulv, malt tak. Hvit Norema kjøkken. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Ventilator med avtrekk ut. Åpent mot stue.

Kjøkken 2.et. Tapet og malte vegger, laminat på gulv, malt tak. Norema innredning fra ca. 2019. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer. Laminat benkeplater. Ventilator går ut i yttervegg. Liten spise plass. Åpent mot stue.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør inne i kobber. Vannmåler og stoppekran ved inntak bod.

Avløpsrør inne i plast og soyl. Stakemuligheter fra sluk og i kjeller.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjelleren (eldre enn 20 år).

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

El.bil lader.

Et el.skap står i gangen 1.et. 40 amp hovedsikring, 7 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket.

Et el.skap i gang 2.et. 63 amp hovedbryter, 6 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

Det blir satt inn nye 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Huset står sannsynligvis på jord/leiregrunn. Huset virker stabilt.

Drenering skal være fra 1979-1980 i følge eier. Se også under rom under terreng tidligere i rapporten.

Sannsynligvis plass støpt betongmur. Noen mindre sprekker.

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør inn til huset. Det kommer plast vannledning inn.

Jeg har ikke fått noen opplysninger om at det er nedgravd oljetank ute.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

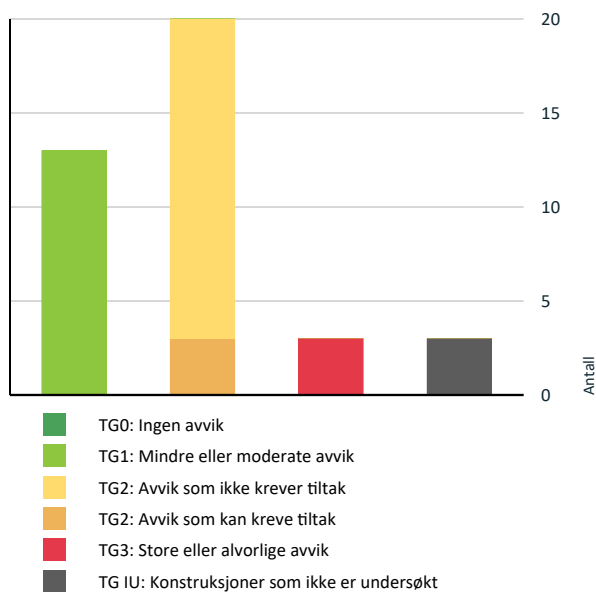
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

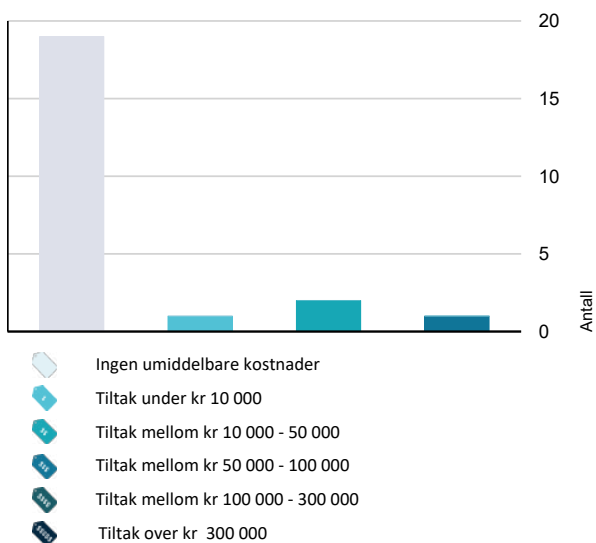
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1957

Standard

Eiendommen består av horisontaldelt tomannsbolig på to plan med kjeller og en frittliggende garasje. Garasjen er i dårlig stand så den har liten teknisk verdi. Huset har en normal standard. Terrasse i 1.et. på ca. 22 m², balkong i 2.et. på ca. 8 m² og en uteplatting ved siden av garasjen på ca. 17 m².

Vedlikehold

Taktekke mer renner og beslag er fra ca. 2002. Kledning er av varierende alder, det meste er i bra stand men det er noen dårlige ender. Vinduer er i noe varierende alder og stand, noe er bra og noe begynner å bli slitt, det samme med ytterdører. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver i kjelleren. Kjøkken i begge etasjer er fra ca. 2019. Bad i 1.et. er av eldre dato, det i 2.et er pusset opp endel 2016 i følge eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bord undertak. Papp, sløyfer, lekter og betongtakstein fra ca. 2002. Normal slitasje. Taktekke er bare sjekket fra bakken.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatter. Byttet sammen med taktekke. Mangler stigetrinn til pipe, dette må settes på visst feier vil ha dette.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Stigetrinn må settes på visst feier vil ha dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk. Vegger er sannsynligvis etterisolert. Stående tømmermannskledning og liggende kledning 2.et. Råte i noen ender. Det er ikke brukt lusinger mellom underliggere i nedkant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler lusinger mellom underliggere i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Anbefaler at det settes inn lusinger mellom underliggere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Bord undertak. Isolert, noe er bare isolert med tynne sydde matter. Noe svart bordtak i ytterkanter på grunn av noe dårlig utluftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Variierende isolering.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler at det isoleres bedre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass. Dette er i noe varierende stand. Noe trenger behandling. Originale vinduer i kjelleren, disse er dårlige. Nye velux takvinduer ca. 2002. Noe tørre sprukne rammer. Noe råte i belistninger ute. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder deler av vinduer. Noe dårlig belistning ute.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Tilstandsrapport

Finert inngangsdør med tolags isolerglass fra 1981. Heve/skyvedør i 1.et. med tolags isolerglass, denne trenger behandling. Heve/skyvedør i stue 2.et. fra ca 2002 med tolags isolerglass, denne trenger behandling. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på ytterdører er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på tosider 1.et. på ca. 22 m². Rekkverk med stående bord. Noe slitte terrassebord. Rekkverk trenger behandling. Noe skjevheter i dekke.

Balkong i 2.et. på ca. 8 m². Rekkverk med stående kledning. Noe slitte terrassebord.

Treplattning ved siden av garasje på ca. 17 m². Plast bølgeplater over det meste.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitte terrassebord. Deler av rekkverk trenger behandling. Noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Skiferlagt trapp ved inngang. Rekkverk på begge sider.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Malt MDF panel og malte vegger. Laminat på gulver. Malte taker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Betongdekke i kjelleren. Noe skjevheter i gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjevheter i gulver.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Feieluke i 2.et. og i kjelleren. Peisovn i stue 1.et. Eldre vedovn kjeller. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på pipe er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under hele huset. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Det gjøres oppmerksom på at det egner seg ikke for innredning av rom i eldre kjellere som dette med henblikk på fuktproblematikk. 2 vegger er foret inn i et rom, disse bør rives, fare for sopputvikling bak, gradering 3 er pga. dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. 2 vegger er foret inn i et rom, disse bør rives, fare for sopputvikling bak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rive innforede vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapper mellom etasjer med rekkverk på ene siden.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Ukjent alder på dette men det er eldre en 1997. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Malt tapet på vegger, malt belegg på gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Originalt sluk i gulv, bra fall på gulvet. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Pusset opp endel ca. 2016 i følge eier. Det er ikke bygd etter TEK 10. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet bør brukes med lukket system. Malt tapet på vegger, belegg på gulv, malt tak. Veggklosset uten avrenning, innredning med vask og badekar, badekaret er fra ca. 2020. Originalt sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Fall på gulv. Takvindu. Ventilasjon i takvindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger, malt tak. Ikke beregnet å dusje på vegger her.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke beregnet å dusje på vegger her.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Fall på gulvet. Anbefaler at badet brukes med lukket system.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anbefaler at badet brukes med lukket system.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt sluk i gulv med belegg brettet ned under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggklosset uten avrenning, innredning med vask og badekar fra ca. 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må holdes øye med, skulle vært dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i takvindu.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 3 Generell

Dette er originalt. Malte murvegger (flasser endel), betongdekke, pusset i tak. To støpte skyllekummer. Originalt sluk i gulv. Opplegg til vaskemaskin. Eldre vedovn. Ventilasjon i vegg. Vaskerommet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tapet og malte vegger, laminat på gulv, malt tak. Hvit Norema kjøkken fra ca. 2019. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Ventilator med avtrekk ut. Åpent mot stue.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tapet og malte vegger, laminat på gulv, malt tak. Norema innredning fra ca. 2019. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer. Laminat benkeplater. Ventilator går ut i yttervegg. Liten spiseplass. Åpent mot stue.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator går ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør inne i kobber. Vannmåler og stoppekran ved inntak bod.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast og soyl. Stakemuligheter fra sluk og i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjelleren (eldre enn 20 år).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Andre installasjoner

El.bil lader.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Et el.skap står i gangen 1.et. 40 amp hovedsikring, 7 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Et el.skap i gang 2.et. 63 amp hovedbryter, 6 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Generelt om anlegget

4. 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
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

6. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
8. 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 Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1U Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 blir satt inn nye 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Huset står sannsynligvis på jord/leiregrunn. Huset virker stabilt.

1 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering skal være fra 1979-1980 i følge eier. Se også under rom under terreng tidligere i rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Sannsynligvis plass støpt betongmur. Noen mindre sprekker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen mindre sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør inn til huset. Det kommer plast vannledning inn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU **Oljetank**

Jeg har ikke fått noen opplysninger om at det er nedgravd oljetank ute.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Garasjen er slitt så den har liten teknisk verdi. Gruset dekke. Stående kledning, fare for endel råte i denne (tilgrodd rundt). Saltak med bølgeplater av eternitt, det gjør oppmerksom på disse inneholder asbest noe som setter begrensninger om håndtering og behandling. Ingen takrenner. Vippeport i tre, denne er i dårlig stand, endel råte.

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/217 m²

Tomannsbolig: 4 Gang, 2 Kjøkken, 2 Bad, 2 Stuer, 4 Soverom, Hall, Vaskerom, 5 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p>Kr 4 600 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi</p> <p>4 600 000</p>
	<p>Konklusjon markedsverdi</p> <hr/> <p>4 600 000</p>

Markedsvurdering

Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Orkideveien 12B ,1617 FREDRIKSTAD 112 m ² 2006 3 sov	17-01-2022	3 490 000	3 650 000	4 000	3 654 000	32 625
2 Sletteveien 16 ,1617 FREDRIKSTAD 152 m ² 1957 4 sov	31-03-2022	4 550 000	4 450 000		4 450 000	29 276
3 Carlheims vei 14 ,1618 FREDRIKSTAD 127 m ² 1970 3 sov	25-04-2024	3 800 000	3 650 000		3 650 000	28 740
4 Carlheims vei 10 ,1618 FREDRIKSTAD 142 m ² 1970 3 sov	27-09-2022	4 000 000	4 000 000		4 000 000	28 169
5 Søløands vei 1 ,1617 FREDRIKSTAD 152 m ² 1955 3 sov	29-04-2024	3 750 000	4 050 000		4 050 000	26 645
6 Karstensens vei 37 ,1617 FREDRIKSTAD 186 m ² 1959 4 sov	05-02-2024	4 750 000	4 810 000		4 810 000	25 860
7 Prost Nossens vei 13 ,1617 FREDRIKSTAD 163 m ² 1968 4 sov	22-03-2022	4 200 000	4 200 000		4 200 000	25 767
8 Karstensens vei 28 ,1617 FREDRIKSTAD 183 m ² 1962 4 sov	24-05-2021	4 100 000	4 200 000		4 200 000	22 951

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 590 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet 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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	77			77	39
2. Etasje	70			70	8
Kjeller	70			70	
SUM	217				47
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Felles gang, Hall, Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2		
2. Etasje	Oppgang/gang, Hall , Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

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)
Tomannsbolig	170	47
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Trond Arild Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	203	202		0	786.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Karstensens vei 12

Hjemmelshaver

Larsen Trond Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg, butikker og alle nødvendigheter. Bra med bussforbindelse til Fredrikstad og Sarpsborg sentrum i nærheten. Fine turområder.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Gruset gårdsplass. Ellers er tomten opparbeidet med plen, busker, trær, bed og hekk. Noe tre og noe nettinggjerde.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	05.06.2024		Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VT1026>

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



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 203 / 202 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/202/0

Bruksnavn	NØKLEBY VESTRE	Beregnet areal	786.7
Etablert dato	20.11.1953	Historisk oppgitt areal	799.0
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
TROND ARILD LARSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	28.06.2011	28.06.2011	175/11	
AF - Annen forretningstype	18.04.2011	18.04.2011		
FE - Feilretting	01.03.2011	01.03.2011		
AF - Annen forretningstype	09.12.2010	09.12.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	20.11.1953			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		786.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6277993	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
193886418	0	181 - Garasjehus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6277993: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	214.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	214.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.05.1957	15.05.1957

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	107.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	73.0	0.0	73.0	0.0
K01	0	68.0	0.0	68.0	0.0
H02	1	73.0	0.0	73.0	0.0

Bygning 193886418: 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	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Karstensens vei	12		1617 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



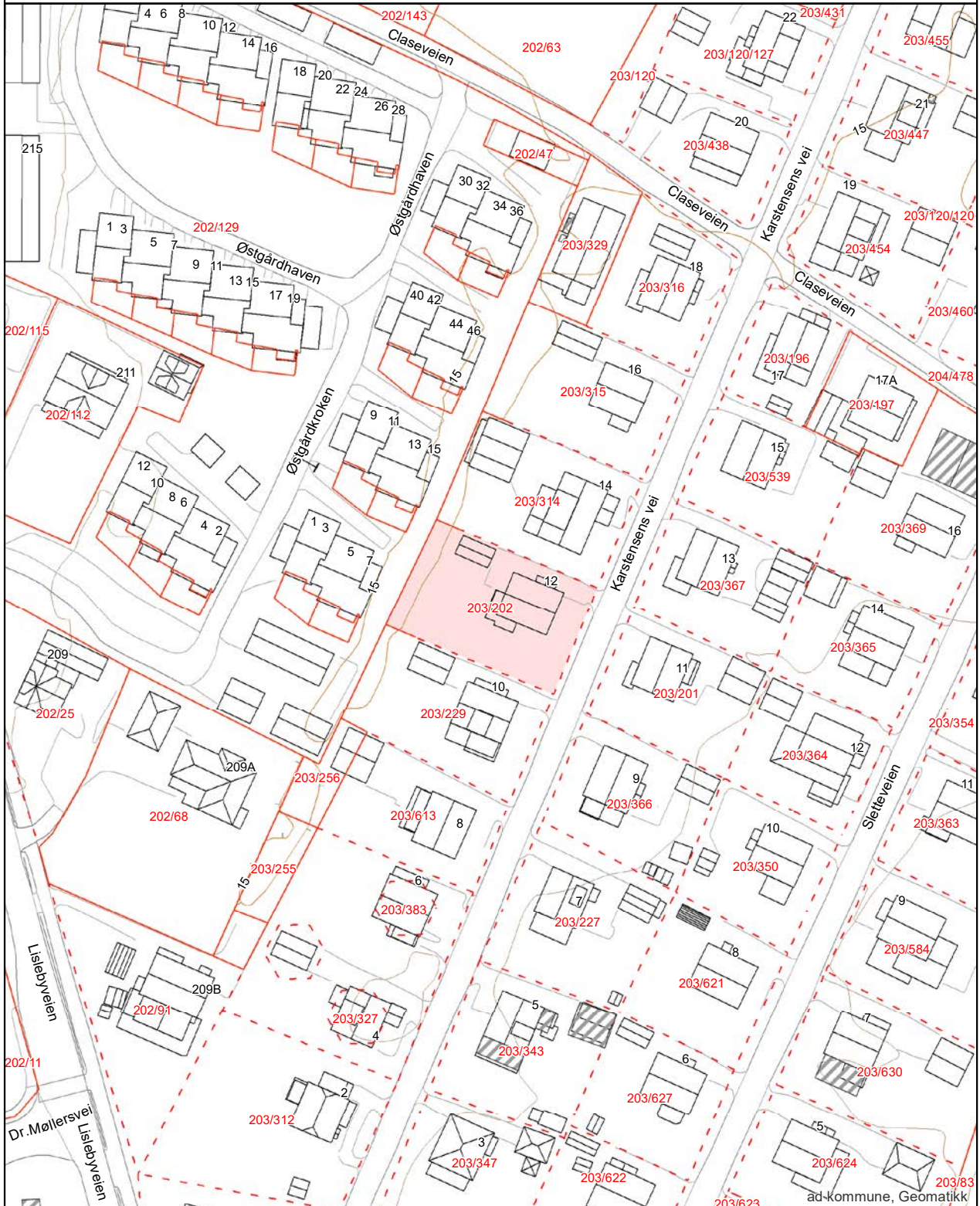
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karstensens vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/202/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-11



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karstensens vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/202/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-11



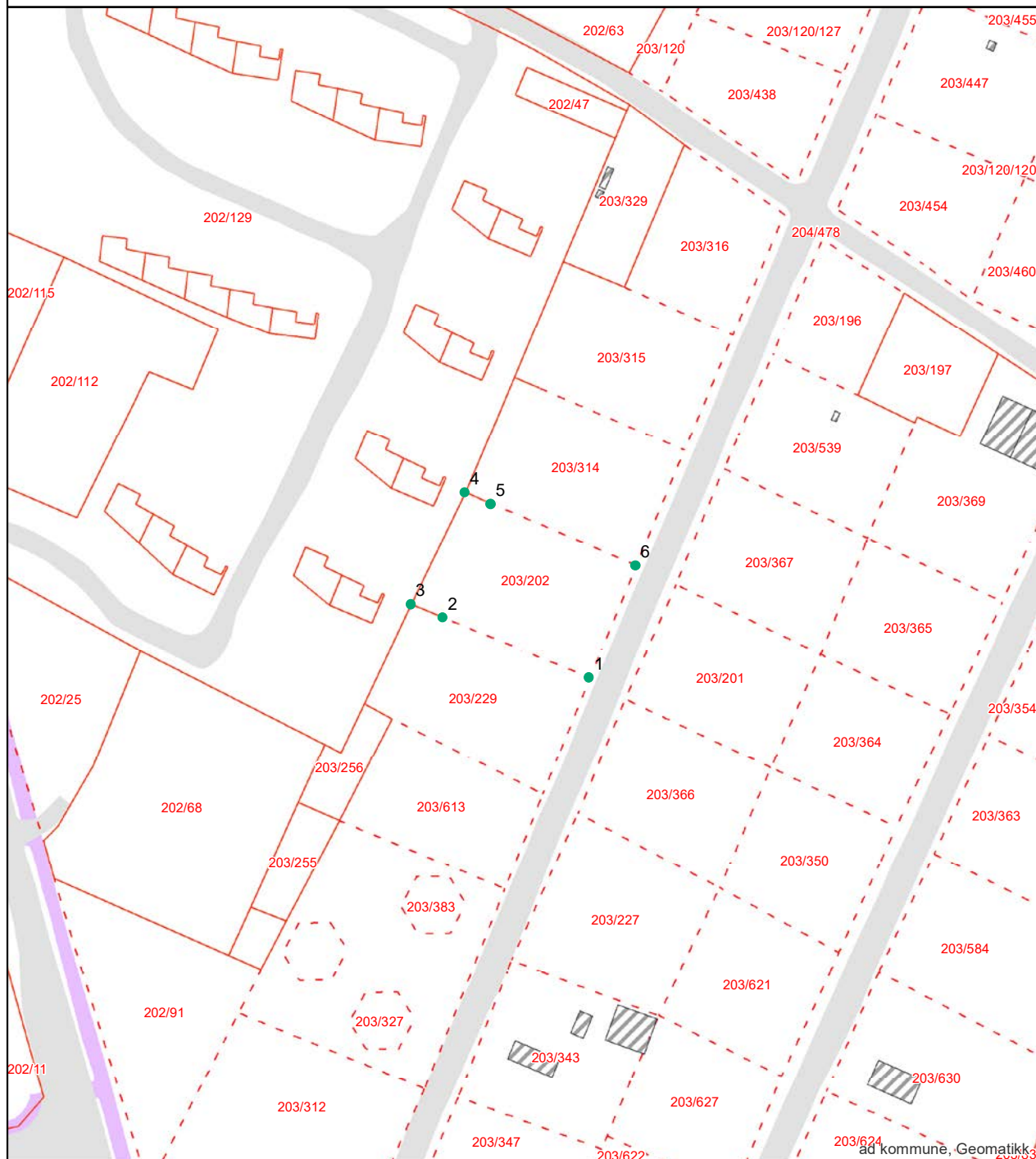
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeobjekttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6568027.38568	612827.465566	Ikke spesifisert	29.13	Umerket		Beregnet	200	0
2	6568038.41114	612800.518	Ikke spesifisert	6.4	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6568040.8802	612794.624982	Jord	22.84	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6568061.43616	612804.551614	Jord	5.2	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6568059.36805	612809.324607	Ikke spesifisert	29.02	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
6	6568048.01765	612836.010447	Ikke spesifisert	22.34	Umerket		Beregnet	200	0

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karstensens vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/202/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-09-11



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



Grunnkart med ortofoto



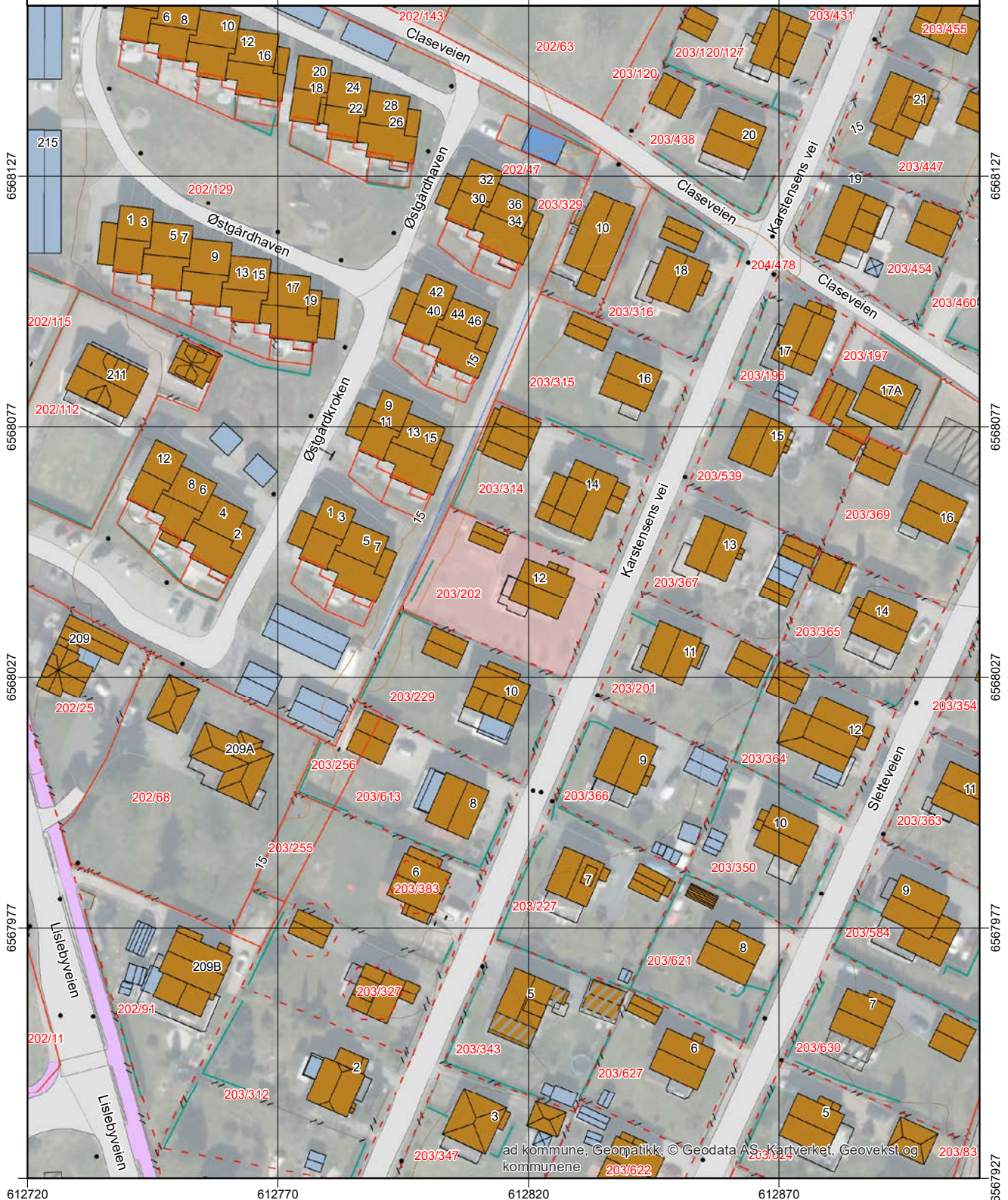
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karstensens vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/202/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-11



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





Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	203	Bnr.:	202	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Karstensensvei 12					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 18.01.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 18.01.2024	

Med vennlig hilsen

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/202/0/0

Eierrepresentant: Larsen Trond Arild

Regningsmottaker: Larsen Trond Arild

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	NØKLEBY VESTRE	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	202	Oppgitt areal	799 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	786,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Karstensens vei 12 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby vest	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Nøkleby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6277993	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		107

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LARSEN TROND ARILD	KARSTENSENS VEI 12	1617 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2025	1/1	0	kr 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 198,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2025	1/1	0	kr 5 205,00
60	ESkatt Bolig	591 400,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 1 892,00
310	AVLØP/MÅLER	258,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0	kr 9 104,00
210	VANN/MÅLER	258,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	kr 4 586,00
340	-INNBET.AVLØP	-207,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0	-kr 7 305,00
240	-INNBET.VANN	-207,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	-kr 3 679,00
350	AKONTO AVLØP	259,00 M3	kr 32,18	01.01.2025	1/1	0	kr 10 418,00
250	AKONTO VANN	259,00 M3	kr 16,80	01.01.2025	1/1	0	kr 5 439,00
							kr 32 722,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
10197517	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2024	2024	258	4415



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Larsen Trond Arild

Karstensens Vei 12

1617 Fredrikstad

Adresse: Karstensens Vei 12 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 6277993

Eiendom: 203 / 202 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 3

Tilsyn: Ikke utført 18.01.2024

Hypighet: Hvert 4.år

Dato: 13.09.2024

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse:

Avtale nr: 8395

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Brann vedovn

Plassering: Kjeller

Produktnavn

1 Ildsted defekt

Brann vedovn

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein

Plassering: 1

1 Innvendig skade

Skorstein

Innvendig skade på skorsteinsløp

Kommentar:

Skorsteinen har noen slitte fuger og 2 krater i 2 etasje, et røykrør står igjen som er fylt med litt sement i 2 etasje.

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. september 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 203 Bruksnr.: 202 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Karstensens vei 12, 1617 FREDRIKSTAD

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

**Kommunen skal snart fornye vann- og avløpsledninger i området.
Da må huseierne også oppgradere sine private stikkledninger. Det kan komme pålegg om dette.**

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

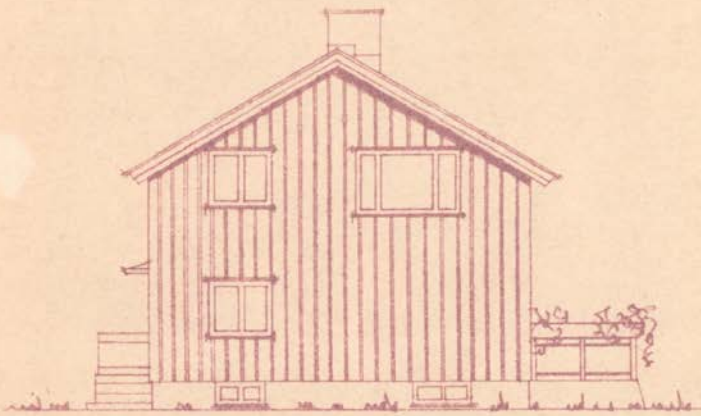
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

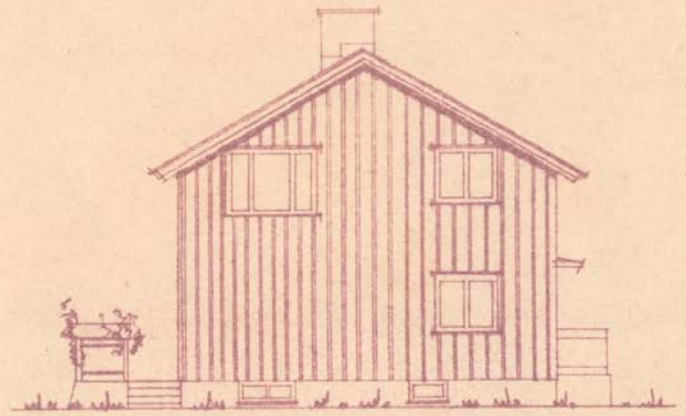
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

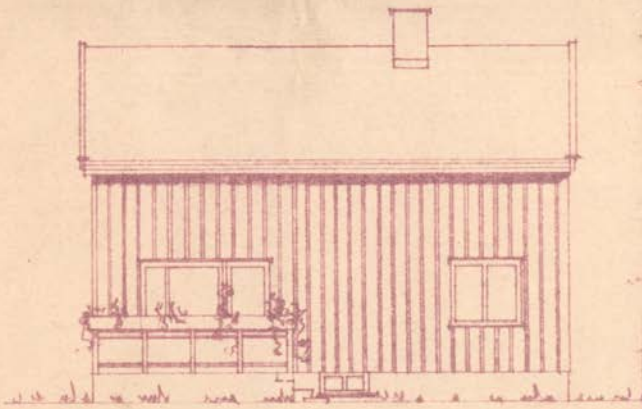
tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



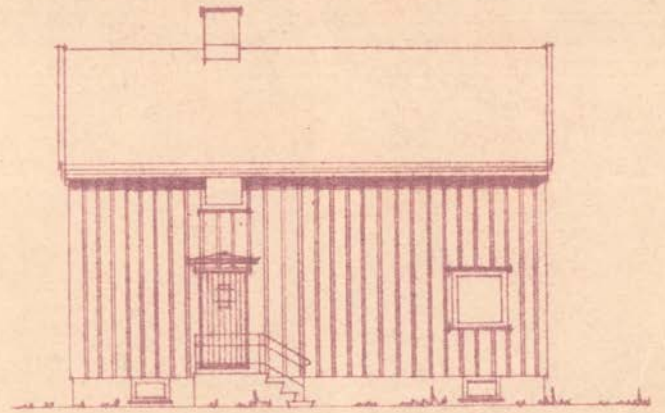
Vest



Ost



Syd

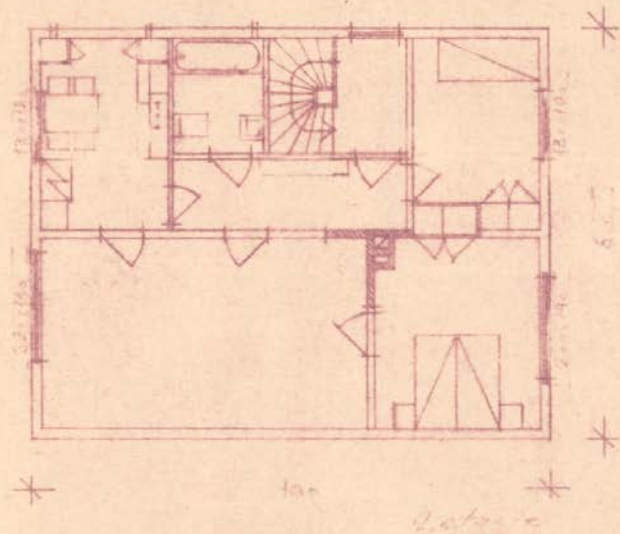
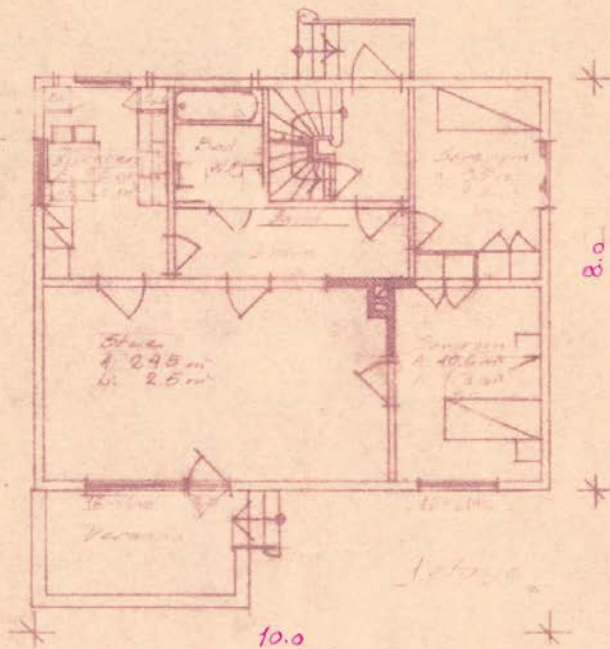
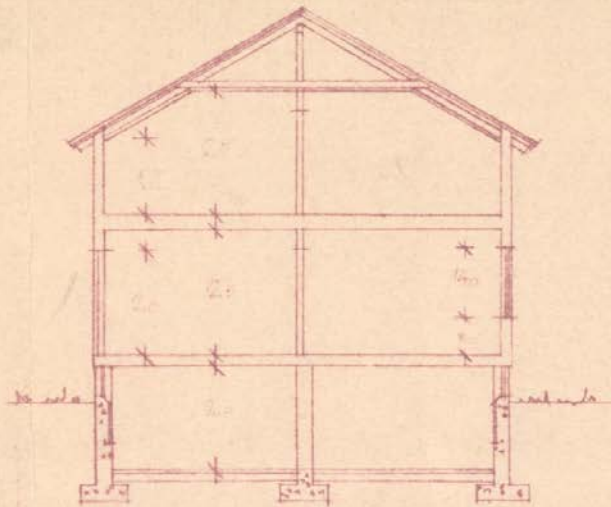
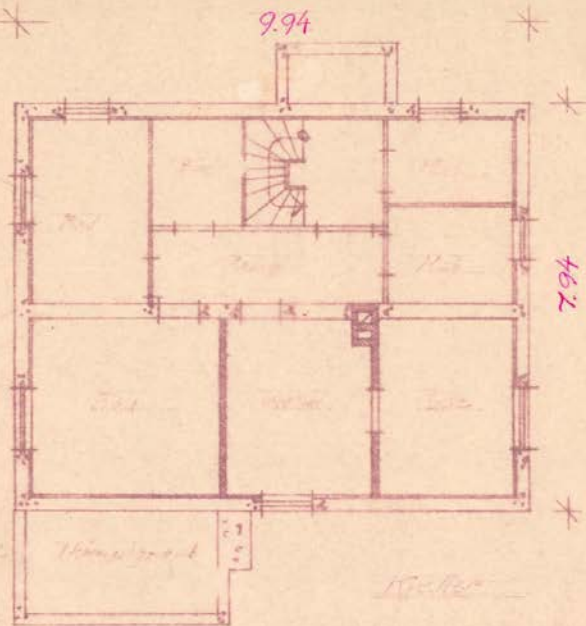


Nord

E. Johansen.

GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 46/66

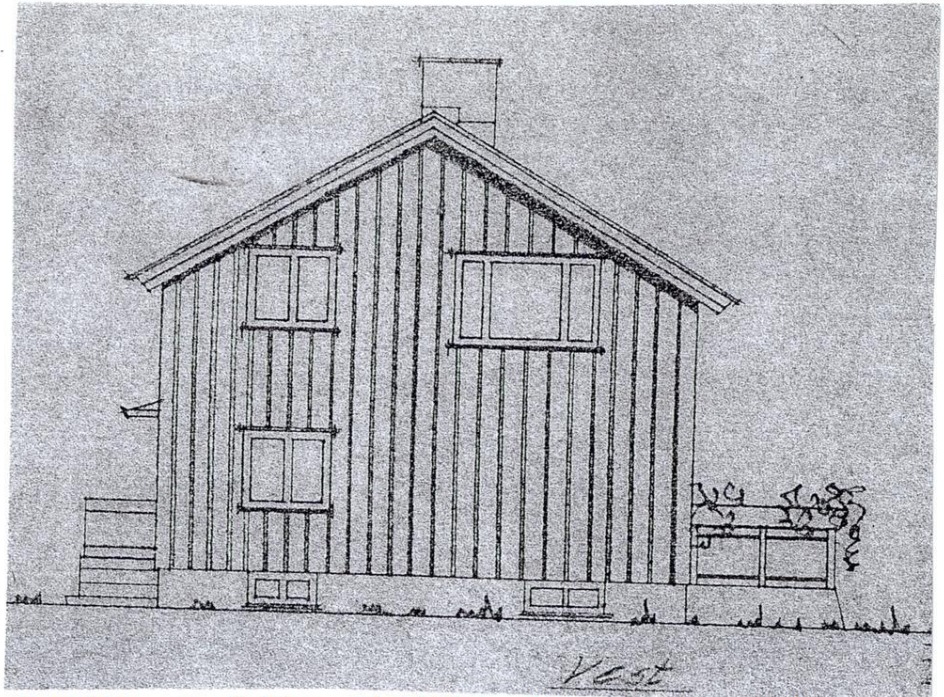
Statens distriktsarkitekt for Oslofjord
T. Harve Lundsgaard
Fristad 3. te. 55.
Målstokk 1/100



E. Johansen

GLEMME
BYGNINGSRÅ.
B. Nr. 45/166

Statens distriktsarkitekt for Sjøpøle
T. Marva byggesen
Fristad 3. to. 55
Hålsbakk 4. to.



Vinduer i 1. etg skiftes til tilnærmet opprinnelig. som her. (samme plassering, dim. og str.)

ENDRINGER:

- VINDUER VEGG: - skiftes fra husmorvinduer til tilnærmet opprinnelige vinduer med midtpost. (isoler glass).
 - Plassering og størrelse som opprinnelig.
 - 6 stk
- VINDUER TAK: - settes i flukt med takflaten
 - 3 takstein fra gesims
 - 1 takstein mellom der det er 2 vinduer. (mot sør).
 - Vinduene mot sør er 66×118 cm
 - vindu mot nord 66×110 cm.
 - velux-vinduer (3 stk)
- TAKTEKKING: - ny takstein lik den opprinnelige.

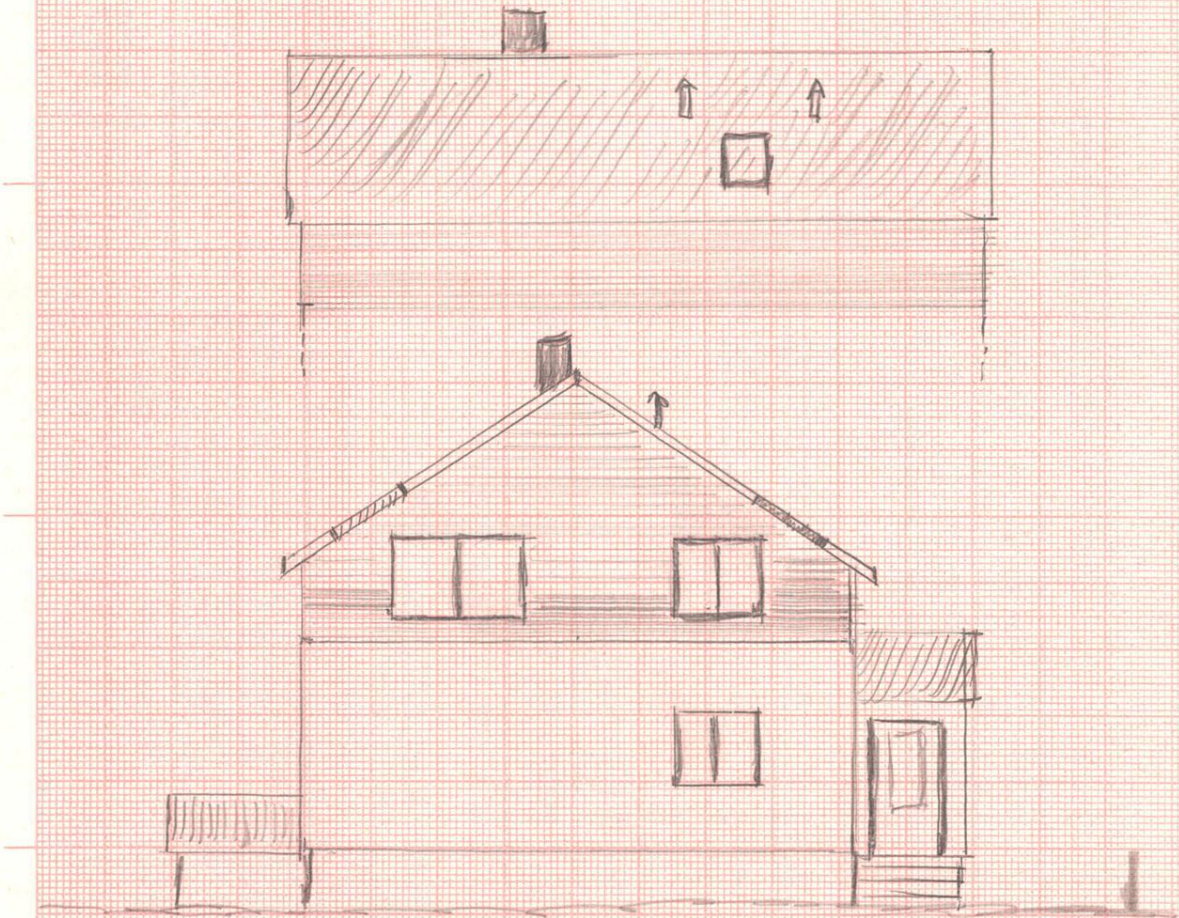
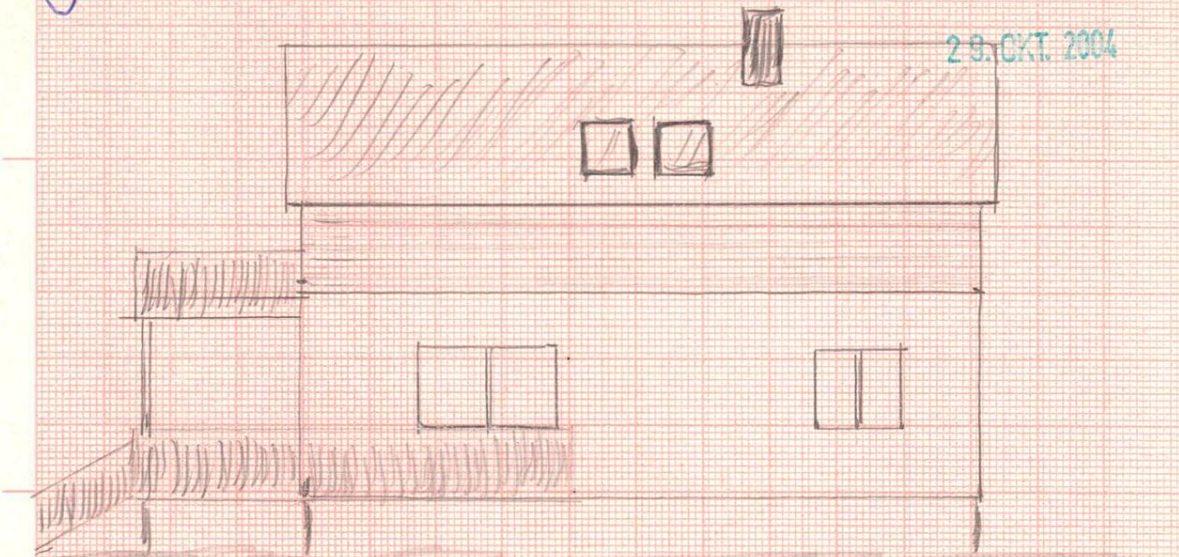
- ffr. telefonsamtale med Arslaug Johansen
15.11.04.

BHU

J

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

29. OKT. 2004

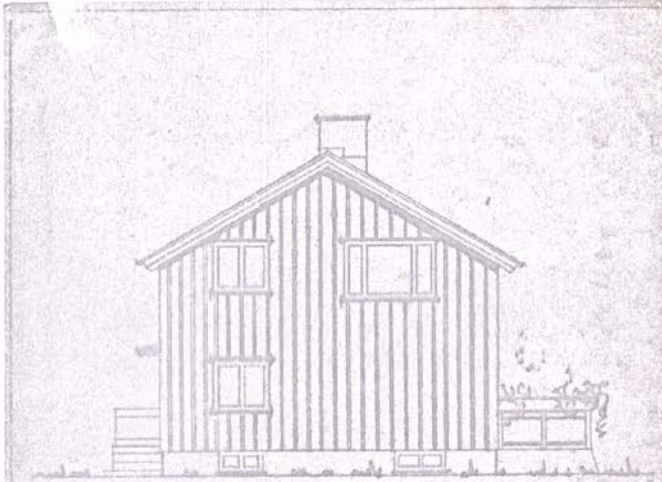


FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGG- OG TEKNISKE AVDELING
 SAKNR. 1811/04 REFERANSE DATO 15.11.04

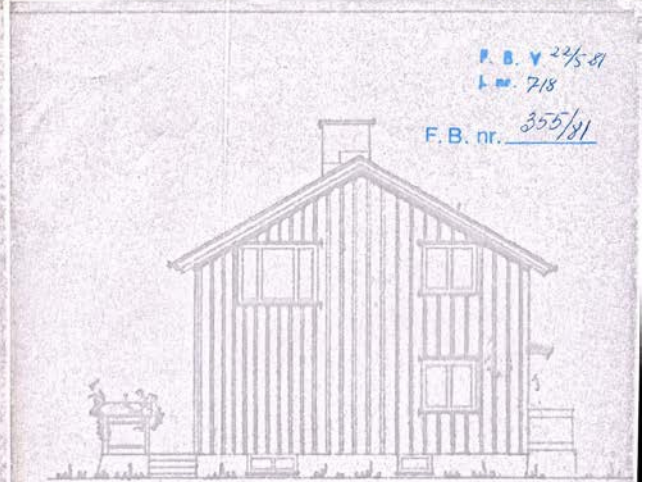
FASADER M/KARVINDUER
 KARSTENSENSV,
 MÅL 1 : 100

1

Elisiterende bygning (da med ny insatte vinduer og eternittplater)



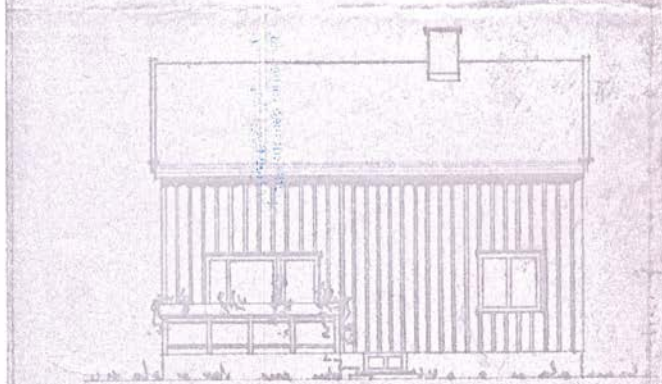
Vest



F. B. V. 22/5-51
L. n. 7/18

F. B. nr. 355/91

Øst



Syd



Nord

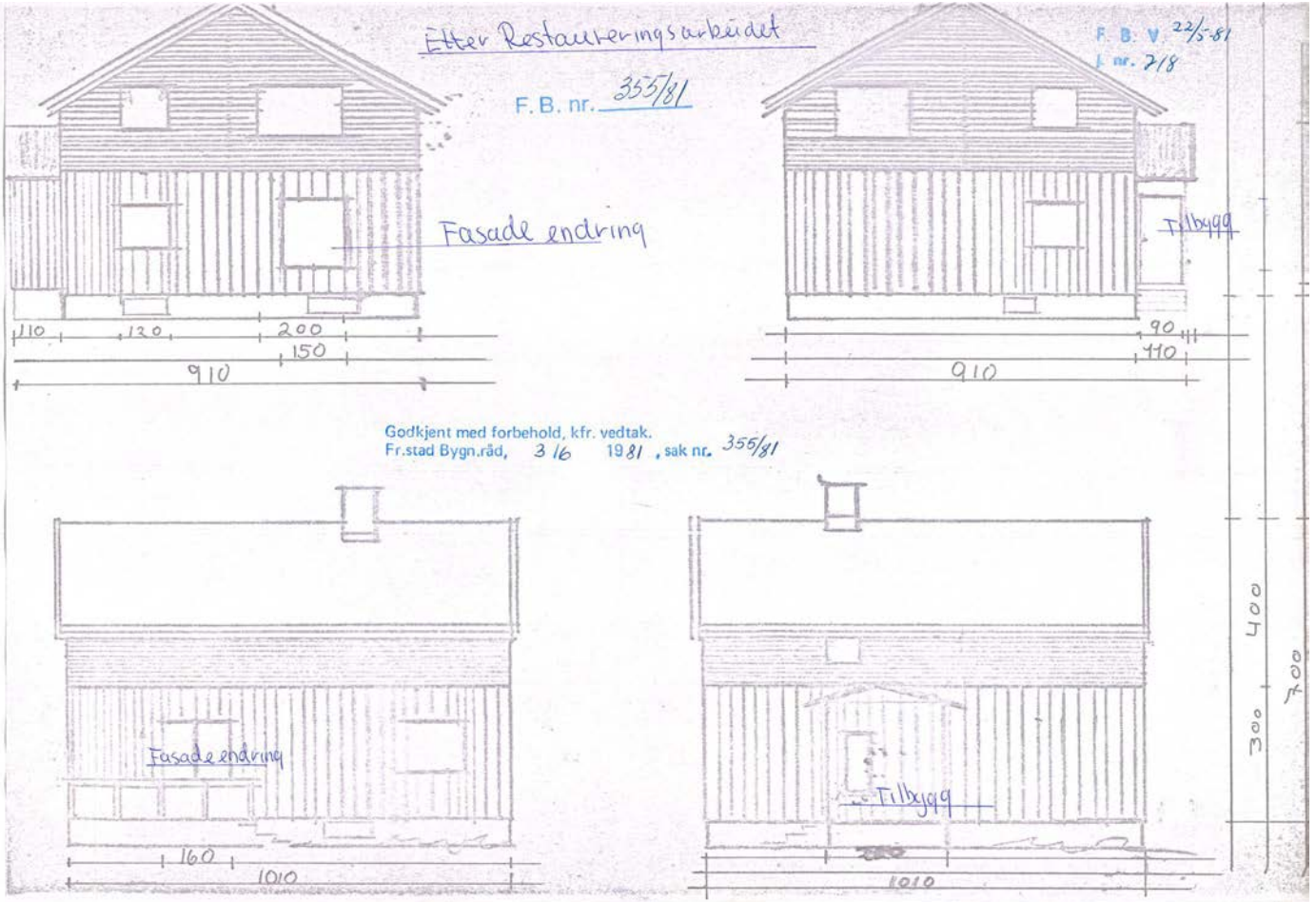
Jnr. 6 532 Dato 2/7-50
Denne tegning må oppbevares
på byggeplassen for eventuell
kontrol.

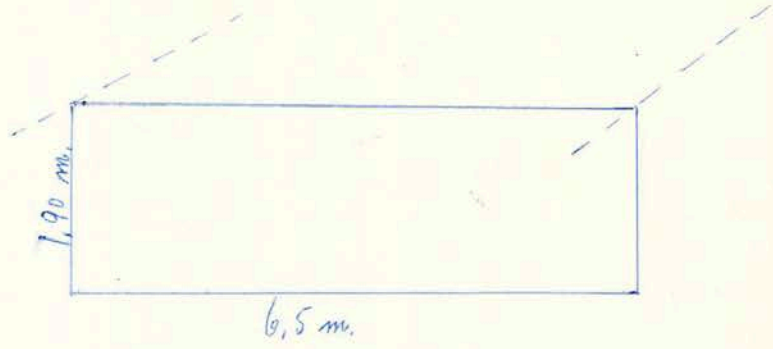
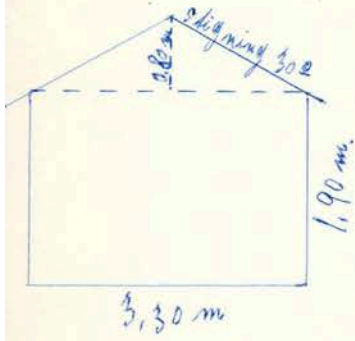
Østfold Fylkesforsyningsnemnd

E. Johansen.

Statens direktorat for Østfold
T. Marve Løvingsen
F. st. nr. 3. to 55

2





Garasjebygg
Karrtensevassveien 14, Lisleby
Eidolf Johansen
Målestokk 1:200.

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

F. B. nr. 495/67



Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	Bnr: 202	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Karstensens vei 12 ▼		
Areal:	ca. 786.7 m ² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Urban 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 18.09.2024



**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	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/765	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat FK8
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/rettsnett Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

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

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karstensens vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/202/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-11



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karstensens vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/202/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-11

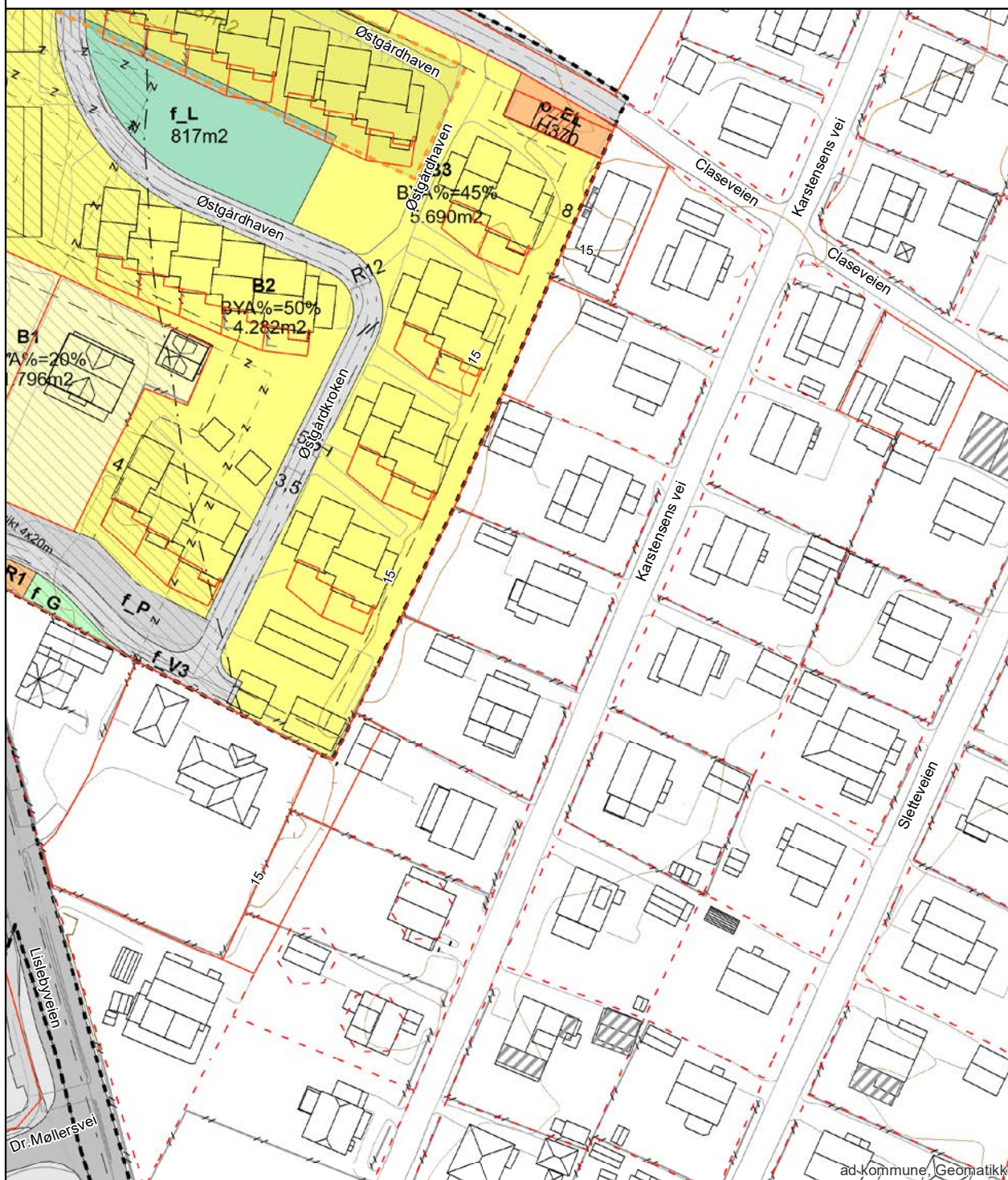


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



ad-kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karstensens vei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/202/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-09-11



Planident:
Plannavn:

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

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



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-203/202, Karstensens vei 12, 1617 FREDRIKSTAD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.09.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

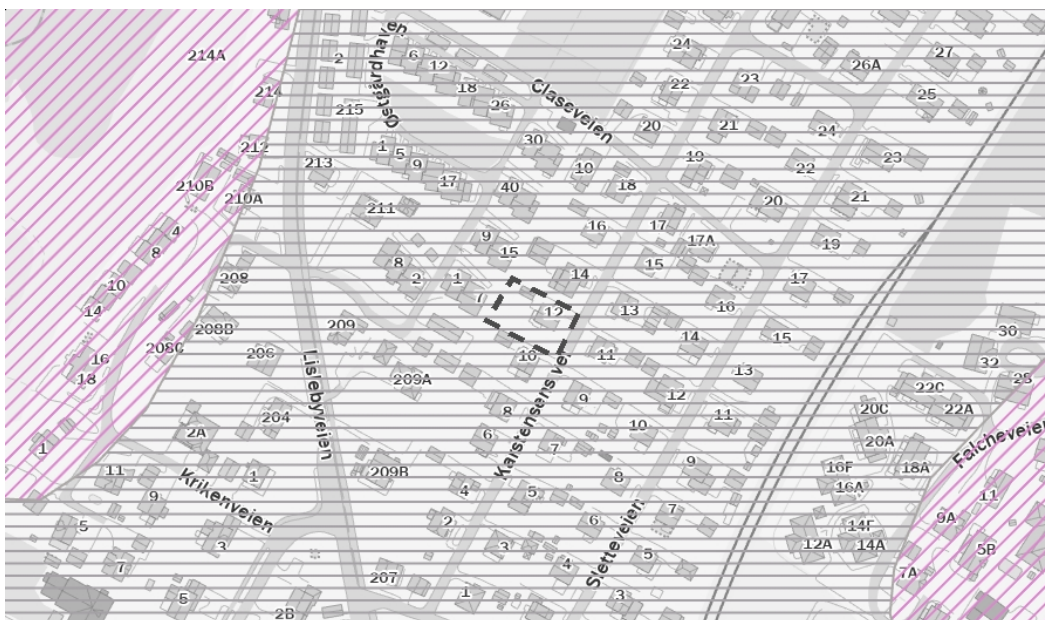
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	5.2 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	145.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	4.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5.3 km
Flomfaresoner	02.09.2024	Ikke funnet	0.39 km
Forurenset grunn	26.08.2024	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.09.2024	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.09.2024	Ikke funnet	0.07 km
Kvikkleire	02.09.2024	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	02.09.2024	Ikke funnet	104.6 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	3 km
Støysoner	02.09.2024	Ikke funnet	0.07 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: 02.09.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege 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)

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve

sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsgdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntreer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntreer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

For eiendommen:

Adresse:
Karstensens vei 12, 1617 Fredrikstad
gnr. 203, bnr. 202 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Meglerforetak: JAL Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Marius Martin Myren

Oppdragsnummer:
1111230022

Telefon: 476 45 774
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdsloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

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)

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmevling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre