

aktiv.



Levelveien 34, 1628 ENGELSVIKEN

**Attraktiv enebolig i Engelsviken |
Flotte uteplasser | Stor hage**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.
TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

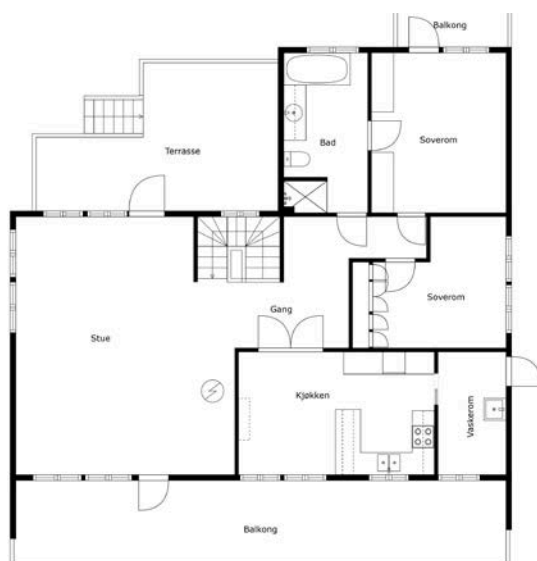
Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 240,-
Total ink omk.: Kr 4 306 240,-
Selger: Ole Kristian Sørensen
Lars Erik Sørensen Næss

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 237/237 kvm
Tomtstr.: 1026.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 112, bnr. 330
Oppdragsnr.: 1111240127

Attraktiv enebolig i Engelsviken | Flotte uteplasser | Stor hage

Romslig enebolig med muligheter i Engelsviken!

Velholdt enebolig med fleksibel planløsning over to etasjer. Huset har lys stue med utgang til to verandaer, funksjonelt kjøkken, to bad og tre soverom av god størrelse. Praktisk underetasje med flere boder og garasje. Pent opparbeidet hage og gode solforhold. Engelsviken byr på vakre naturomgivelser, nærhet til sjø og kort vei til Fredrikstad sentrum. Her får du både romslig boltreplass og flotte uteområder. Velkommen til visning!



FOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	76
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 237 m²

BRA totalt: 237 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 117 m² Hall m/trapp, bod/sluse, garasje, 4 boder, kjølerom, bad og stue.

1. etasje

BRA-i: 120 m² Kjøkken med spiseplass, stue m/trapp og utgang til to verandaer, vaskerom, bad, 2 soverom hvorav ett med utgang til veranda.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1026.3 m²

Tomtebeskrivelse

Sannsynligvis fundamentert på byggegrunn av sprengsteinsfylling. Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser. Drenering i fra byggeår. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein. Terreng rundt boligen med grus, heller og plenareal. Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et etablert og barnevennlig boligområde i Engelsviken i Fredrikstad kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Engelsviken har en flott skjærgård og er kjent for sitt fiskemottak, samt Restauranten Engelsviken Brygge. Det er gangavstand til fine turområder, kyststi og flere bademuligheter. I området er det lekeplass og Lervik Idrettsforening på Manstad tilbyr både fotball, håndball og barneidrett. Her ligger også Gaustadhallen svømmehall med 25 meter basseng, badstue og kiosk.

Onsøy ridesenter har ridehus, stor ridebane og fantastiske turmuligheter. I nærområdet ligger også Onsøy Golfklubb, hvor det blir kjørt opp skiløyper om vinteren.

Det tar ca. 25 minutter med bil til Fredrikstad hvor du finner alle sentrums fasiliteter.

Ellers er det gangavstand til busstopp med bussforbindelse til Fredrikstad sentrum.

Er man glad i å gå tur, er kyststien med flotte turstier like utenfor dørstokken. Onsøy skjærgård og Hankø vil være din nærmeste nabo, så her ligger alt til rette for fine turer både på land og vann.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Henrik Hals

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er sannsynlig fundamentert på oppfylte steinmasser. Det er isolerte yttervegger av bindingsverk av tre, kledd utvendig med stående trekledning. Vinduene er med isolerglass og malte trerammer. Takkonstruksjon av sperrer med saltakløsning, isolert mot oppholdsrom. Yttertaket er tekket med undertak, sløyfer, lekter og svart betongstein. Takrenner av plastbelagt stål og pipe over tak.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Underetasje: Hall m/trapp, bod/sluse, garasje, 4 boder, kjølerom, bad og stue.

1.Etasje: Kjøkken med spiseplass, stue m/trapp og utgang til to verandaer, vaskerom, bad, 2 soverom hvorav ett med utgang til veranda.

Standard

Velkommen til denne romslige eneboligen i naturskjønne Engelsviken. Denne boligen byr på god plass og fleksible løsninger med en gjennomtenkt planløsning over flere etasjer. Perfekt for deg som ønsker et hjem med både funksjonelle innendørsarealer og flotte uteområder.

Underetasje med mange muligheter

Underetasjen er svært romslig og inneholder alt du trenger av lagringsplass og funksjonalitet. Her finner du en praktisk hall med trapp til hovedetasjen, samt flere boder som gir gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg har underetasjen en garasje med direkte inngang til boligen, et soverom og et ekstra bad. Det gamle soverommet er nå gjort om til en stue i underetasjen gir deg fleksibilitet til å lage en egen avdeling for ungdommer, hobbyrom eller hjemmekontor.

Hovedetasjen med stue og kjøkken i sentrum

I hovedetasjen finner du et trivelig kjøkken med god plass til matlaging og oppbevaring, samt en åpen og lys stue med trapp opp fra underetasjen. Stuen har direkte utgang til to separate verandaer, noe som gir muligheter for hyggelige uteområder med både sol og skygge gjennom dagen. I tillegg er det, et bad, og to soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet har også direkte adkomst til baderommet

Flotte uteplasser og nærhet til naturen

Med to verandaer får du rikelig med uteplass som inviterer til både avslapping og sosiale stunder. Enten du vil nyte frokosten i morgensolen eller invitere venner på grilling om ettermiddagen, gir uteområdene mange muligheter. Engelsviken er kjent for sine vakre naturomgivelser og kystnære beliggenhet, og her har du kort vei til både turstier, sjø og strender.

Vi gjør oppmerksom på at verandaen på baksiden av boligen ikke er søkt til kommunen, og dermed fraviker fra opprinnelige byggingstegninger mottatt fra kommunen.

Attraktiv beliggenhet i Engelsviken

Boligen ligger i et rolig og etablert nabolag i Engelsviken, et ettertraktet område i Fredrikstad. Her er det lett å trives med nærhet til både natur og fasiliteter som skoler, barnehager, og butikker. Engelsviken byr også på en rekke aktiviteter for den som liker friluftsliv, båtliv og kystkultur.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Vaskerom Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede. Vinyl på gulv med plastsluk. Malt trepanel på vegger. Trepanel i himling. Stålkum med togreps blandebatteri og

vanntilførsel til vaskemaskin, opplegg for vaskevaskin og naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8 Ingen forhøyet kondens ble registrert på befaringdagen.

Bad Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede. Vinyl på gulv med to stk. plastsluk og varmekabel. Vegger med våtromstspet. Himling med trepanel. Dusjnise med ettgreps blandebatteri og forheng, gulvmontert toalett, servant med togreps blandebatteri, servanmøbel, speil med lys over, sideskap, badekar med togreps blandebatteri og hånddusj og naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Ingen forhøyet kondens ble registrert på befaringdagen.

Bad Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulv med vinyl og plastsluk. Vegger med malt strietapet Himling med trepanel. Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med lys over, dusjkabinett, elektrisk styrt vifte med ingen tilluft. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15 i bodrom. Hulltaking er foretatt i soverom og bodrom. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Kjøkken med profilerte fronter, ettgreps blandebatteri i kum benkebeslag, fliser over deler av laminatbenkeplate, kjøkkenhalvøy, komfyr og kjøleskap med fryser. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjølerom med korkfliser på gulv og trepanel på vegger og i himling. Kjølerom har veggmontert aggregat. Kjølerommet fungerer ikke per dags dato

Tekniske innstallasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det er montert sikringskap med automatsikringer på vaskerom i 1.etg.

Arbeider med samsvarserklæring som er utført etter nybygg:

Skiftet gamle skrusikringer til jordfeilbryterautomater, innsetting av overspenningsvern.

Ny 32A kurs til ladestasjon som kunde hadde skaffet selv. Byttet rør fra skap til loft pga kondens, ny utjavning på underside av hovedvann.

- Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsopp-gaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

-Utvendig > Taktekking -Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

-Utvendig > Nedløp og beslag: Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

renner/nedløp/bslag. Stedvis avflassing av nedløp og beslag

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Områder med svertesopp på overflater av trevirke.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Lof: Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er spor etter veps og mus. Ingen aktivitet ble registrert av undertegnede på befaringsdagen, omfanget/aktivitet er ikke kontrollert av undertegnede. Et område under en luftekanal har mindre isolasjon, sannsynlig grunnet en tidligere lekkasje i en gjennomføring til en luftekanal. Noen av områdene mot raft har begrenset ventilering grunnet isolasjon opp mot undertak

- Utvendig > Vinduer: Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Eldre vinduer kan har et større varmetap.

- Utvendig > Dører: Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Eldre dører kan har et større varmetap. Låsemekanismen til verandadører er harde å betene

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Vurdering av avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. • Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Avflassing av maling på rekkverk. Veranda fra stue har erstattet planlagt trapp, arbeidene er ikke byggemeldt Fredrikstad kommune.

- Utvendig > Utvendige trapper: Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert håndløpe i trappeløp på en side.

-Innvendig > Overflater: Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er boom og løse fuger i flere av flisene i hall. Sår og merker på gulv og vegger i bod/sluse. Saltutslag og avskallinger i mur og på betonggulv. Glippe mellom trepanel himling i 1.etg ved trapp, tørkesprekker. Ellers bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt 9 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. på kjøkken. Målt 18 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm.på kjøkken. Visse gulv krever en planhet

innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.

- 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. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
- Innvendig > Rom Under Terreng Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Innvendig > Innvendige trapper: Vurdering av avvik: Det er avvik: Noen av åpningene i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendig > Innvendige dører: Vurdering av avvik: Det er avvik: Misfarging av dører til bodrom i kjeller og slitasje og merker på andre dører i boligen.
- Innvendig > Andre innvendige forhold: Vurdering av avvik: Det er avvik: Omfanget/aktivitet er ikke kontrollert av undertegnede, en kontroll av skadedyrbekjemper anbefales for å bekrefte status på aktivitet.
- Overflater og innredning: Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Skade på benkeplate ved kum, svelleskade i kabinett under kum og bruksslitasje på enkelte fronter.
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Vurdering av avvik: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjon er oppbrukt. Kjøkkenventilator har en levetid på ca. 15-20 år, og viftemotorer og andre driftskritiske deler kan skiftes eller repareres for å sikre og forlenge levetiden.
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Vurdering av avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Stedvis påbegynt misfarging av trepanel. Ingen synlig luftespalte for utluftning av eventuell kondens
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet
- Tomteforhold > Drenering: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid

på drenering er overskredet. • Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Vurdering av avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: 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.

- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Kjølerom med korkfliser på gulv og trepanel på vegger og i himling. Rommet er ikke i bruk som kjølerom per dags dato. Vurdering av avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør

undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Stedvis påbegynt misfarging av trepanel. Ingen synlig luftespalte for utluftning av eventuell kondens.

Forhold som har fått TG3: Vurdering av avvik:

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Vurdering av avvik: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. • Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg: Vurdering av avvik: Det er påvist/ opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell: Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende elektrisk styrt ventilering og ingen tilluft under terskel. Sår i vinyl og glippe mellom vinyl og rørgjennomføring gir økt risiko for skade i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje/vannbelastning over tid. Våtrommet er i ukentlig daglig bruk men er av eldre dato, spesielt gjelder dette sluket/membran som er fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell: Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder. Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell : Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Misfarging og løs tapet i våtsone, samt misfarging av vinyl på gulv. Vifte og vindu er montert i våtsone. Lokale bobler under tapet. Våtrommet er av eldre dato, spesielt gjelder dette sluket/membran som er fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer. Det er

satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 2: Vurdering av avvik: •

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Enkel garasje. Ellers 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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

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 4 200 000

Kommunale avgifter

Kr 11 157

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter for 2024 inkludert eiendomsskatt er kr. 19.325,-

Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 8 168

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 134 422

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 310 803

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.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 112, bruksnummer 330 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

25.10.1966 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 112 BNR: 52
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0106 GNR: 112 BNR: 330

29.10.1984 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 112 BNR: 367

29.10.1984 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 112 BNR: 367

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

29.10.1984 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 112 BNR: 14

27.11.1984 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 112 BNR: 109

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 112 BNR: 728

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig i tre datert 18.02.1986. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

1. Rom i underetasje med unntak av hall er ikke ferdig.
2. Dører mellom tilstøtende rom til garasje skal min. B-15 dører.
3. Trapp fra vaskerom, stue og soverom er ikke oppført. Dørene må holdes stengt.
4. Avtrekkskanal fra vifte skal være ubrennbar.
5. Puss av utvending grunnmur gjenstår

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.

Det er gjort endringer på eneboligen i forhold til slik den fremstår i mottatte tegninger fra Fredrikstad kommune. Dette innebærer endring av soverom som nå er omgjort til en kjellerstue. Vi gjør spesielt oppmerksom på at endring vedrørende innredning bod ikke er byggesøkt og ikke godkjent for varig opphold.

Veranda med tilgang fra stue, samt overbygg på nevnte terrasse er ikke søkt kommunen.

Dette fraviker fra de originale byggingstegningene mottatt fra kommunen, vi gjør også oppmerksom på at det ikke foreligger utvending tegninger fra denne siden av eiendommen. Henviser til byggingstegninger i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.02.1986.

Vei, vann og avløp

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

Det forekommer en kostnad for måking av Levvelveien pålydende kr 1.200, - per bolig per år.

Det forekommer også en kostnad for måking av stikkvei pålydende kr 250, - per år

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035.

Formål/Hensynssone: 1001-Bebyggelse og anlegg.

Godkjent/vedtatt: 15. juni 2023.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan, navn:

74 Engelsviken I.

Formål: 110-Boliger og gangvei

Godkjent/vedtatt: 12 november 1974.

§ 2. I områdene for boligbebyggelse kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen som frittliggende eneboliger eller rekkehus. Utnyttelsesgraden for de enkelte boligtomter må ikke overstige 0.2 regnet som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og netto tomteareal.

Maksimalt gulvareal er 150 m². Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0.8 meter inklusiv eventuell sokkel.

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstillter 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.

Arealplaner under arbeid:

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

OMRÅDEANALYSE

Radonutsatt område: Høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen omfattes av Forskrift etter konsesjonsloven § 5, Onsøy kommune,

Østfold. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

105 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

106 240 Omkostninger totalt
121 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
124 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 240 Totalpris. inkl. omkostninger
4 321 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
4 324 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 950,- oppgjørshonorar kr 8 700,- og visninger (2stk gratis) kr 2 800,- Kommunale opplysninger kr 5.500,- Markedspakke kr 28.825,- Overtakelse kr 3.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 750,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lars-Ketil Liane
Eiendomsmegler MNEF
lars-ketil.liane@aktiv.no
Tlf: 950 92 360

Ansvarlig megler

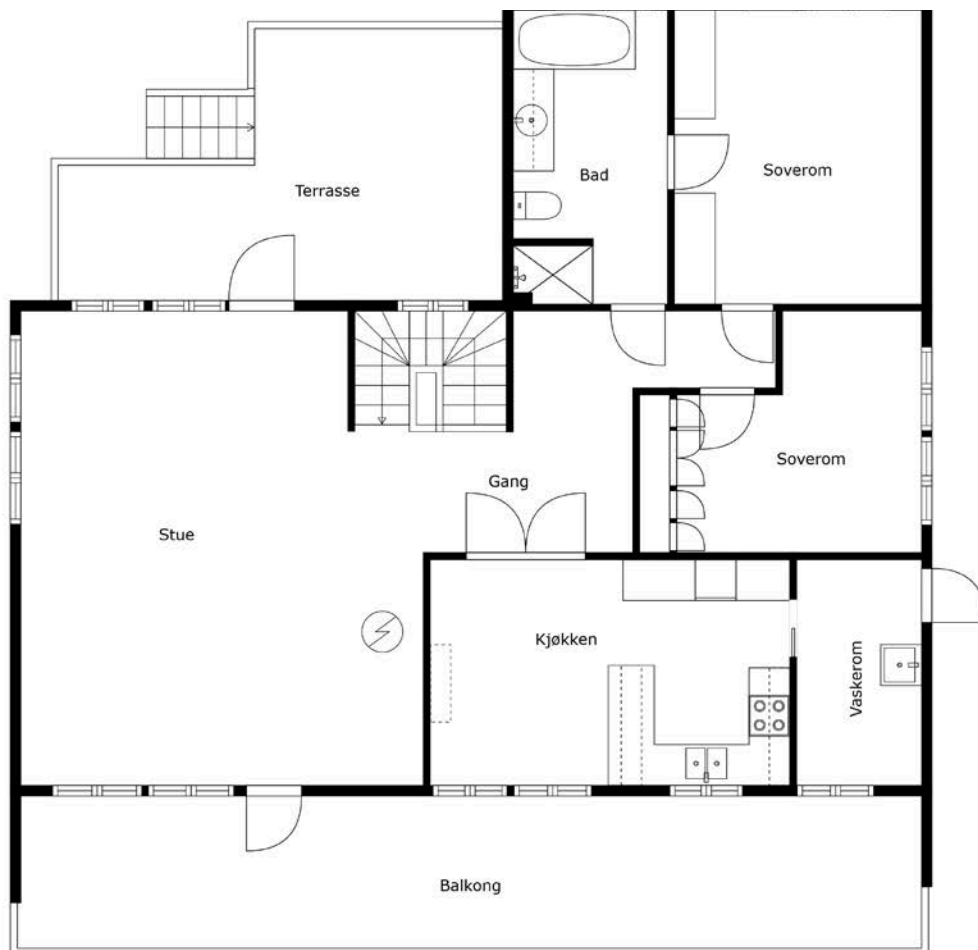
Lars-Ketil Liane
Eiendomsmegler MNEF
lars-ketil.liane@aktiv.no
Tlf: 950 92 360

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

25.10.2024







Stilfull peis som gir en hyggelig atmosfære

































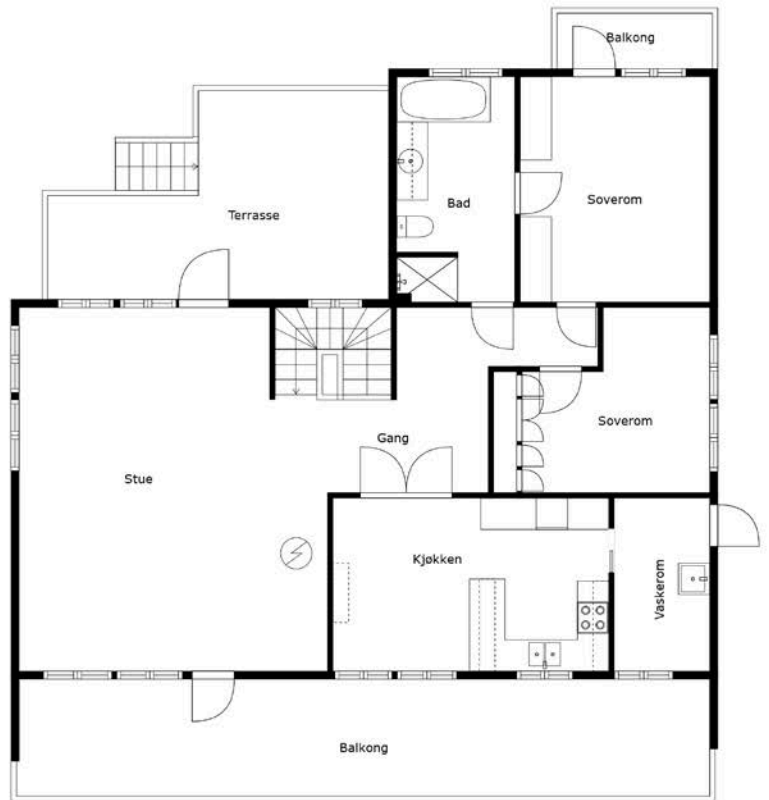






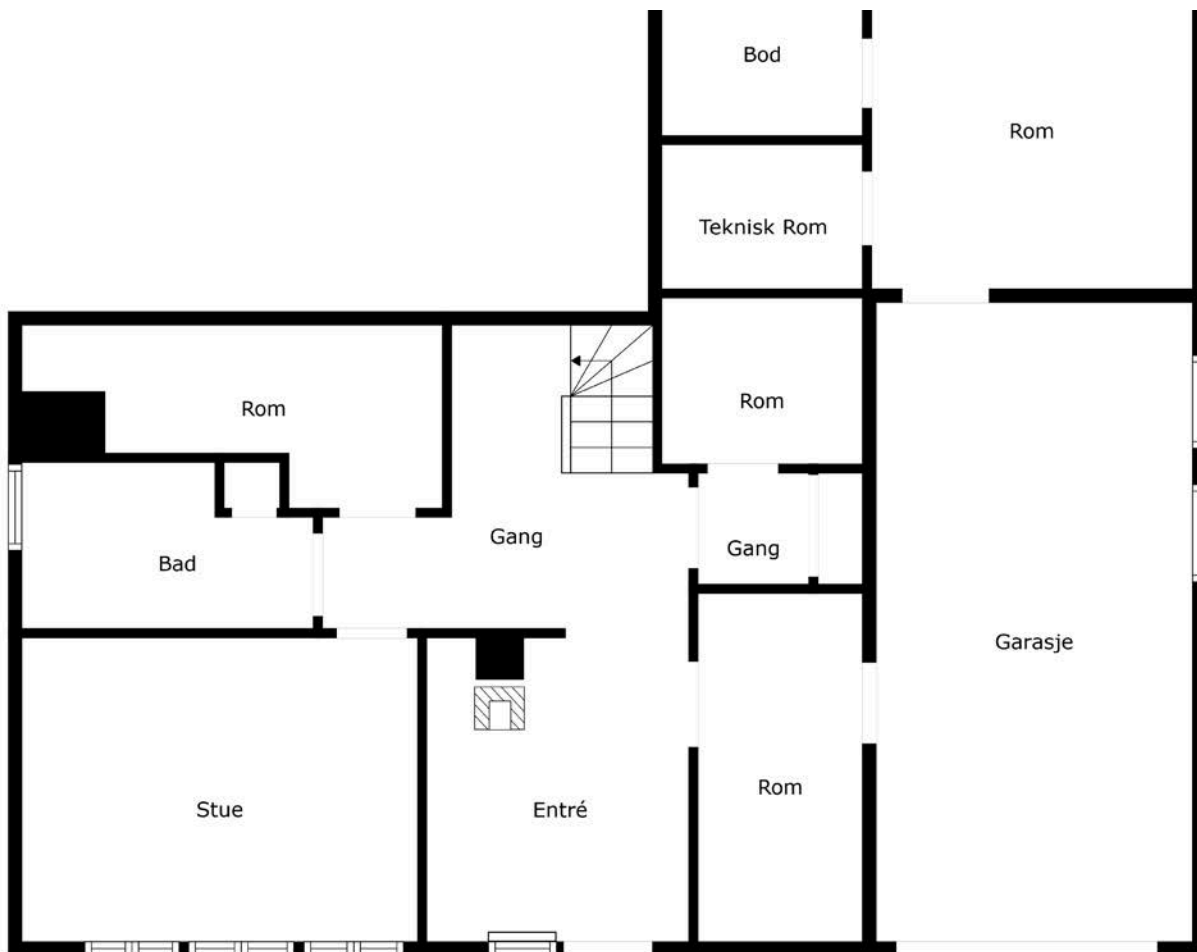
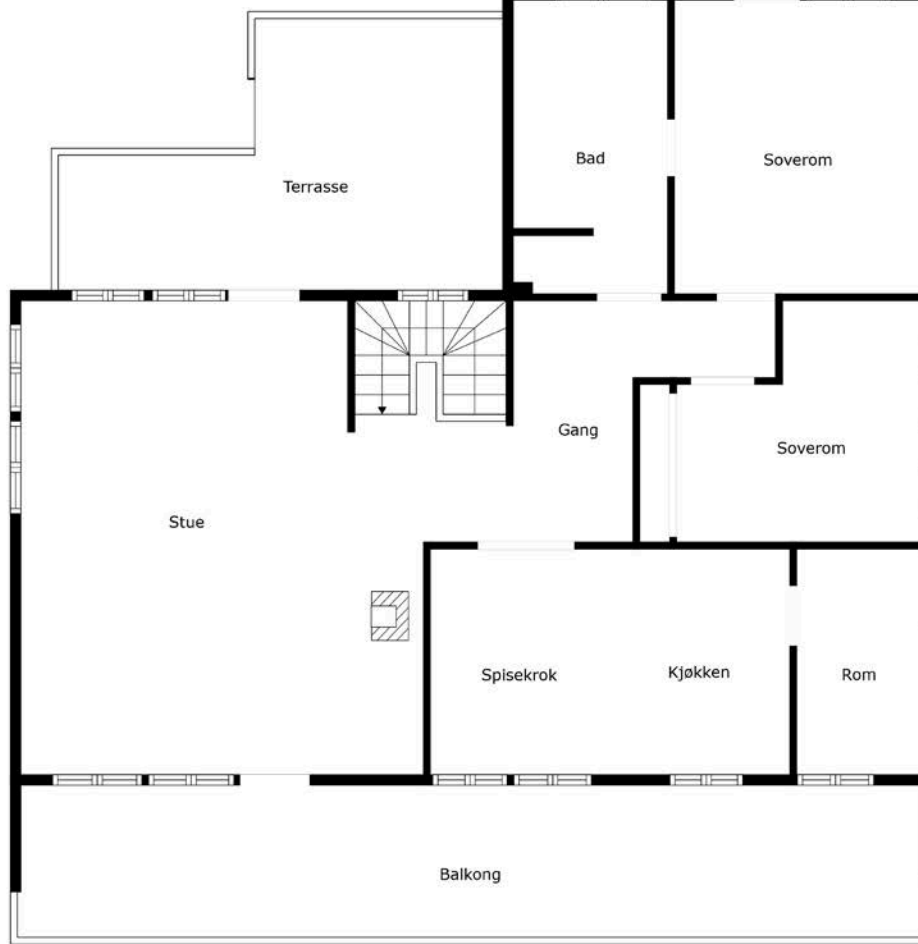


1. Etasje



2. Etasje












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Levvelveien 34, 1628 ENGELSVIKEN
 FREDRIKSTAD kommune
 # gnr. 112, bnr. 330

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



Befaringsdato: 13.09.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 10596-1420

Referansenummer: TC1116

Autorisert foretak: Henrik Hals

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.

Henrik Hals

Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@taksteam.no

958 08 570



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er sannsynlig fundamentert på oppfylte steinmasser. Det er isolerte yttervegger av bindingsverk av tre, kledd utvendig med stående trekledning. Vinduene er med isolerglass og malte trerammer. Takkonstruksjon av sperrer med saltakløsning, isolert mot oppholdsrom. Yttertaket er tekket med undertak, sløyfer, lekter og svart betongstein. Takrenner av plastbelagt stål og pipe over tak.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein på sløyfer, lekter og på undertak av plater.
Taket er besikket fra takfot og via loft.
Renner, nedløp og beslag av stål.
Ytterveggene er av bindingsverk, isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.
Det er montert stående trekledning.
Kjeller er oppført i mur, utvendig pusset og dels forblendet med naturstein.
Tresperrer W-takstoler i tre med saltakløsning.
Isolert mot bruksareal.
Adkomst via loftsluke med nedtrakkbar stige på vaskerom.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med doble glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malte verandadører i tre og vippeport i tre til garasjen.
Treveranda med adkomst i fra stue.
Treveranda med adkomst i fra stue og hage.
Treveranda med adkomst i fra vaskerom og hage..
Treveranda med adkomst i fra soverom.
Tretrapper med stålvanger fra verandaene til terreng.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, malt betong,
Vegger med malt mur, malt trepanel, malte plater
Himling med malt trepanel, trepanel, plater
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Vedovnen er i fra 2013.
Gulvet har beleg og er av betong. Veggene har plater og mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i innforet vegg i bod og tilfarergulv i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i veggkonstruksjonen ble målt til 19,7 og kondensnivå på gult nivå.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.
Boligen har tretrapp i etasjeskille.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

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

Vinyl på gulv med plastsluk.

Malt trepanel på vegger.

Trepanel i himling.

Stålkum med togreps blandebatteri og vanntilførsel til vaskemaskin, opplegg for vaskevaskin og naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i på soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8 Ingen forhøyet kondens ble registrert på befaringdagen.

Bad

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

Vinyl på gulv med to stk. plastsluk og varmekabel.

Vegger med våtromstspet.

Himling med trepanel.

Dusjnise med ettgrens blandebatteri og forheng, gulvmontert toalett, servant med togreps blandebatteri, servantmøbel, speil med lys over, sideskap, badekar med togreps blandebatteri og håndduj og naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Ingen forhøyet kondens ble registrert på befaringdagen.

Bad

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

Gulv med vinyl og plastsluk.

Vegger med malt strietapet

Himling med trepanel.

Gulvmontert toalett, servant med ettgrens blandebatteri, speilskap med lys over, dusjkabinett, elektrisk styrt vifte med ingen tilluft.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15 i bodrom.

Hulltaking er foretatt i soverom og bodrom.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

KJØKKEN

Kjøkken med profilerte fronter, ettgrens blandebatteri i kum benkebeslag, fliser over deler av laminatbenkeplate, kjøkkenhalvøy, komfyr og kjøleskap med fryser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Kjølerom med korkfliser på gulv og trepanel på vegger og i himling.

Rommet er ikke i bruk som kjølerom per dags dato.

Kjølerom har veggmontert aggregat.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer på vaskerom i 1.etg.

Arbeider med samsvarserklæring som er utført etter nybygg:

Skiftet gamle skrusikringer til jordfeilbryterautomater, innsetting av overspenningsvern. Ny 32A kurs til ladestasjon som kunde

hadde skaffet selv. Byttet rør fra skap til loft pga kondens, ny utjavning på underside av hovedvann.

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Sannsynligvis fundamentert på byggegrunn av sprengesteinsfylling.

Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser.

Drenering i fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terreng rundt boligen med grus, heller og plenareal.

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

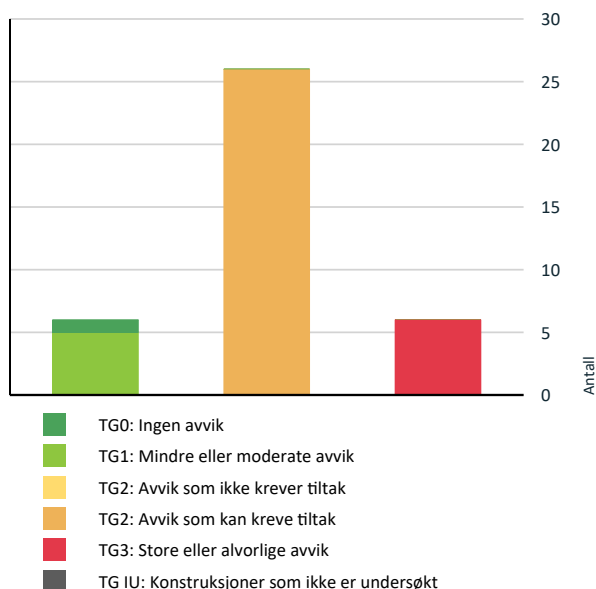
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

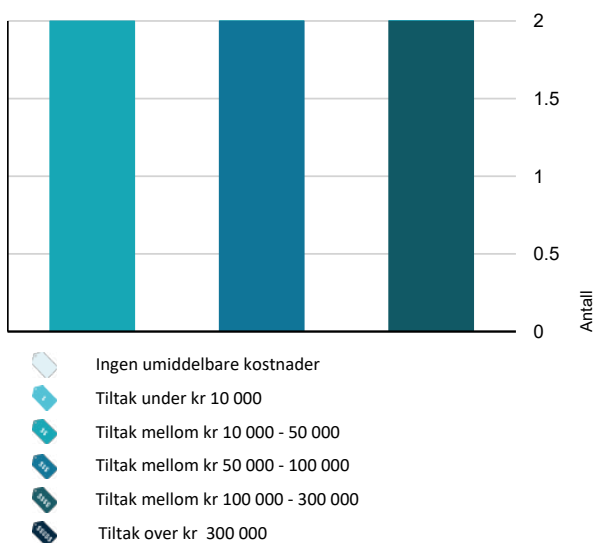
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
 MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
 <7,8 ---.- Ingen Ingen Ingen
 >7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
 >17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
 >20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

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

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.

Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå 39 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått /nærmer seg slutten.

Det er påvist avvik, men det meste som følger av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningmurer [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [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 > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOelig

Byggeår

1986

Kommentar

Opplyst ved befaring.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein på sløyfer, lekter og på undertak av plater. Taket er besiktiget fra takfot og via loft.

Vurdering av avvik:

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

Tektekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Mose bør fjernes da mose sliter ned takstein raskere.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis avflassing av nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelastning mot boligen. Det bør påregnes utbedring/omlegning av renner, nedløp og beslag ved omlegning av tak.

Renner og nedløp bør generelt vaskes og holdes fri for løv og lignende hver høst og vår.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er av bindingsverk, isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Det er montert stående trekledning.

Kjeller er oppført i mur, utvendig pusset og dels forblendet med naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Områder med svertesopp på overflater av trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av panelet bør utføres for å forhindre ytterligere sprekkdannelse i trepanelet som kan føre til fuktproblem i bakenforliggende konstruksjon.

Overflater vaskes og males.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tresperrer W-takstoler i tre med saltakløsning.

Isolert mot bruksareal.

Adkomst via loftsluke med nedtrakkbar stige på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter veps og mus.

Ingen aktivitet ble registrert av undertegnede på befaringsdagen, omfanget/aktivitet er ikke kontrollert av undertegnede.

Et område under en luftkanal har mindre isolasjon, sannsynlig grunnet en tidligere lekkasje i en gjennomføring til en luftkanal.

Noen av områdene mot raft har begrenset ventilering grunnet isolasjon opp mot undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør sikres mot veps, mus og liknende,

Isolasjon legges på plass fot å unngå kondensproblemer.

Reduserte luftespalter bør åpnes opp for å unngå kondens, misfarging ol. i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med doble glass.

Vurdering av avvik:

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

De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Eldre vinduer kan har et større varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

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

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte verandadører i tre og vippeport i tre til garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Dørene har slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Eldre dører kan har et større varmetap.
Låsemekanismen til verandadører er harde å betene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørbled og karm.
Låsemekanismen bør utbedres.
Man bør påregne hyppigere vedlikehold på dører.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treveranda med adkomst i fra stue.
Treveranda med adkomst i fra stue og hage.
Treveranda med adkomst i fra vaskerom og hage.

Vurdering av avvik:

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

Avflassing av maling på rekkverk.
Veranda fra stue har erstattet planlagt trapp, arbeidene er ikke byggemeldt Fredrikstad kommune.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dekke oljes/beises for å motvirke ytterligere sprekker.
Rekkverk bør vedlikeholdes for å unngå skader i trevirke.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Treveranda med adkomst i fra soverom.

Vurdering av avvik:

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

Verandaen har skjevheter.
Veranda har erstattet planlagt trapp, arbeidene er ikke byggemeldt Fredrikstad kommune.

Konsekvens/tiltak

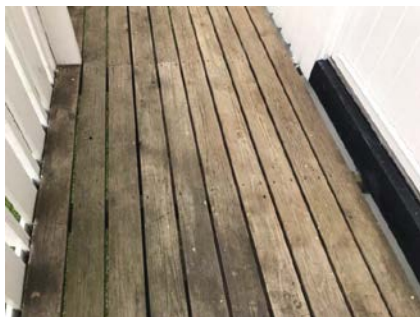
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skjevheter i veranda/fundamenter utbedres, fare for ytterligere skjevheter om utbedringer ikke utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Tretrapper med stålvanger fra verandaene til terreng.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert håndløpe i trappeløp på en side.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløpe rekkverk øker faren for fallskader.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser, malt betong,
Vegger med malt mur, malt trepanel, malte plater
Himling med malt trepanel, trepanel, plater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er boom og løse fuger i flere av flisene i hall.
Sår og merker på gulv og vegger i bod/sluse. Saltutslag og avskallinger i mur og på betonggulv.
Glippe mellom trepanel himling i 1.etg ved trapp, tørkesprekker.
Ellers bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte flater vil ha behov for oppussing/modernisering.
Fliser med bom bør utbedres, nærmere kontroll av eksakt antall bom utføres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 9 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. på kjøkken.

Målt 18 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. på kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjeller og en i 1.etg.
Vedovnen i 1.etg. er i fra 2013.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater og mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i innforet vegg i bod og tilfarergulv i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i veggkonstruksjonen ble målt til 19,7 og kondensnivå på gult nivå.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales videre undersøkelser i form av flere hulltaking på andre rom, med henblikk på å avdekke mulig fuktskade andre steder i kjelleren underetasjen. Konstruksjonen med innforede vegger anses som en risikokonstruksjon.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen av åpningene i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger bør utbedres.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

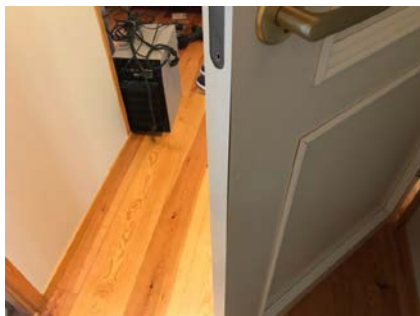
Misfarging av dører til bodrom i kjeller og slitasje og merker på andre dører i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.

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



! TG 2 Andre innvendige forhold

Spor etter sølvkre og munkelus ol. i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omfanget/aktivitet er ikke kontrollert av undertegnede, en kontroll av skadedyrbekjemper anbefales for å bekrefte status på aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll av skadedyrbekjemper.

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulv med vinyl og plastsluk.
Vegger med malt strietapet
Himling med trepanel.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med lys over, dusjkabinett, elektrisk styrt vifte med ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Misfarging og løs tapet i våtsone, samt misfarging av vinyl på gulv.

Vifte og vindu er montert i våtsone.

Lokale bobler under tapet.

Våtrommet er av eldre dato, spesielt gjelder dette sluket/membran som er fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15 i bodrom. Hulltaking er foretatt i soverom og bodrom.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Vinyl på gulv med to stk. plastsluk og varmekabel.

Vegger med våtromstpet.

Himling med trepanel.

Dusjnise med ettgreps blandebatteri og forheng, gulvmontert toalett, servant med togreps blandebatteri, servantmøbel, speil med lys over, sideskap, badekar med togreps blandebatteri og hånddusj og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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

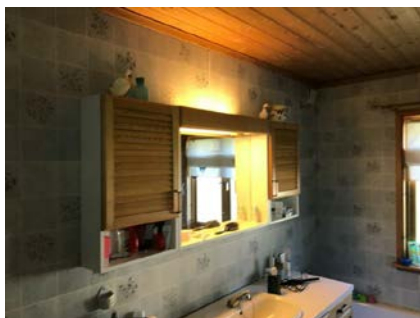
Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader.

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

Bruk av dusjkabinett minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom. Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Ingen forhøyet kondens ble registrert på befaringdagen.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.
Vinyl på gulv med plastsluk.
Malt trepanel på vegger.
Trepanel i himling.
Stålkum med togreps blandebatteri og vanntilførsel til vaskemaskin, opplegg for vaskevaskin og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Manglende elektrisk styrt ventilering og ingen tilluft under terskel. Sår i vinyl og glippe mellom vinyl og rørgjennomføring gir økt risiko for skade i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje/vannbelastning over tid. Våtrommet er i ukentlig daglig bruk men er av eldre dato, spesielt gjelder dette sluket/membran som er fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er av eldre dato, gulv og vegger bør ikke belastes med vann over tid, det anbefales å montere et vannlekkasjesystem frem til en eventuell modernisering. Bruk av lannlekkasjesystem minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom. Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader. Manglende utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8 Ingen forhøyet kondens ble registrert på befaringsdagen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, ettgrens blande batteri i kum benkebeslag, fliser over deler av laminatbenkeplate, kjøkkenhalvøy, komfyr og kjøleskap med fryser.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Skade på benkeplate ved kum, svelleskade i kabinett under kum og bruksslitasje på enkelte fronter.

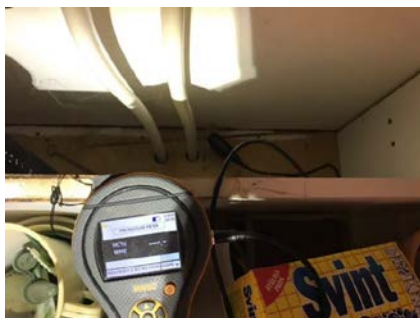
Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

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

Det er ikke registrert behov for tiltak på hvitevarer nå, men grunnet alder vil vedlikeholdsbehovet øke og skader kan plutselig oppstå.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med korkfliser på gulv og trepanel på vegger og i himling. Rommet er ikke i bruk som kjølerom per dags dato.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Stedvis påbegynt misfarging av trepanel.
Ingen synlig luftespalte for utluftning av eventuell kondens.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

KJELLER > KJØLEROM

TG 3 Teknisk anlegg

Kjølerom har veggmontert aggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist/oppløst at kjøleromsaggregat ikke fungerer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Kjøleaggregat må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales en rørinnspeksjon med video for en komplett kartleggelse skjulte rør i boligen. En slik rørinnspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

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

Det er montert sikringssskap med automatsikringer på vaskerom i 1.etg. Arbeider med samsvarserklæring som er utført etter nybygg: Skiftet gamle skrusikringer til jordfeilbryterautomater, innsetting av overspenningsvern. Ny 32A kurs til ladestasjon som kunde hadde skaffet selv. Byttet rør fra skap til loft pga kondens, ny utjavning på underside av hovedvann.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring er fremlagt på følgende arbeider: Skiftet gamle skrusikringer til jordfeilbryterautomater, innsetting av overspenningsvern. Ny 32A kurs til ladestasjon som kunde hadde skaffet selv. Byttet rør fra skap til loft pga kondens, ny utjavning på underside av hovedvann.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år.

Det var registrert noen løse ledninger på befaringsdagen, Dette skal ha blitt utbedret og en kontroll av anlegget er utført av en elinstallatør. Det er utført en kontroll etter befaring: Elkontrollen, Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon. En nyregistrering av kursfortegnelse er utført etter befaring.

Tilstandsrapport

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt brannslukningsapparat blir montert etter befaring iflg. kontaktperson, det gamle brannslukningsapparatet er fra 2012 .
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Sannsynligvis fundamentert på byggegrunn av sprengsteinsfylling. Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for 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.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

En mindre del av muren ved gruset område bør sikres mot fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen med grus, heller og plenareal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

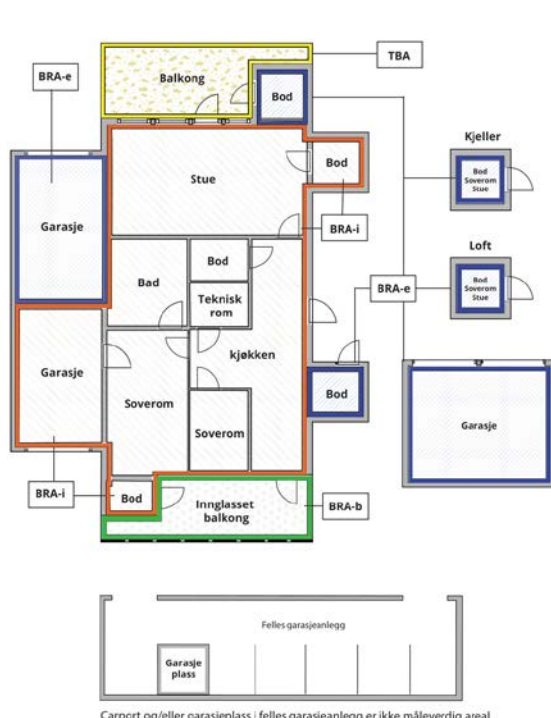
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



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

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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

Enebolig

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	120			120	50
Kjeller	117			117	
SUM	237				50
SUM BRA	237				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken , Stue m/trapp og utgang til to verandaer, Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2 med utgang til veranda		
Kjeller	Hall m/trapp , Bod/sluse, Garasje , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Kjølerom , Bod 5, Bad , Stue		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke montert B-15 dører ut i fra garasje, avvik fra midlertidig brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	164	73

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Henrik Hals	Takstingeniør
	Lars Erik Sørensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	112	330		0	1026.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) . Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse

Levvelveien 34

Hjemmelshaver

Sørensen Inger Lises bo.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et etablert og barnevennlig boligområde i Engelsviken i Fredrikstad kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Engelsviken har en flott skjærgård og er kjent for sitt fiskemottak, samt Restauranten Engelsviken Brygge. Det er gangavstand til fine turområder, kyststi og flere bademuligheter.

I området er det lekeplass og Lervik Idrettsforening på Manstad tilbyr både fotball, håndball og barneidrett. Her ligger også Gaustadhallen svømmehall med 25 meter basseng, badstue og kiosk.

Onsøy ridesenter har ridehus, stor ridebane og fantastiske turmuligheter. I nærområdet ligger også Onsøy Golfklubb, hvor det blir kjørt opp skiløyper om vinteren.

Adkomstvei

Privat adkomst fra offentlig vei, det forutsettes at det er veirett over eiendom 3107-112/367 og Gnr: 112 Bnr: 153. med flere.

1984/12679-1/86 BESTEMMELSE OM VEG

12.12.1984 RETTIGHETSHAVER: KNR:3107 GNR:112 BNR:152.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Regulering

Det er registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

110 - Boliger

Om tomten

Tomten er dels skrående, opparbeidet med gruset adkomst, plenareal, beplantning og del med naturtomt og fjell i dagen.

Tinglyste/andre forhold

Det er boplikt på denne eiendommen.

1984/11288-2/86 FORKJØPSRETT 07.11.1984 RETTIGHETSHAVER: PEDERSEN SOLVEIG OG HANS PRIORITET ETTER EVENTUELLE OPPTATTE LÅN

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1997	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke utfylt da dette er et dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	06.09.1984		Gjennomgått	3	Nei
Opplysninger fra brann- og feiervesen	13.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsrapport	19.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	19.02.1986		Gjennomgått	1	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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/TC1116>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240127	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Erik Sørensen Næss	Ole Kristian Sørensen
Gateadresse	
Levvelveien 34	
Poststed	Postnr
ENGELSVIKEN	1628
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Inger Lise Sørensen
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1111240127

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ingen kjennskap til bolig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Sørensen Næss	5027740d30b969c982dd6 859b656f673e084f5db	26.09.2024 17:45:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Kristian Sørensen	68574b5448d7298d9f1646 9fae2bac5c6cb1fd4f	25.09.2024 18:56:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240127

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Levvelveien 34, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/330/0/0

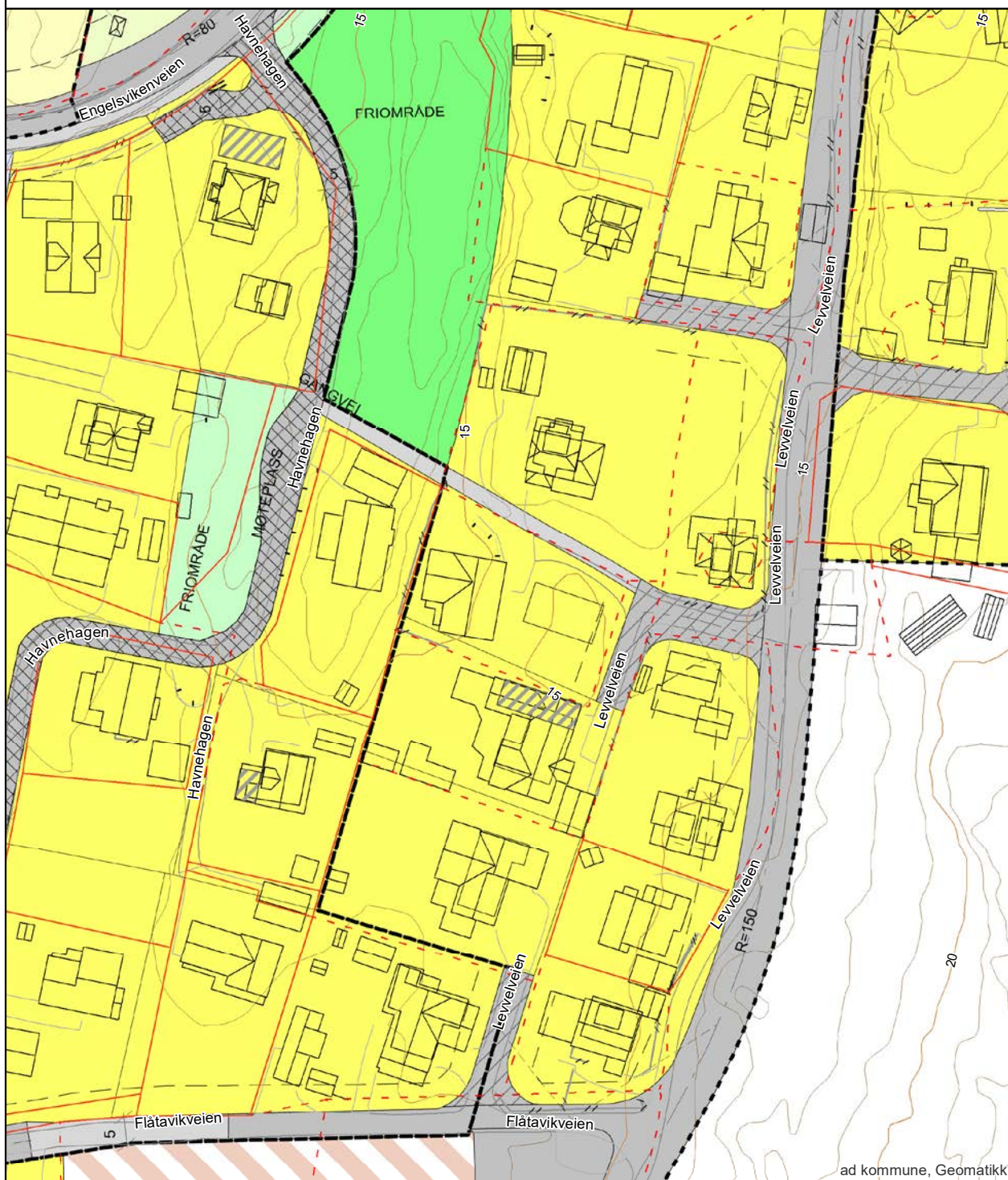
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-10



Planident: 74
Ikrafttredelsesdato: 12.11.1974
Plannavn: Engelsviken I

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Levvelveien 34, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/330/0/0

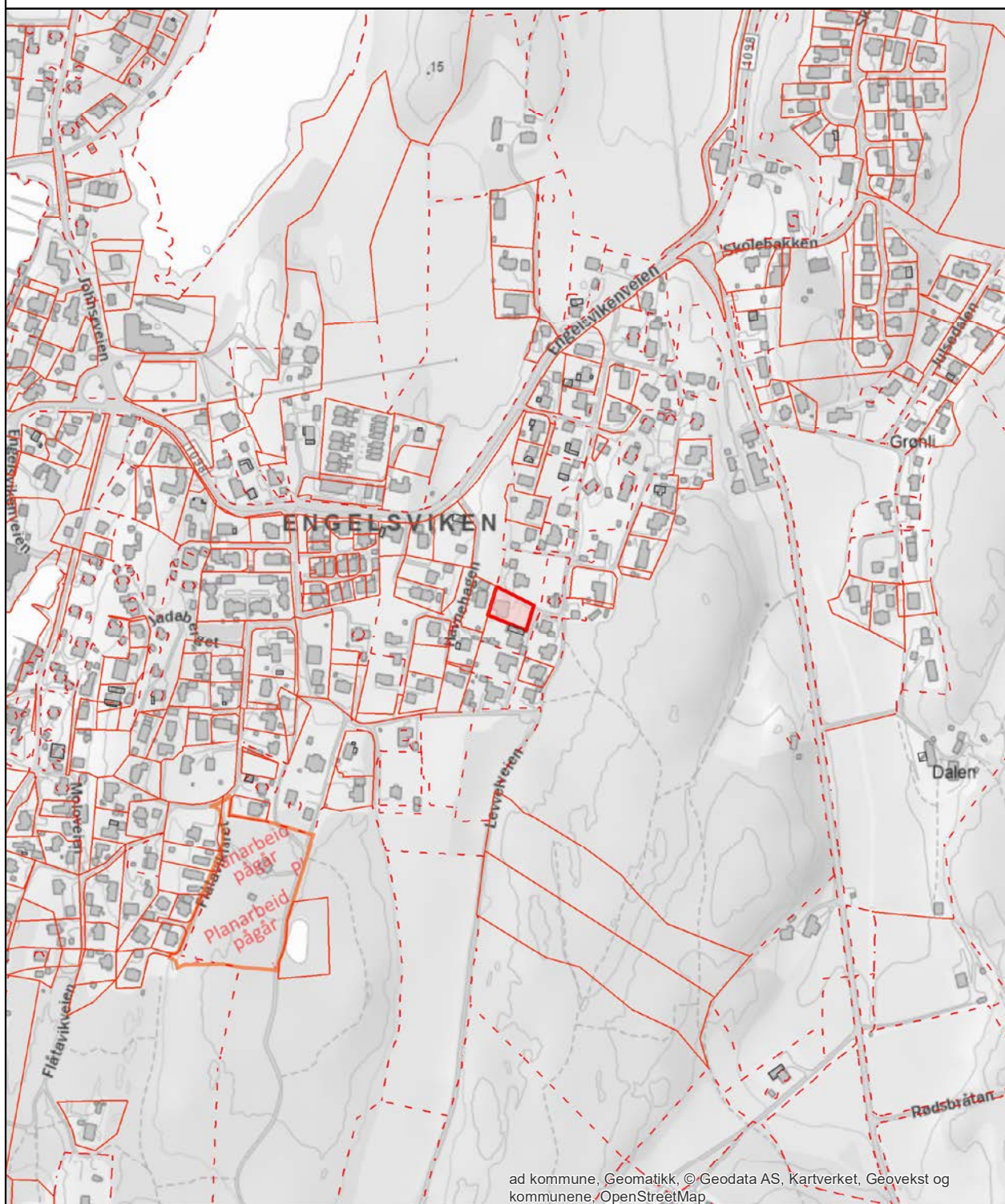
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-09-10



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



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
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	17/7665	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
Egensgodkjent	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	Bebyggelse 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
		Utsoppholdsareal
	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	Parkerings
	TS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Bilgrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (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 byggsloven
	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	
Ferdselsgrense sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
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	Busstreminn	
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde (på land)
Tunnellåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Klimaverzonsone
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNNTTIG FORMÅL	Kai	
Grensestein/røys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Område for reindrift
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Pelsdyranlegg
Juridiske linjer	Almennyttig Kirke	Skipsled	Handelsgartneri
Sti	Almennyttig administrative bygg	Havneområde i sjø	Område for særskilte anlegg
Regulert tomtgrense	Område for garasjeanlegg	Offentlig småbåhavn(*)	Taubane
Eiendomsgrense som skal oppheves	Bensinstasjon	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Fornøyelsespark
Grense for restriksjonsomr.	Annet byggeområde	Annet trafikkområde (på land)	Område for vindkraft
Grense for bevaring	LANDBRUKSOMRÅDER	FRIMRÅDER	Annet spesialområde
Bygg som skal bevares	Område for jord- og skogbruk	Park	FELLESOMRÅDER
Byggegrense	Område for jordbruk(*)	Turveg	Felles avkjørsel
Grenser, bygg, fjernes	Område for reindrift	Skilype	Felles adkomst(*)
Byggelinje-/grense	Område for gartneri	Anlegg for lek	Felles gangareal
Tre	Område for parsellhager	Anlegg for idrett og sport	Felles parkeringsplass
Støyskjerm	Annet landbruksområde	Leirplass	Felles lekareal for barn
Eiendomsgrense som skal oppheves	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Annet friområde	Felles gårdplass
Reguleringsplan bestemmelser	Kjøreveg	Friområde i sjø og vassdrag	Fellesareal for garasjer
Reguleringsplangrens	Gate med fortau	Badeområde	Felles grøntareal
Formålsgrenser	Annen veggrunn	Småbåhavn	Annet fellesareal for flere eiendommer
Jernbanelinjer	Gang-/sykkelvei	Regattabane	KOMBINERTE FORMÅL
Jernbanelinje	Sykkelvei	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Forretning
Situasjonlinjer, jernbane	Gangvei	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Forretning/Kontor
Eiendomsgrenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Privat vei	Bolig/Kontor
Målte grenser	Fortau(*)	Privat parkering(*)	Bolig/Offentlig
Målte grenser	Gatetun	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor
Ikke-målte grenser	Torg	Park(*)	Forretning/Kontor/Industri
Frihåndstegnede grenser	Forts..	Parkbelte i industristrek	Forretning/Industri
Kommunegrenser		Campingplass	Forretning/Kontor/Offentlig
Reguleringsplan - bestemmelser		Friluftsområde (på land)	Forretning/Offentlig
Fareområde		Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Industri
Restriksjonsområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Offentlig
Bevaringsområde		Golfbane	Kontor/Bensinstasjon
Fornøyelsesområde		Grav- og urnelund	Offentlig/Almennyttig
Rekkefølgeområde		Privat småbåtanlegg (land)	Veggserviceanlegg (Beverning/Bensinstasjon)
Reguleringsplan - formal		Privat småbåtanlegg (sjø)	Annet kombinert formål
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg i grunnen	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Område for boliger med tilhørende anlegg		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Reguleringsplaner
Frittliggende småhusbebyggelse		Drikkevannsmagasin	Vannflater
Konsentrert småhusbebyggelse		Vann- og avlepningsanlegg	Vannflater
Blokkbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Garasjer i boligområder		Anlegg for telekommunikasjon	
Område for forretning		evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
Område for kontor		Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Forts..			

Grunnkart med ortofoto



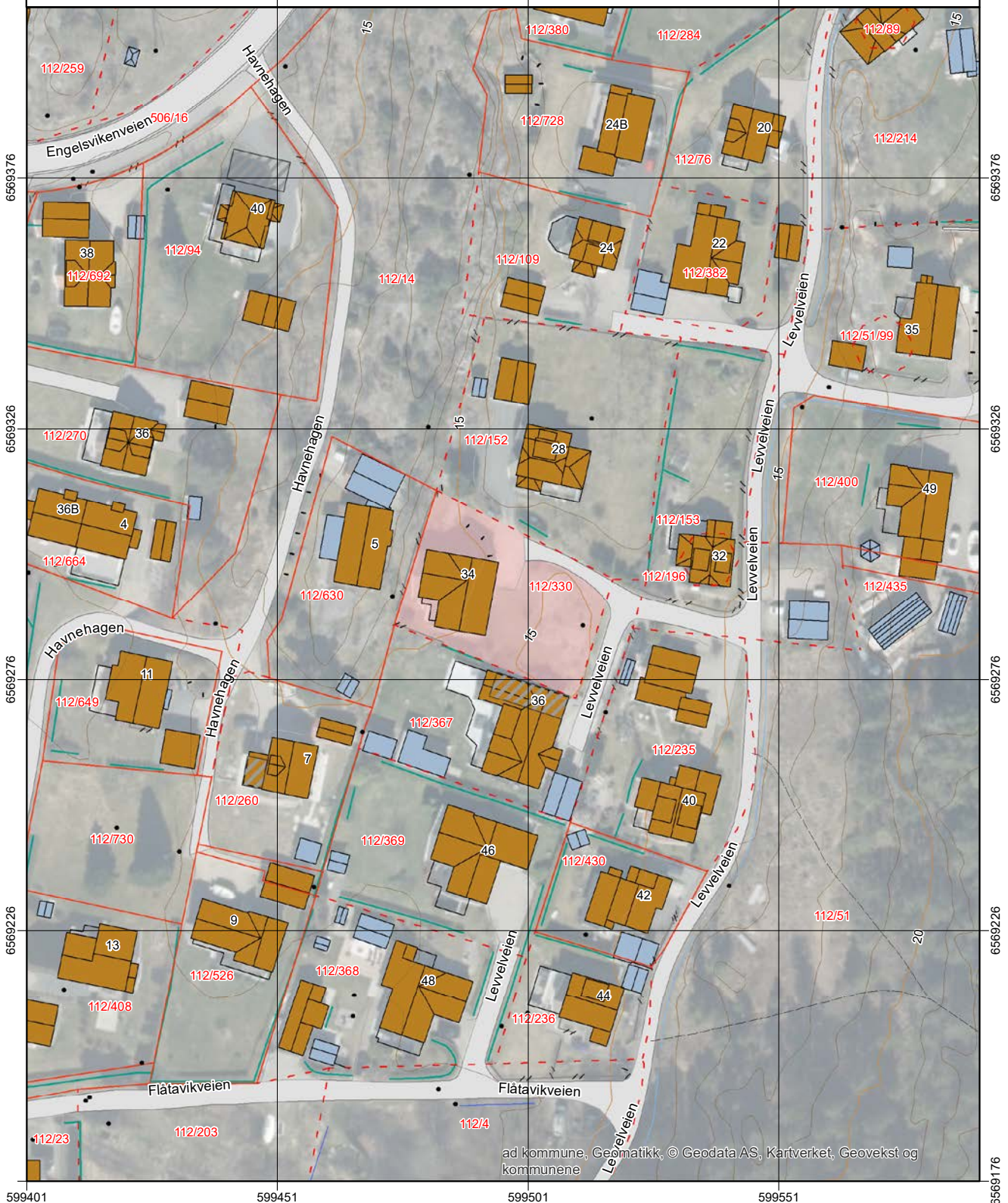
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Levvelveien 34, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/330/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-10



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



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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Levvelveien 34, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/330/0/0

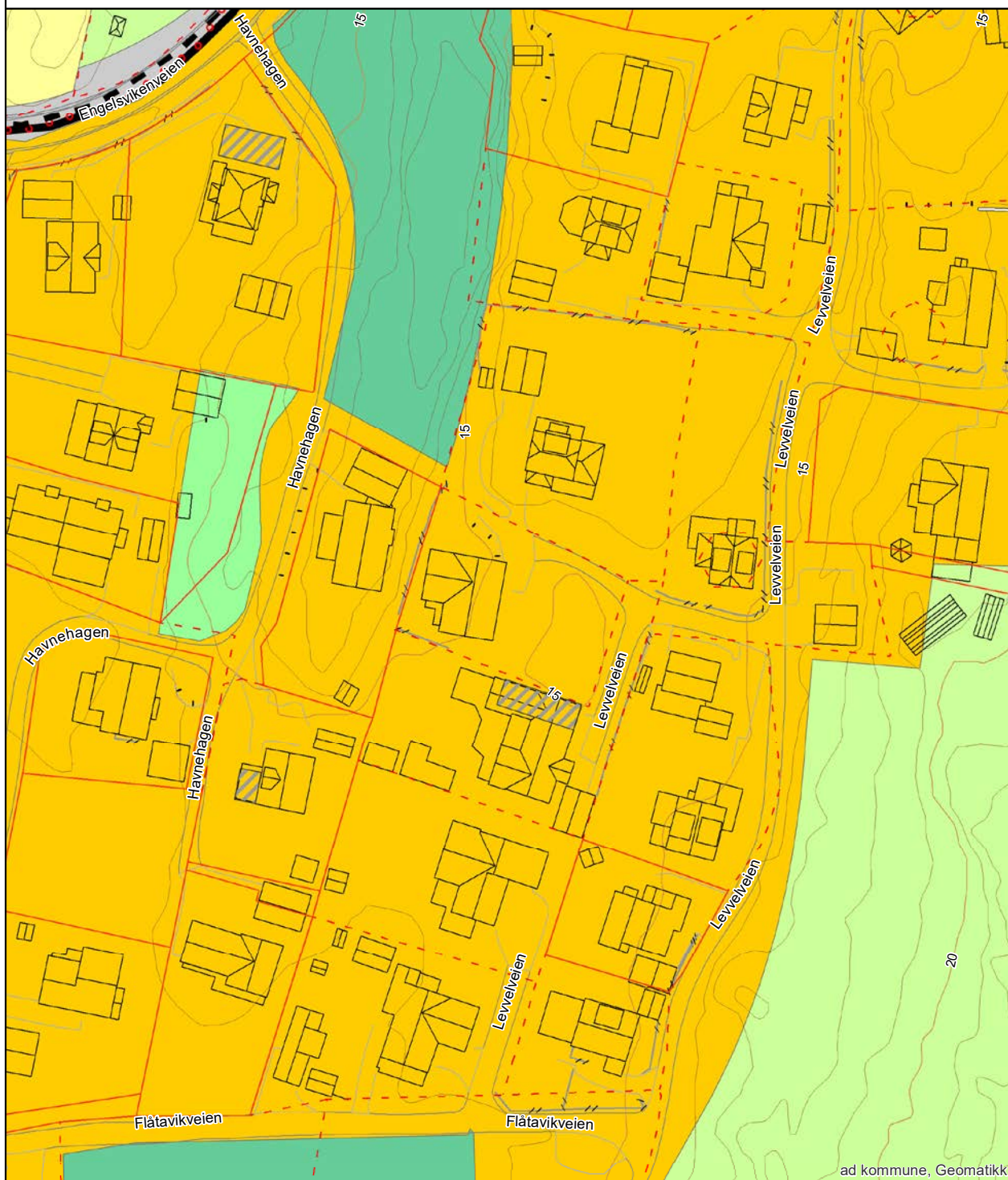
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-10



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Levvelveien 34, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/330/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-10



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.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1026.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569272.4721	599510.391705	Ikke spesifisert	38.99	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0
2	6569286.94747	599474.214568	Ikke spesifisert	0.27	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6569287.2053	599474.29164	Ikke spesifisert	27.8	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6569313.70569	599482.61632	Ikke spesifisert	39.32	Kors		Totalstasjon	14	0
5	6569296.15822	599517.776327	Ikke spesifisert	24.83	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200	0

side: 1



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 112	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Levvelveien 34 ▼		
Areal:	ca. 1026.3 m ² *		
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: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 74 Engelsviken I	Formål: 110 - Boliger 322 - Gangvei	Godkjent/vedtatt: november 12, 1974
Reguleringsbestemmelser: Regbest74_140.pdf		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstill 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

Plan nr.: 74

PA/ml

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ENGELSVIKEN I
ONSØY KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. I områdene for boligbebyggelse kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen som frittliggende eneboliger eller rekkehus.

Utnyttelsesgraden for de enkelte boligtomter må ikke overstige 0.2 regnet som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og netto tomteareal.

Maksimalt gulvareal er 150 m².

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0.8 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 3. Industriarealet langs sjøen skal ikke bebygges ytterligere før etter detaljplan er godkjent av bygningsrådet.

Maksimal utnyttelsesgrad for områder for industribebyggelse er 0.3. Maksimal byggehøyde er 2 etasjer eller 8 meter.

Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligstrøk kan forbys i området

§ 4. Områdene for offentlig bebyggelse og forretninger kan først bebygges etter detaljplan godkjent av bygningsrådet.

Maksimal utnyttelsesgrad for områdene for offentlig bebyggelse og -
forretninger er 0.3.
Maksimal byggehøyde er 2 etasjer eller 8 meter.

- § 5. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Onsøy kommune.

Stadfestet.12.november 1974

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-112/330, Levvelveien 34, 1628 ENGELSVIKEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.09.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



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	6.8 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	132.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	02.09.2024	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	26.08.2024	Ikke funnet	0.43 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.09.2024	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.09.2024	Ikke funnet	0.18 km
Kvikkleire	02.09.2024	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	02.09.2024	Ikke funnet	91.7 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.32 km
Støysoner	02.09.2024	Ikke funnet	0.06 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.




Radonutsatt område

Sist sjekket: 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 kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 112/330/0/0

Eierrepresentant: Sørensen Inger Lise Etterlatte

Regningsmottaker: Sørensen Inger Lise Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	VESTLI II	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	112	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	330	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	1026,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Levvelveien 34 1628 ENGELSVIKEN	Tilleggsnavn	Engalsvik	Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Manstad

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6497926	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		234

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SØRENSEN INGER LISE			1/1	Hjemmelshaver

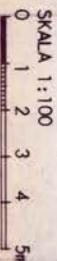
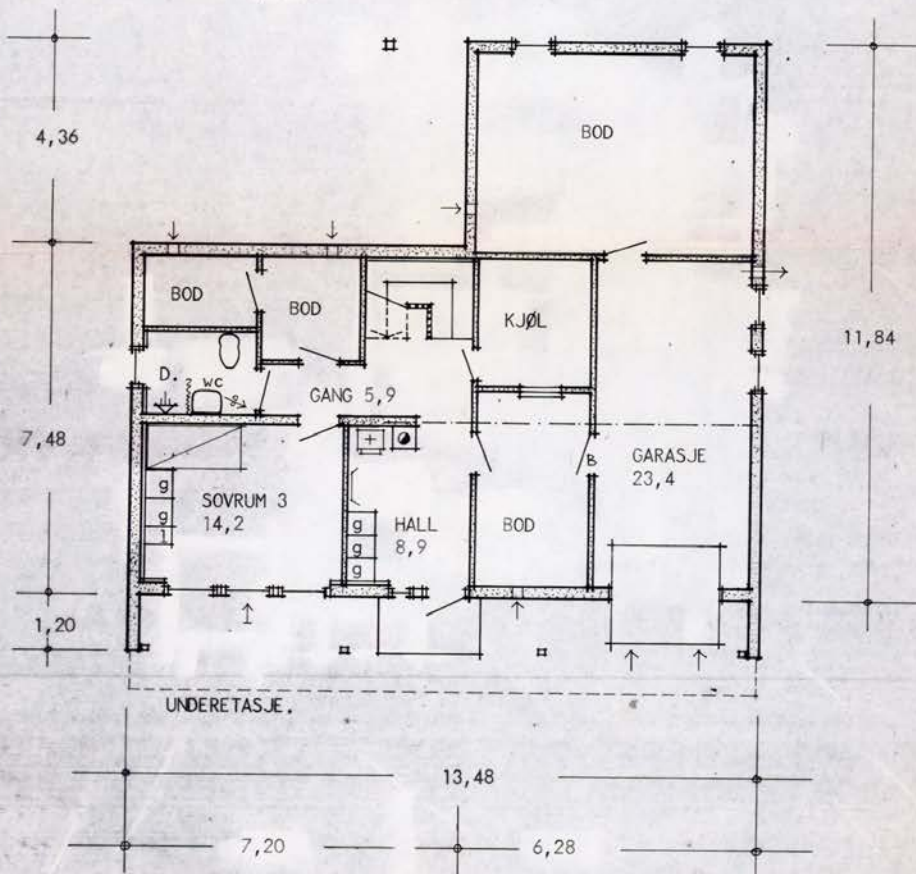
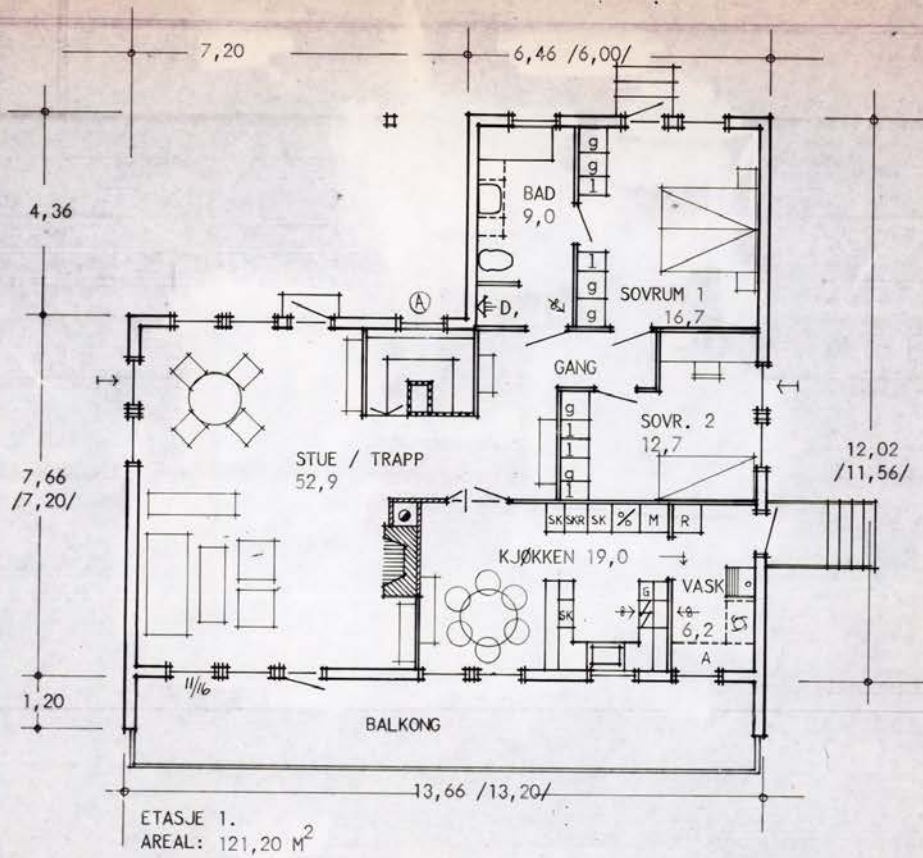
KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.10.2024	1/1	0	kr 471,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 208,00	01.10.2024	1/1	0	kr 1 510,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 932,00	01.10.2024	1/1	0	kr 2 415,00
60	ESkatt Bolig	2 552 500,00 0/00	kr 3,20	01.10.2024	1/1	0	kr 8 168,00
350	AKONTO AVLØP	58,00 M3	kr 28,23	01.10.2024	1/1	0	kr 2 047,00
250	AKONTO VANN	58,00 M3	kr 14,22	01.10.2024	1/1	0	kr 1 031,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.10.2024	1/1	0	kr 3 683,00

kr 19 325,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
26816695	100		100 Årsavlesning - Ekstern kilde	30.10.2023	2023	58	1187



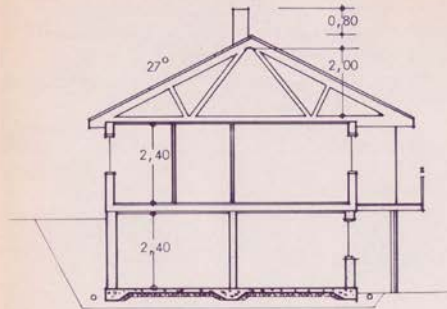
RITNING TILL NYBYGGNAD A
BYGGHERR: SØRENSEN, IVAR, ENGALSVIK.

Myresjöhus
Husutföring och Vårdande
RITNING NR: 4.1223
DATUM: 84.09.06
SKALA: 1:100
G. Svihill
G. Svihill

Rev: 84.09.11

TRÄ	BETONG	MURBLOCK	SPALJE
TEGEL	BARRIÄR	REGLERBAR	SPRINGVENTIL

SKALA 1:100
0 1 2 3 4 5m



SNITT.

RITNING TILL NYBYGGNAD Å

BYGGHERR: SØRENSEN, IVAR, ENGALSVIKEN.

Myresjöhus

Husdjur och Valförädlare Tel: 0365/911 00

REF. NR	DATE	SKALA
41223	24.09.06	1:100
BYG	<i>Swid</i>	<i>Swid</i>



- - - - - BLIV. MARK
 - - - - - NUV. MARK
 - - - - - GATA
 SKALA 1:100
 0 1 2 3 4 5 m

RITNING TILL NYBYGGNAD Å
 BYGGHERR: SØRENSEN, IVAR, ENGALSVIKEN.

Myresjöhus

Huvudritning och Vetasida		Tel: 0363/140 00
RITNING NR	DATUM	SKALA
41223	84.09.08	1:100
RITARE		SKICK
S. Stridh		S. Stridh

Ivar og Inger Lise Sørensen
1622 ENGALSVIK

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

18. februsr 1986

Arbeidssted	Gnr. 112, bnr. 330.
<Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig av tre
Byggherre	Ivar og Inger Lise Sørensen
Byggemelder	Myresjøhus A/S
Ansvarshavende	Erland Aastebøl

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

1. Rom i underetasje med unntak av hall er ikke ferdig.
2. Dører mellom tilstøtende rom til garasje skal ha min. B-15 dører.
3. Trapp fra vaskerom, stue og soverom er ikke oppført.
Dørene må holdes stengt.
4. Avtrekkskanal fra vifte skal være ubrennbar.
5. Puss av utvendig grunnmur gjenstår.

TEKNISK ETAT, den 19. februar 1986

Per André Hansen
bygn.sjef

Per André Hansen

Oddvar Nilsen
bygn.kontrollør

Oddvar Nilsen

Ivar og Inger Lise Sørensen
1622 ENGALSVIK

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

18. februsr 1986

Arbeidssted	Gnr. 112, bnr. 330.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig av tre
Byggherre	Ivar og Inger Lise Sørensen
Byggemelder	Myresjøhus A/S
Ansvarshavende	Erland Aastebøl

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

1. Rom i underetasje med unntak av hall er ikke ferdig.
2. Dører mellom tilstøtende rom til garasje skal ha min. B-15 dører.
3. Trapp fra vaskerom, stue og soverom er ikke oppført.
Dørene må holdes stengt.
4. Avtrekkskanal fra vifte skal være ubrennbar.
5. Puss av utvendig grunnmur gjenstår.

TEKNISK ETAT, den 19. februar 1986

Per André Hansen

bygn.sjef

Per André Hansen

Oddvar Nilsen

bygn.kontrollør

Oddvar Nilsen



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 112 / 330 / 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	Uttorning	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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

**HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Levvelveien 34
1628 ENGELSVIKEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

Telefon: 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre