



aktiv.

Lundveien 4A, 1673 KRÅKERØY

**Oppgradert enebolig på
ettertraktede nordre Kråkerøy –
med utsikt, sol og terrasseliv**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 600,-
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-
Selger: Rino Bandlitz Johansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1939
BRA-i/BRA Total 109/109 kvm
Tomtstr.: 178.6 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 439, bnr. 277
Oppdragsnr.: 1111250065

Oppgradert enebolig på ettertraktede nordre Kråkerøy – med utsikt, sol og terrasseliv

Velkommen til Lundveien 4A – en solrik og godt vedlikeholdt enebolig på attraktive nordre Kråkerøy! Boligen byr på nyere bad (2020/21), oppgraderte vinduer, gulv og overflater, og en romslig stue-/kjøkkenløsning med flott lysinnslipp. Her får du flere solrike uteplasser: 30 kvm terrasse, 9 kvm balkong med elvegløtt og sydvendt veranda på ca. 25 kvm – og ingen plen som må klippes! I tillegg til hovedsoverom og bad i 1. etasje, finner du to soverom med utgang til uteplasser i 2. etasje. Alt ligger til rette for en komfortabel og lettstelt hverdag, med kort vei til sjø, natur og sentrum. Et hjem med sjel og smarte løsninger – perfekt for deg som ønsker både ro og nærhet til byens tilbud, uten å måtte bruke helgen på hagearbeid.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 kvm

BRA totalt: 109 kvm

TBA: 63 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Entré, bad, soverom, bod, og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 27 kvm Gang, soverom, og oppholdsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm

2. etasje

33 kvm Balkong på 25 og 8 kvm

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 140 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

178.6 kvm

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Kristian Olsen Nordstrand

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget i 1939.

Bygningen antas fundamentert med betong/mur til stedlige masser.

Grunnmur av betong/mur.

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein (begrenset besikttet).

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Badet er totalrenovert etter fuktskade i gulv 2020-2021.

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

- Ja, kun av faglært. Hele renoveringsprosjektet ble utført av faglærte gjennom overnevnte byggefirma. Arbeid utført av Byggmester Rolf Terje Andreassen, Fredrikstad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Ja. Alt er nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- Nei.

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

- Ja, kun av faglært. Papirkvitteringer for utført arbeid kan ikke finnes, men arbeidet ble utført av faglært og sertifisert firma. Arbeidet er utført av sertifisert Halden-firma ifm bygging av kjøkken.

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

- Ja.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrasse på bakkenivå og 5 vinduer er byttet av Snekker Birger Myhrer i fellesskap med egeninnsats. Arbeid utført av Snekker Birger Myhre.

Tilleggs kommentar: Boligen har parkeringsplass på oppstillingsplass utenfor huset.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

1. etg: Entré, bad, soverom, bod, og stue/kjøkken.
2. etg: Gang, soverom, og oppholdsrom.

Standard

Velkommen til Lundveien 4A – en solrik og innholdsrik enebolig på ettertraktede nordre Kråkerøy! Her får du en bolig som kombinerer sjarm, kvalitet og praktiske løsninger i skjønn forening, og som i tillegg kan skilte med flere herlige uteplasser og en beliggenhet som gir både ro og nærhet til alt du trenger.

Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert de siste årene, og fremstår i dag som et moderne og tiltalende hjem. Blant oppgraderingene finner du et lekkert bad fra 2020/21, nyere vinduer, gulv og overflater m.m. – her kan du flytte rett inn uten å løfte en finger.

Allerede ved inngangspartiet møtes du av en romslig terrasse på hele 30 kvm, perfekt for late sommerdager og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Fra andre etasje har du også tilgang til en østvendt balkong på 9 kvm med utsikt mot elven – en nydelig plass for morgenkaffen i fredelige omgivelser. I tillegg har boligen en sydvendt veranda på ca. 25 kvm, hvor solen skinner generøst gjennom store deler av dagen. Og best av alt? Du slipper gressklipper, lusing og plenkanter! Her er det ingen hage som må stelles – bare solide, solrike uteplasser som kan nytes uten dårlig samvittighet.

Innvendig blir du møtt av en svært romslig og gjennomlys stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning – et sosialt og lyst rom med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I samme etasje finner du hovedsoverommet og det moderne badet.

I andre etasje finner du to gode soverom med utgang til både balkong og veranda – perfekt for barnerom, gjesterom eller hjemmekontor med nydelig utsyn.

På Lundveien 4A får du det beste av to verdener – en fredelig beliggenhet i rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til både sjø, naturopplevelser og bylivet i Fredrikstad sentrum. Her bor du lunt, lettvtint og akkurat passe sentralt – i et hjem som gjør hverdagen både enklere og triveligere.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapport:

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

Forhold som har fått TG2:

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

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

- Utvendig veggkonstruksjoner: Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig dører: Malt hovedytterdør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod 2008. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

- Kryp kjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Kryp kjelleren fremstår som godt luftet med lufteluker i grunnmuren. Panel i stubbloft. Anbefaler på generelt grunnlag plast over grunnen for å hindre avdamping til konstruksjonen. Det vil normalt være vanninntrengning i kryp kjellere grunnet fjell i dagen i kryperom. Kryp kjellere anses å være risikokonstruksjon med tanke på avdamping og mindre vanninntrengning.

- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe, prod 2011. Plassert i stue. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Varmtvannstank: Ca. 200 liters varmtvannstank, prod ukjent. Plassert i kjeller. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Fuktsikring og drenering: Drenering anses å være utført som naturlig drenering i grunnen. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

- Bad, overflater gulv: Det registreres sprekker i fuger på gulv.

- Bad, sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det registreres fuktskader/svellinger på enkelte fronter.
- Kjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.

Forhold som har fått TG3:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Kostnadsestimat: Under 10 000,-
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter ved trapp 2. etg. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE). Kostnadsestimat: Under 10 000,-
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Forhold som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjon har sperrekonstruksjon av tre. Saltak takform. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Hvitevarer

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

Parkering

Boligen har parkeringsplass på oppstillingsplass utenfor huset.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If, polisenummer 2021226

Radonmåling

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

Diverse

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

Boligen varmes opp av luft-til-luft varmepumpe.

Elektrisk oppvarming.

Elektrisk gulvvarme på bad.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 414 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 417 300 (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.

Kommunale avgifter

Kr 18 621 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

18 479,- vann, avløp, renovasjon.

5 878,- eiendomsskatt

24 357,- totalt

Eiendomsskatt

Kr 5 878 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 823 815 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 295 261 for år 2023

Tilbud om 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 439, bruksnummer 277 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/439/277:

26.09.1975 - Dokumentnr: 304209 - Erklæring/avtale

AVTALE

MED KRÅKERØY KOMMUNE OG STATEN V/MILJØVERNDEP OM ET NÆRMERE BEGRENSET OMRÅDE BLIR STILT TIL STEDSEVARIG RÅDIGHET FOR ALMENHETEN SOM FRIAREAL MED EN NÆRMERE BRUKSBEGRENSNING.

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Rettighetshaver er Miljødirektoratet org. nr. 999601391

Delvis sletting ved arealoverføring

Pant frafalt i overført areal

300 m2 fra gnr. 439 bnr. 1 til gnr. 439 bnr. 426

Delvis sletting ved arealoverføring

Pant frafalt i gnr 439 bnr 1 til gnr 439 bnr 366 på ca 400 m2.

Utdrag fra dokumentet:

Mellom på den ene side Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet og på den annen side som grunneiere frk. Ingri Fuglevik som eier av gnr. 39 bnr. 1, Sameiet Holte v/Svein Holte som eier av gnr. 26 bnr. 1 og Reinert Roads arvinger som eiere av gnr. 24 bnr. 5, alle eiendommer 1 Kråkerøy, er inngått slik avtale om begrensning av eiernes rådighet over deler av da nevnte eiendommer:

1. De områder avtalen gjelder begrenses 1 nord av grensen mellom gnr. 39 bnr. 1 og Kråkerøy Kommune eiendom gnr. 39 bnr. 112, i vest av Solliveien, i syd av nordgrensen for Kråkerøy Kommunes eiendom gnr. 25 bnr. 79 og 1 øst av Riksvei 108 samt innmarken tilhørende gnr. 39 bnr. 1. Områdets grenser er inntegnet på kart i målestokk 1:5000, hvilket kart vedlegges nærværende avtale som en del av denne.
2. I det foran under 1 beskrevne område begrenses grunneierne: rådighet som bestemt i det etterfølgende slik at området stedsvarig kan stå til rådighet for allmenheten som friareal. Innenfor området skal preget av uberørt natur bevares og tilsynet hermed tilligger Kråkerøy Kommune.
3. Innretninger eller tiltak som er ønskelig for bruken av området til friluftsmål kan etableres i den utstrekning det er forenelig med bestemmelsen i punkt 2. I området skal det ikke under noen omstendighet plasseres bygninger eller anlegge kjøreveier utover de allerede eksisterende.
Hvis trær må felles av hensyn til innretninger eller tiltak som skal etableres, tilhører virket grunneierne. Kråkerøy Kommune må ikke ved arbeider i området skade eksisterende grøfter. Grøfter som skades ved allmenhetens bruk av området må repareres av Kommunen. Hvis tiltak eller innretninger som etableres medfører ansamling av vann som kan være til skade for skogsdriften, skal Kommunen sørge for at dette grøftes ut.
4. Partene kan ikke innenfor det område som omfattes av avtalen sette i verk drift eller tiltak som kan hindre området bruk som friluftssareal eller endre området karakter, - som f.eks. drift av stenbrudd eller grustak, uttak av skjellsand eller liknende.
5. Registrerte oldtidsfunn skal beskyttes.
9. Nærværende avtale, som skal tinglyses på de berørte skal ha prioritet foran alle pengeheftelser og foran alle for denne avtale sjenerende heftelser. Det påligger grunneierne å sørge for nødvendige prioritetsvikelser og bekreftelse fra tinglysningskontoret om avtalens prioritet.

01.07.1986 - Dokumentnr: 7091 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:439 Bnr:1
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 799407 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:439 Bnr:277

01.01.2024 - Dokumentnr: 869094 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:439 Bnr:277

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er innhentet byggetegninger fra kommunen datert 2006. Disse stemmer i all hovedsak overens med dagens bruk, men enkelte endringer er gjort: Kjøkkenet er flyttet til stuen, og det tidligere kjøkkenet benyttes i dag som soverom. Det er i den forbindelse satt inn et vindu i dette rommet. Vinduet i stuen er i tegningene angitt som en fransk balkong. I 2. etasje er deler av det som i tegningene er angitt som oppholdsrom, i dag innredet og benyttet som soverom. Det er ikke kjent om endringene er byggemeldt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår i dag.

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

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Godkjent/vedtatt: 15/6-23

Eiendommen er ikke regulert.

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen.

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

Det er høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 250 Garantipremie/inneståelse
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 2 500 Løfting av annonse på finn.no
- 2 500 Løfting av finn-annonse
- 19 950 Markedspakke
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 106 830

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 500 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

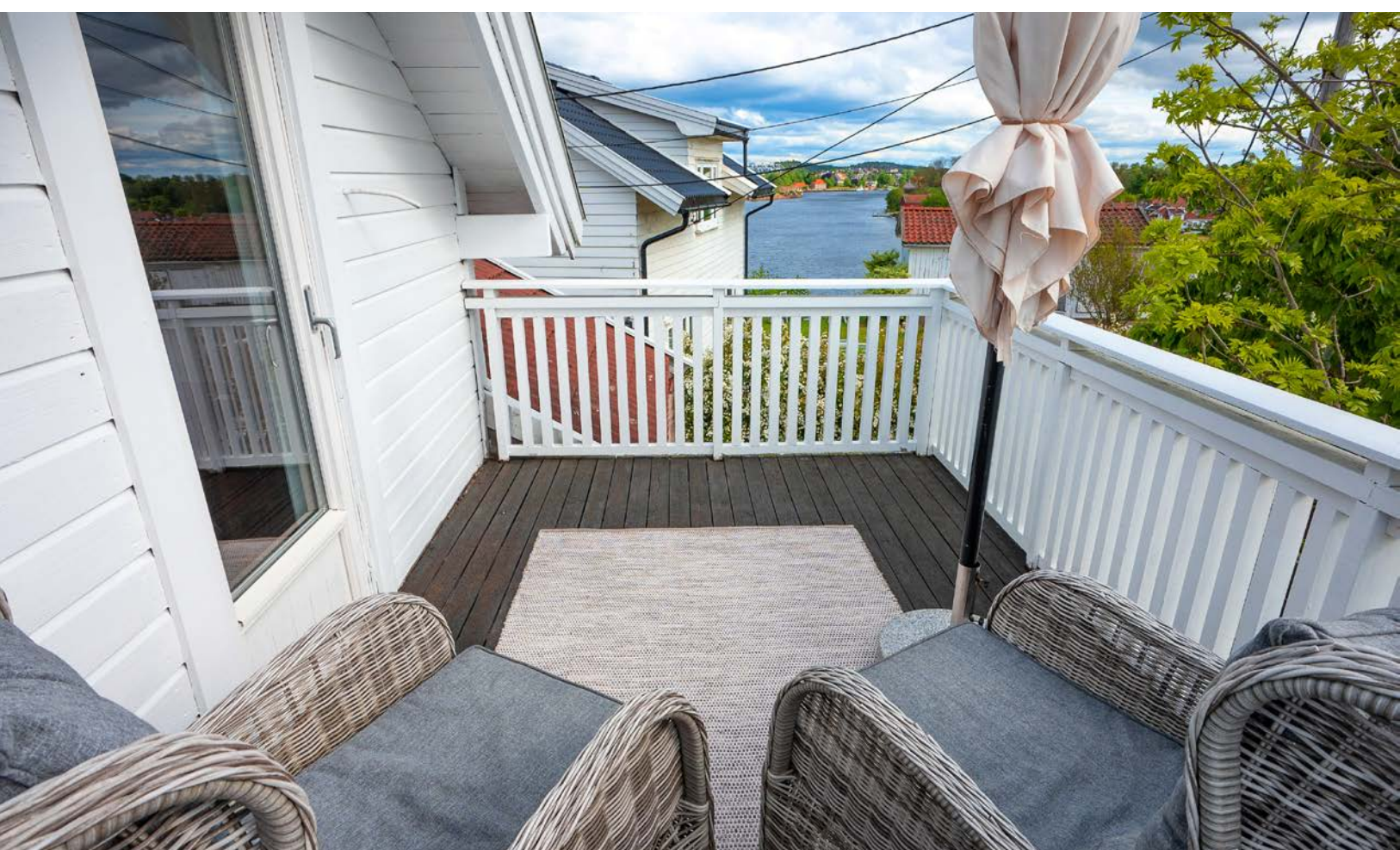
Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

10.02.2026































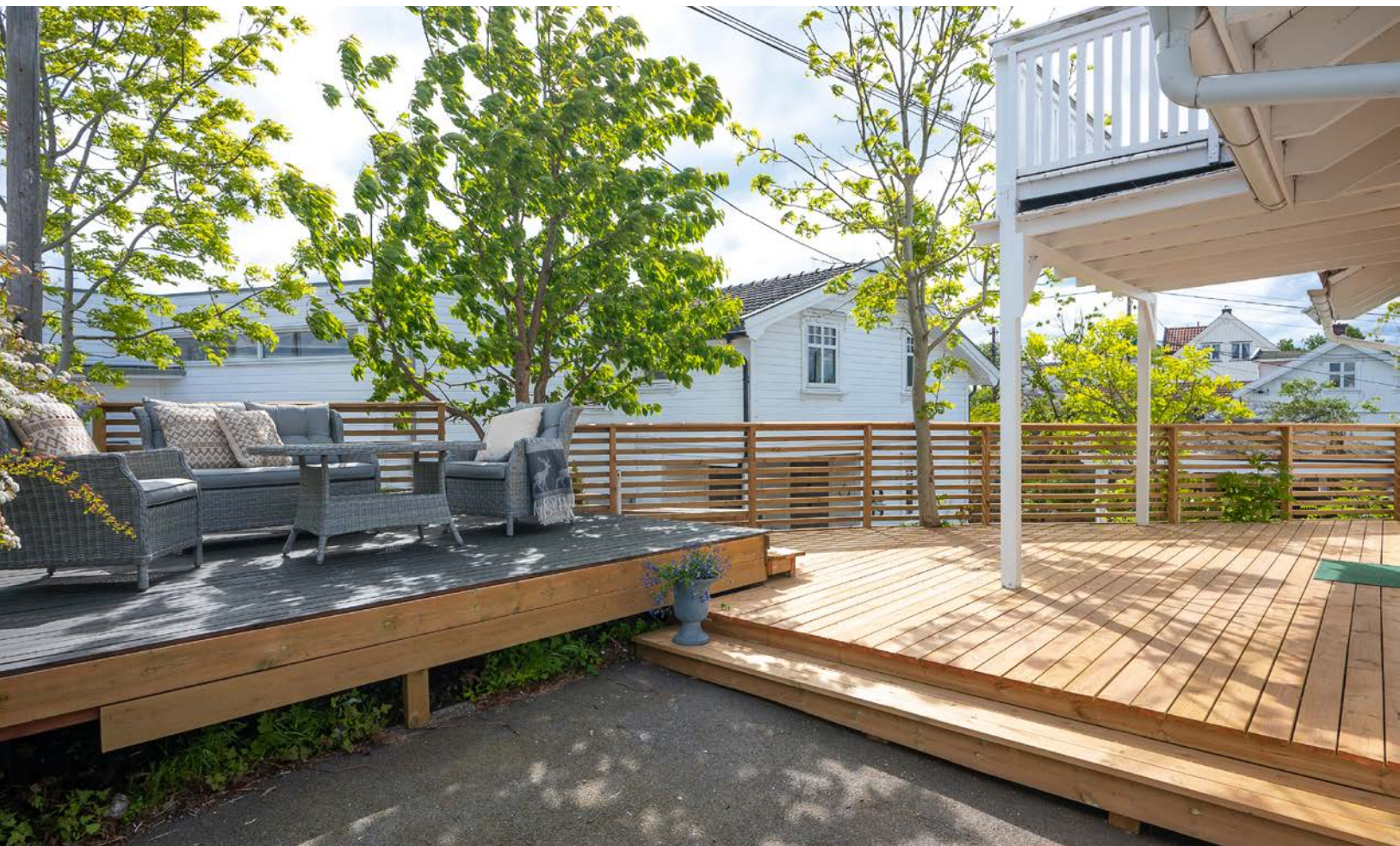




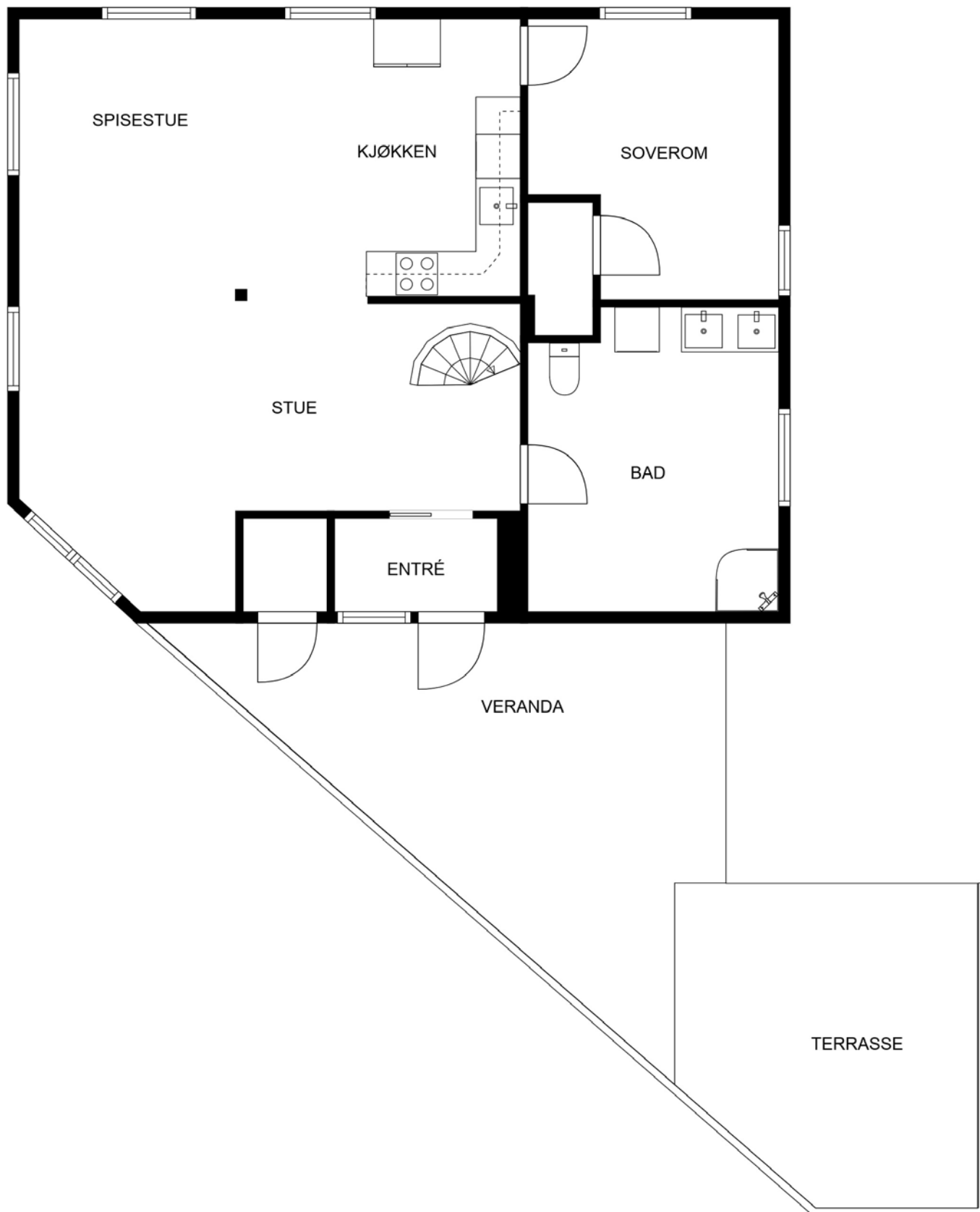




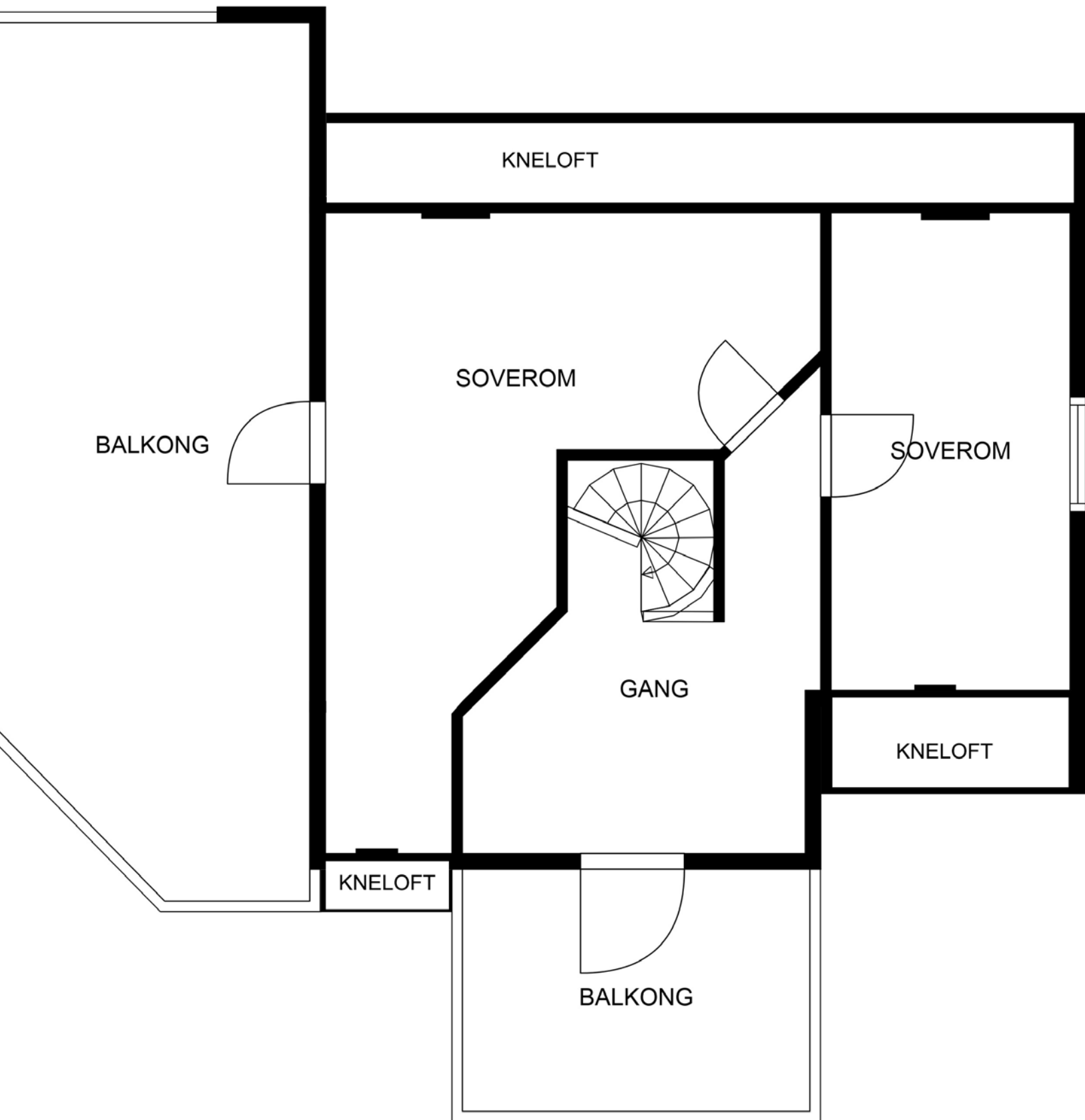








MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lundveien 4A, 1673 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 439, bnr. 277

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 22478-1106

Referansenummer: CM1810

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Kristian Olsen Nordstrand



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalg rapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kristian Olsen Nordstrand
Uavhengig Takstingeniør
kon@takstkonsulent1.no
413 81 416

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2011 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Badet er Totalrenovert 2020 – 2021 gjennom firmaet og Byggmester Rolf Andreassen.
- Kjøkkenet ble bygget nytt i 2012, røropplegget utført av Kråkerøyfirma.
- Det elektriske anlegget er oppgradert ifm nytt kjøkken (Firma var fra Halden, men eksisterer ikke lenger)
- Alle vinduer i huset er nye og byttet av fagmann, med unntak av to relativt nye vinduer i stuen.
- Det er lagt nytt heldekkende gulv i hele 2. etg. i 2024-25, med en del nye gulvlister (Egeninnsats)
- Det er lagt nye gulv i soverom, gang og stue i 1 etg. i 2024-25, med en del nye gulvlister. (Egeninnsats)
- Det er pusset og tapetsert vegger i alle rom i 1. etg. (Egeninnsats)
- Det er pusset, grunnet, tapetsert og malt tak og vegger i alle rom i 2. etg. i 2024-25. (Egeninnsats)
- Det er malt tak på bad i 2025 (egeninnsats)
- Det er bygget ny terrasse ved inngangspartiet våren 2025 (gjort av fagmann)
- Alle verandaflater oppe og nede er malt med oljedekkbeis av god kvalitet 2 ganger våren 2025. (Egeninnsats)
- Alle verandarekkverk er pusset og malt 1 ½ gang våren 2025 (Egeninnsats)
- Store deler av husets yttervegger er vasket og malt. (Frontparti og gesims).

Informasjon gitt av eier.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong/mur til stedlige masser. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer at tre, saltak takform, tekket med takstein (begrenset besiktiget).

2 stk. Balkonger i 2. etg.

En sydvendt balkong på ca. 25 m² i trekonstruksjoner. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,91 m.

En østvendt balkong på ca. 8 m² i trekonstruksjoner. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,93 m.

En østvendt markterrasse på ca. 30 m² i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Himlinger med malt trepanel. Vegger med malte plater og malt trepanel. Gulv med skipsgulv.

1. etasje:

Himlinger med malt trepanel, innfelte downlights i stue. Vegger med tapet, malte plater og malt trepanel. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,12 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Himling med malt trepanel, innfelte downlights. Vegger med baderomsplater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med rustfri vaskekum. Integrert platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av luft-til-luft varmepumpe. Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

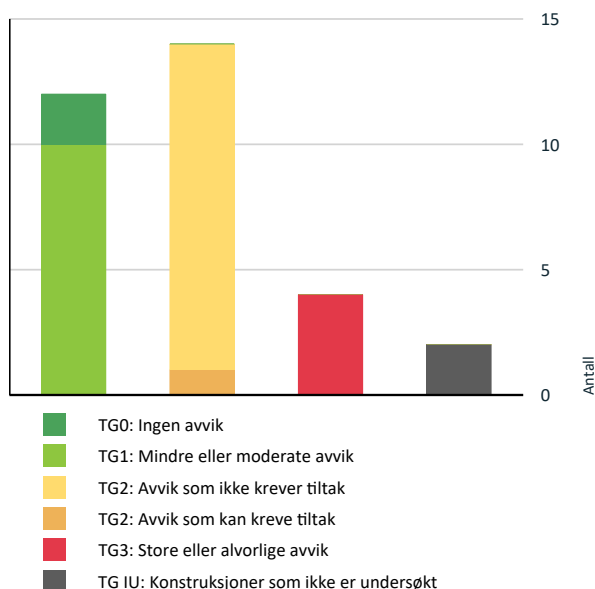
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble tilsendt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Kjøkken er flyttet ut til stue.

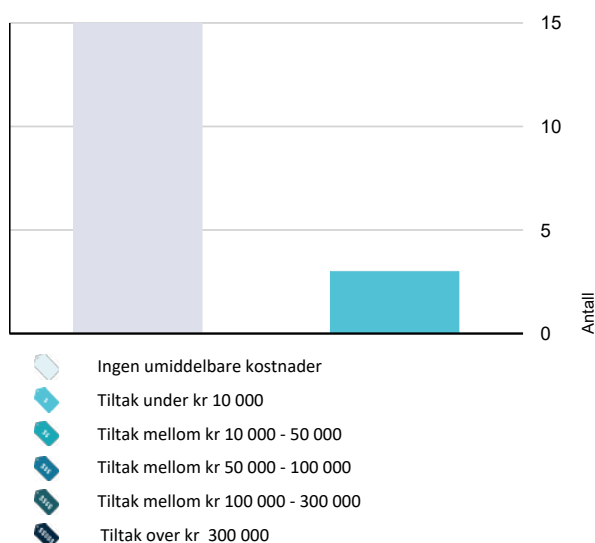
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

- Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon har sperrekonstruksjon av tre. Saltak takform.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod 2006. Vinduer med 2-lags press glass, prod 2018. Vinduer med 2-lags press glass, prod 2022 og 2023.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod 2008.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 stk. Balkonger i 2. etg.

En sydvendt balkong på ca. 25 m² i trekonstruksjoner. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,91 m.

En østvendt balkong på ca. 8 m² i trekonstruksjoner. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,93 m.

En østvendt markterrasse på ca. 30 m² i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Utvendige trapper

2 stk utvendige trapper i trekonstruksjoner. Lukkede trinn.

Andre utvendige forhold

Enebolig bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong/mur til stedlige masser. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer at tre, saltak takform, teknet med takstein (begrenset besikket).

INNENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje:

Himlinger med malt trepanel. Vegger med malte plater og malt trepanel. Gulv med skipsgulv.

1. etasje:

Himlinger med malt trepanel, innfelte downlights i stue. Vegger med tapet, malte plater og malt trepanel. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,12 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter ved trapp 2. etg.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Kryp Kjelleren fremstår som godt luftet med luftluker i grunnmuren. Panel i stubbloft. Anbefaler på generelt grunnlag plast over grunnen for å hindre avdamping til konstruksjonen. Det vil normalt være vanninntrengning i kryptjellere grunnet fjell i dagen i kryperom. Kryptjellere anses å være risikokonstruksjon med tanke på avdamping og mindre vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Åpne trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

1 TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører. Formpressede innerdører med 3-speil. Formpressede skyvedører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av luft-til-luft varmepumpe. Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt trepanel, innfelte downlights. Vegger med baderomsplater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk ventilasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malt trepanel, innfelte downlights. Vegger med baderomsplater.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det registreres sprekker i fuger på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av disse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant på innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med rustfri vaskekum. Integrert platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det registreres fuktskader/svellingar på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen.

TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, prod 2011. Plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters var, tvannstank, prod ukjent. Plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

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.

Ukjent.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpill 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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?

Ja - Det registreres skade på kabel ved soverom 1. etasje.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering anses å være utført som naturlig drenering i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av forstøtningsmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrenghorhold

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

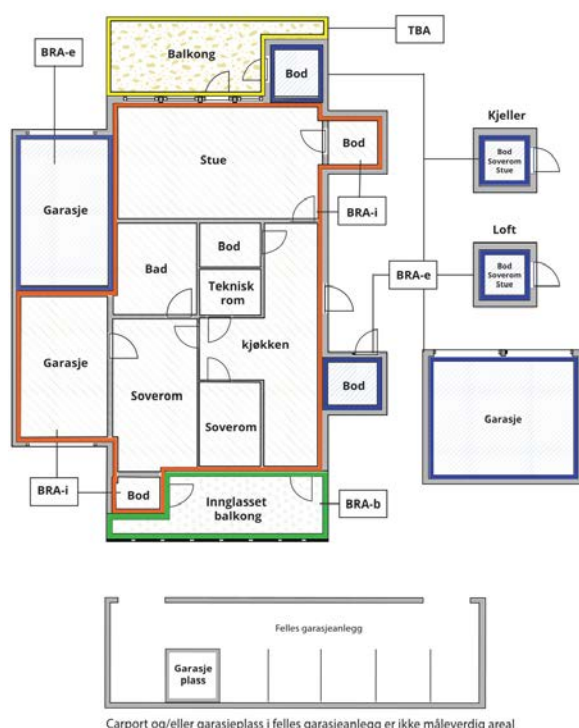
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	27			27	33	31	58
1. etasje	82			82	30		82
SUM	109				63	31	140
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom, og oppholdsrom		
1. etasje	Entré, bad, soverom, bod, og stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble tilsendt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Kjøkken er flyttet ut til stue.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag for mer info.

☒ 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	106	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Kristian Olsen Nordstrand	Takstingeniør
	Rino Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	439	277		0	178.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lundveien 4A, 1673 KRÅKERØY

Hjemmelshaver

Rino Bandlitz Johansen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	2021226	Fullverdi		
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250065	

Selger 1 navn
Rino Bandlitz Johansen

Gateadresse	
Lundveien 4A	

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1673

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 111250065

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet er totalrenovert etter fuktskade i gulv 2020-2021

Initialer selger: RBJ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele renoveringsprosjektet ble utført av faglærte gjennom overnevnte byggefirma.
Arbeid utført av	Byggmester Rolf Terje Andreassen, Fredrikstad

Filer

[Betalt Faktura-2764.pdf](#)

[Betalt Faktura-2774.pdf](#)

[Betalt Faktura-2778.pdf](#)

[Betalt Faktura-2834.pdf](#)

[Betalt Faktura-2842.pdf](#)

[Betalt Faktura-2843.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt er nytt
-------------	-------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Papirkvittinger for utført arbeid kan ikke finnes, men arbeidet ble utført av faglært og sertifisert firma
Arbeid utført av	Arbeidet er utført av sertifisert Halden-firma ifm bygging av kjøkken

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse på bakkenivå og 5 vinduer er byttet av Snekker Birger Myhrer i fellesskap med egeninnsats

Arbeid utført av

Snekker Birger Myhre

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250065

Tilleggs kommentar

Boligen har parkeringsplass på oppstillingsplass utenfor huset

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rino Bandlitz Johansen	906a7df89dc3e8c9fae7e f01e380da460d24adcc	20.11.2025 14:46:33 UTC	Signer authenticated by One time code

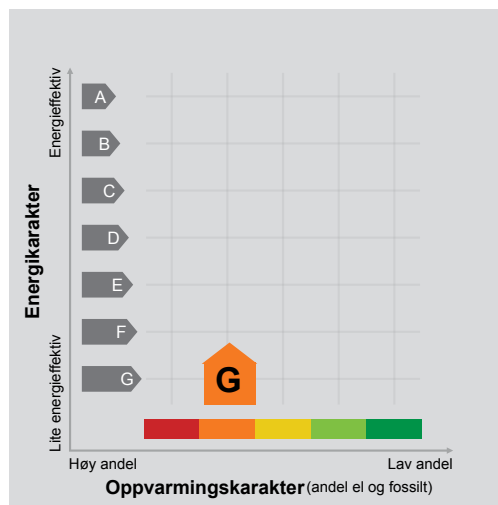
Document reference: 111250065

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lundveien 4A
Postnummer	1673
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	439
Bruksnummer	277
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147835744
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128447
Dato	30.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 439/277/0/0

Eierrepresentant: Johansen Rino Bandlitz

Regningsmottaker: Johansen Rino Bandlitz

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	439	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	277	Oppgitt areal	180 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	178,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Lundveien 4A 1673 KRAKERØY	Tilleggsnavn	Møllerodden	Kirkesogn	Krakerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Krakerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147835744	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		136

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANSEN RINO BANDLITZ	Lundveien 4A	1673 KRAKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 919,00
60 ESkatt Bolig	1 837 100,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 5 878,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
						kr 24 357,00

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-439/277/0

Bruksnavn		Beregnet areal	178.6
Etablert dato	16.05.1986	Historisk oppgitt areal	180.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
RINO BANDLITZ JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	16.05.1986			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	13.09.2006	178.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147835744	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147835744: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	136.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	136.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	08.05.2023	08.05.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	136.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H99	0	111.0	0.0	111.0	0.0
H01	1	25.0	0.0	25.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
147835744-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.05.2006	31.05.2006
IG - Igangsettingstillatelse	22.05.2006	31.05.2006
TB - Tatt i bruk	22.05.2006	05.02.2018

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lundveien	4A		1673 KRÅKERØY

Oversiktskart

Adresse: Lundveien 4A, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/277/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

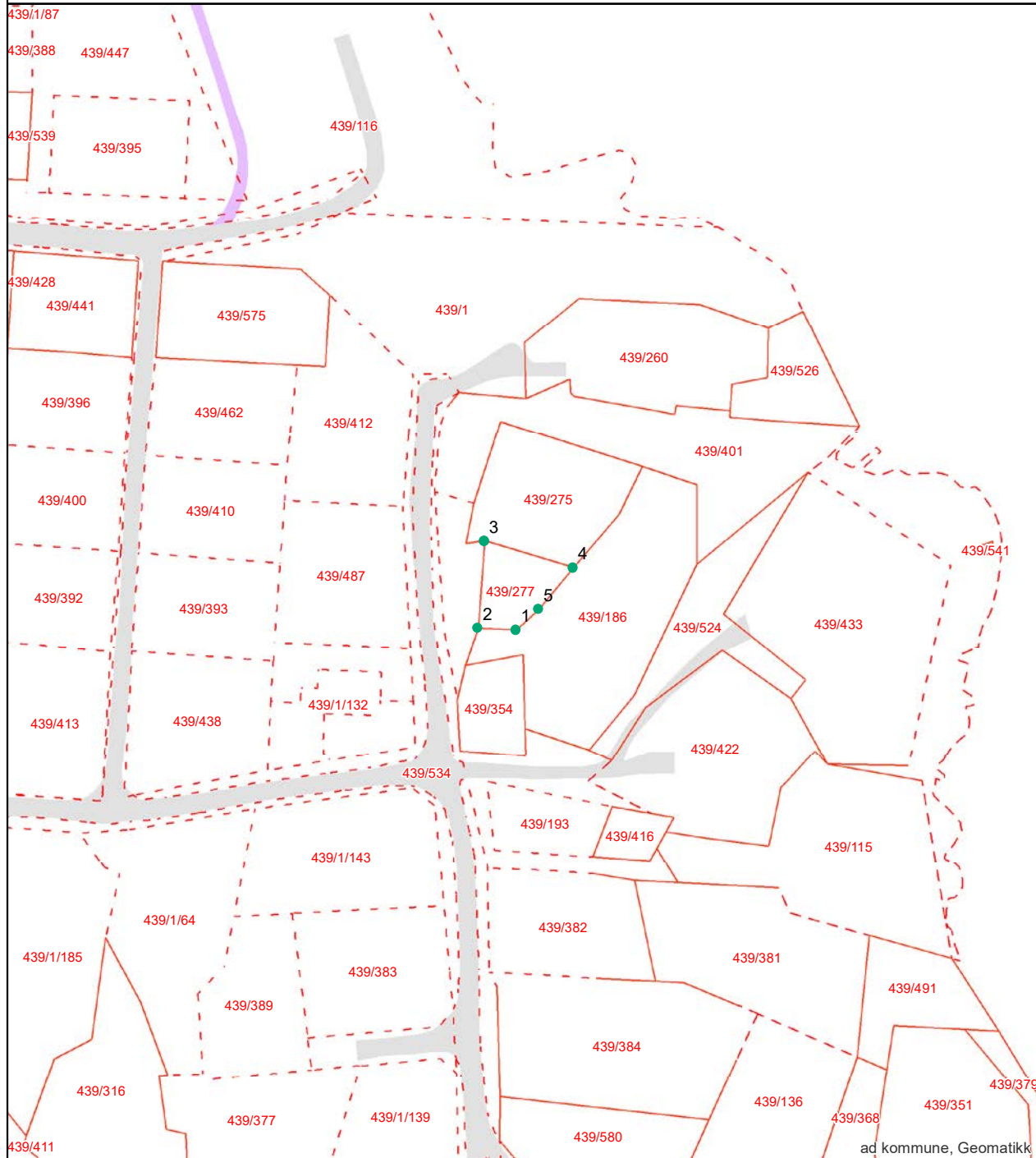
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-20



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



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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563413.98649	611041.298746	Ikke spesifisert	6.99	Ukjent		Totalstasjon	13	0
2	6563414.30979	611034.314955	Ikke spesifisert	16.03	Ukjent		Totalstasjon	13	0
3	6563430.29132	611035.482355	Ikke spesifisert	17.07	Ukjent		Totalstasjon	13	0
4	6563425.41359	611051.828737	Ikke spesifisert	9.94	Ukjent		Totalstasjon	13	0
5	6563417.80233	611045.440367	Fjell	5.63	Bolt		Totalstasjon	13	0

Grunnkart

Adresse: Lundveien 4A, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/277/0/0

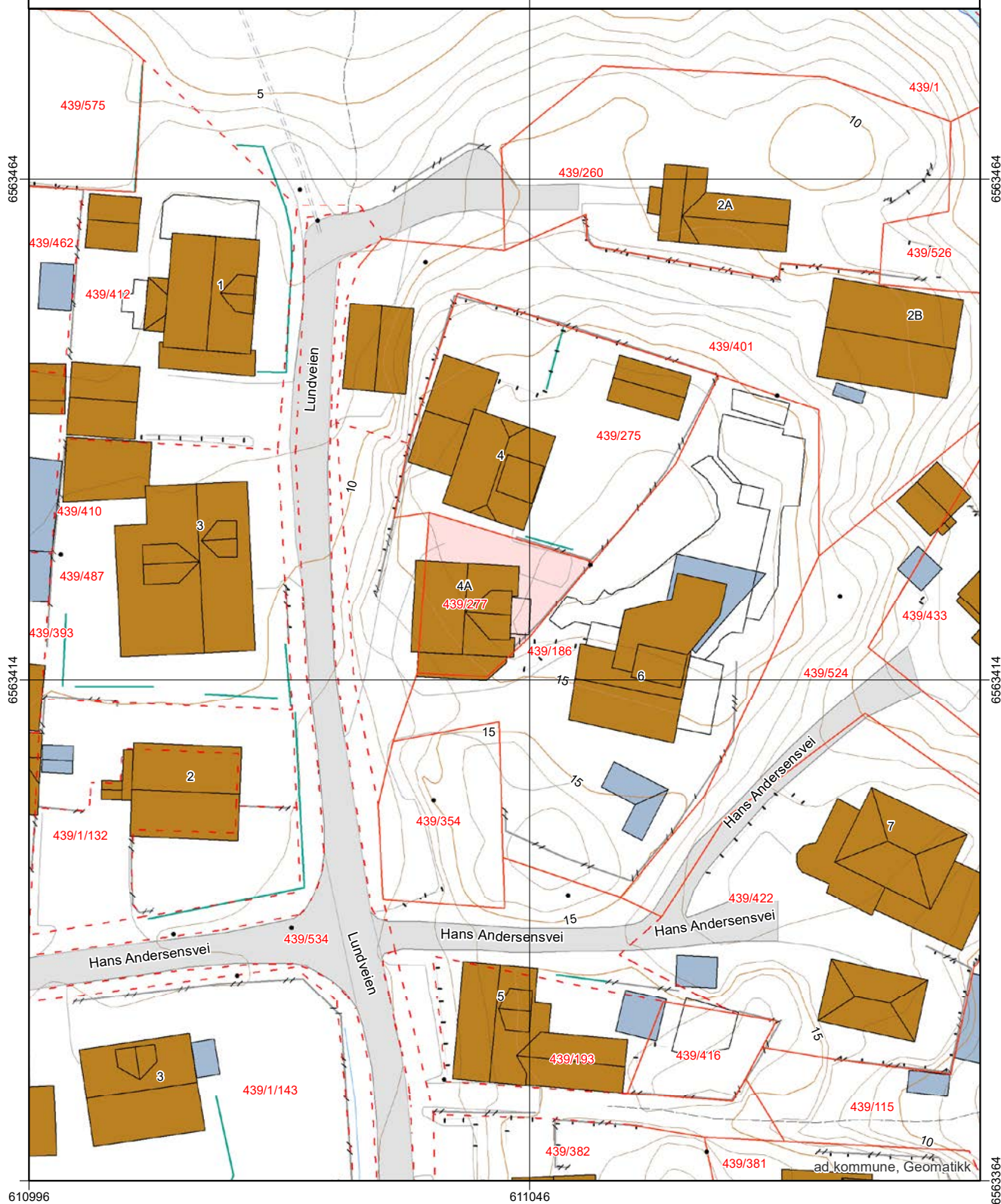


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-20



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



610996

611046

6563464

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lundveien 4A, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/277/0/0

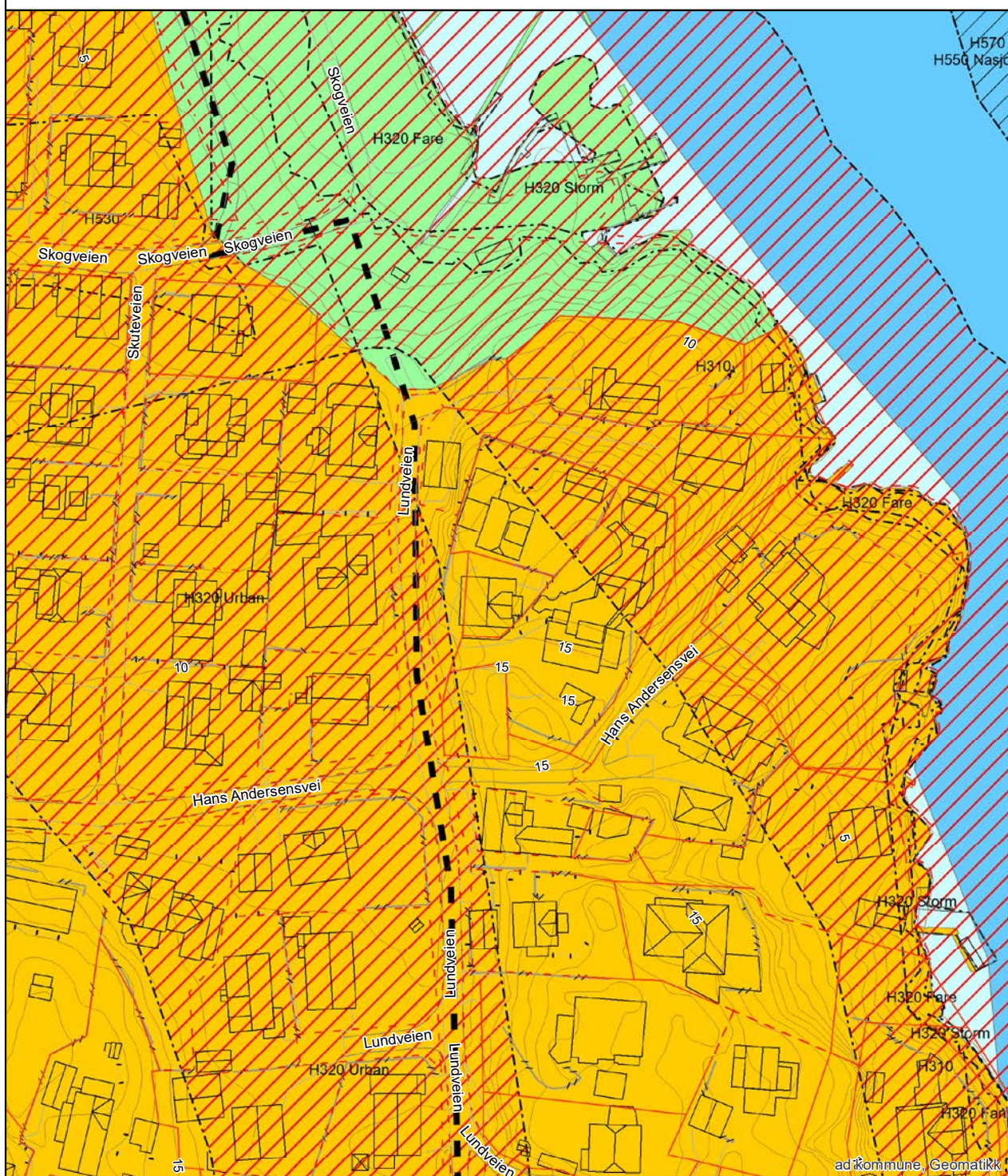
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-20



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lundveien 4A, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/277/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-20



Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lundveien 4A, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/277/0/0

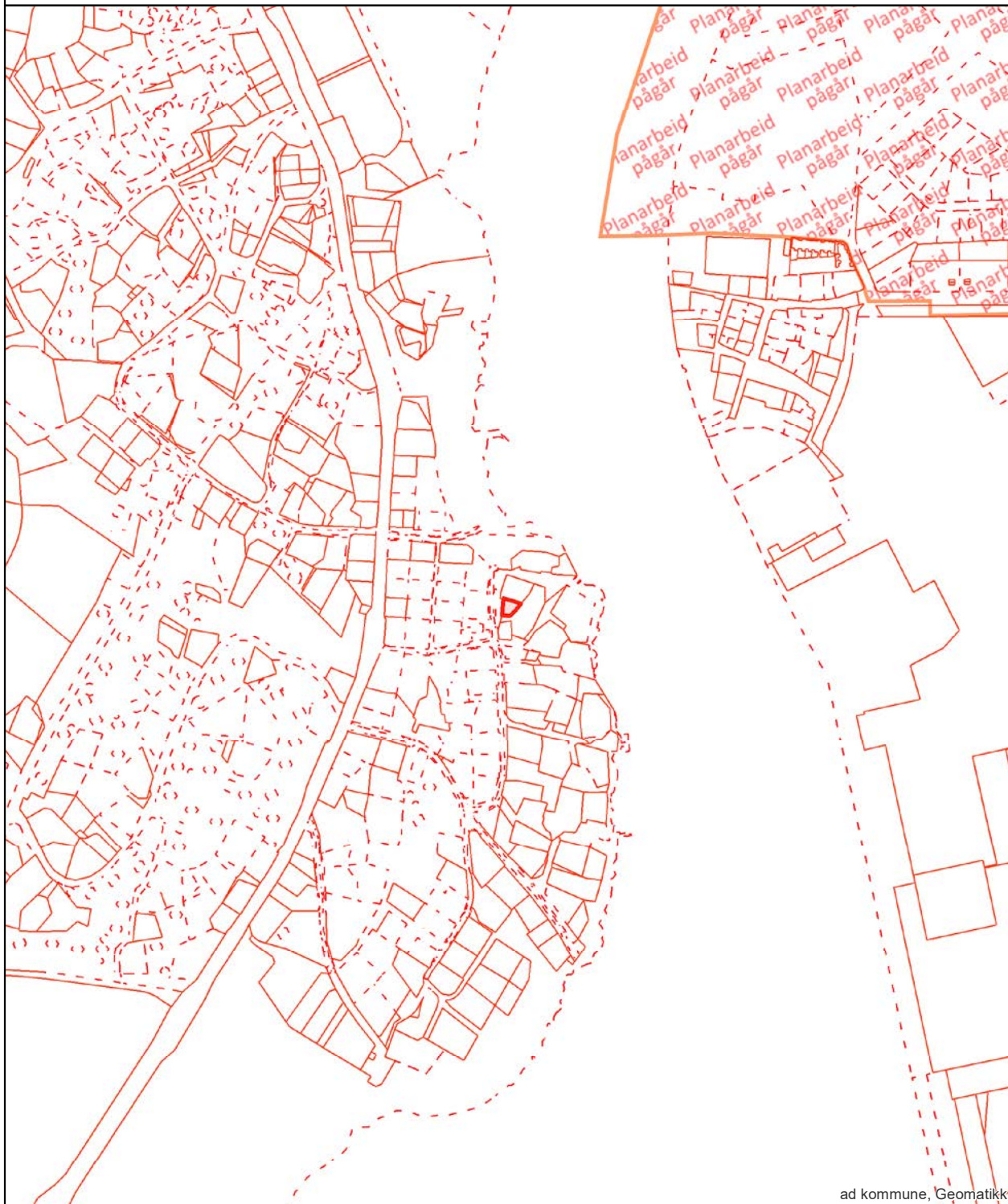
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-20



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest Fx8
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H15-1	Hensynssone ras- og sliedfare
	H15-2	Hensynssone formfare
	H15-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H15-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H15-5	Krav vedrørende infrastruktur
--	-------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H15-6	Hensynssone landbruk
	H15-7	Hensynssone friluftsliv
	H15-8	Hensynssone landskap
	H15-9	Hensynssone naturmiljø
	H15-10	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H15-11	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H15-12	Båndlegging etter lov om naturvern
	H15-13	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H15-14	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

[illegible]HENSYNSSONER Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

Rechtsmittelname (in deutscher Sprache)					Rechtsmittelnummer	Rechtsmitteltext
Rechtsmittelnummer	001				001-001	Rechtsmittelnummer
Rechtsmitteltext	002				002-002	Rechtsmitteltext
Rechtsmittelnummer	003				003-003	Rechtsmittelnummer
Rechtsmitteltext	004				004-004	Rechtsmitteltext
Rechtsmittelnummer	005				005-005	Rechtsmittelnummer
Rechtsmitteltext	006				006-006	Rechtsmitteltext
Rechtsmittelnummer	007				007-007	Rechtsmittelnummer
Rechtsmitteltext	008				008-008	Rechtsmitteltext
Rechtsmittelnummer	009				009-009	Rechtsmittelnummer
Rechtsmitteltext	010				010-010	Rechtsmitteltext
Rechtsmittelnummer	011				011-011	Rechtsmittelnummer
Rechtsmitteltext	012				012-012	Rechtsmitteltext
Rechtsmittelnummer	013				013-013	Rechtsmittelnummer
Rechtsmitteltext	014				014-014	Rechtsmitteltext
Rechtsmittelnummer	015				015-015	Rechtsmittelnummer
Rechtsmitteltext	016				016-016	Rechtsmitteltext
Rechtsmittelnummer	017				017-017	Rechtsmittelnummer
Rechtsmitteltext	018				018-018	Rechtsmitteltext
Rechtsmittelnummer	019				019-019	Rechtsmittelnummer
Rechtsmitteltext	020				020-020	Rechtsmitteltext



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 439	Bnr: 277	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Lundveien 4A ▼		
Areal:	178.6	m² *	
Antall boenheter:			

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-439/277, Lundveien 4A, 1673 KRÅKERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	12.05.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	4.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.71 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5 km
Flomfaresoner	12.05.2025	Ikke funnet	0.05 km
Forurenset grunn	12.05.2025	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.05.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kvikkleire	12.05.2025	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	12.05.2025	Ikke funnet	104.6 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.04 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.08 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:

12.05.2025

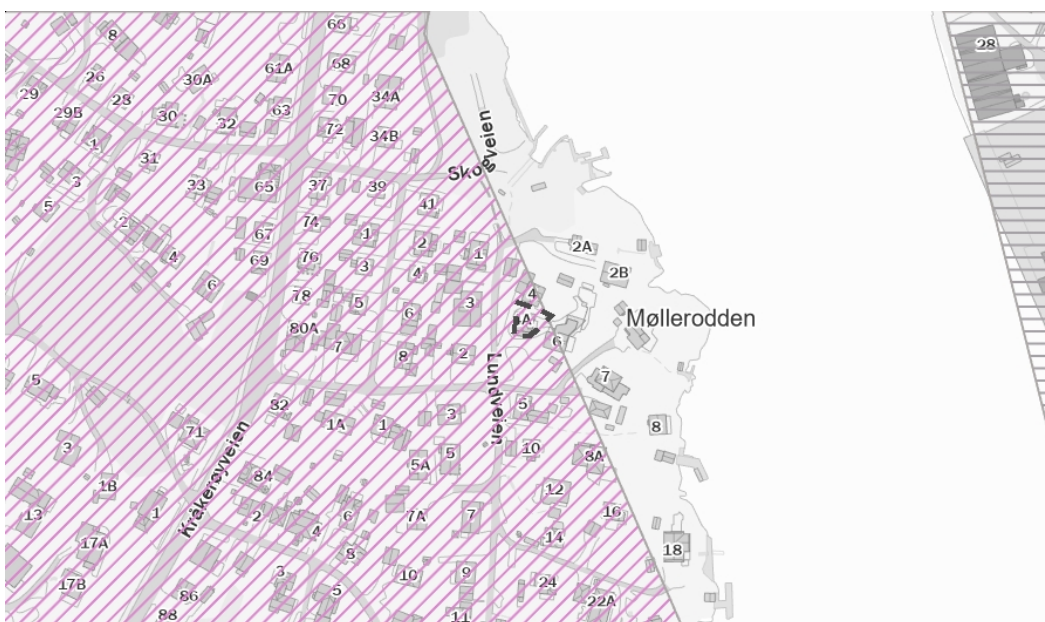
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg E-1
Fasade

Miljø- og Plan- og Byggeseksjonen

10. MAR 2006

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

10. APR. 2006



Fasade Nord



Fasade Øst

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKS NR.	BEHANDL.DATO
847/06	22.05.06

Fase: Tilbudstegning			
Prosjekt: Ombygging Lundveien 4A			
Tegning: Fasader			
Tegnet: JAC	Mål: 1:100	Pro.nr: 0401	
Kontroll: 	Dato: 26.08.04	Tegn.nr: A-150	Rev:

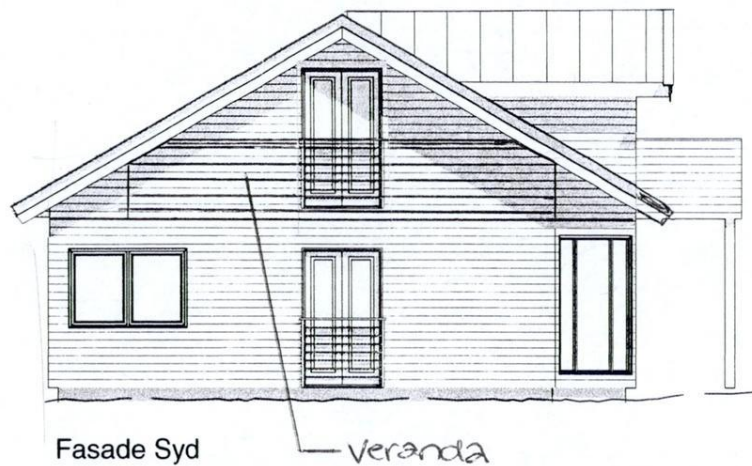
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

10. MAR 2005

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

10 APR. 2005

VEDLEGG E-2
Fasade

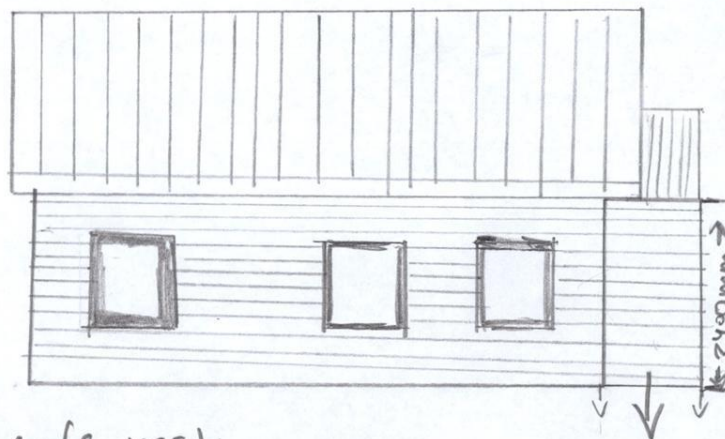


FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR. 847/06	BEHANDL.DATO 22.05.06

Ekstra vedlegg til sak 06/4300
Lundv. 4a.
1673 kr. øy.

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

05. MAI 2006



Fasade vest

Tilbygg
m/veranda
over.

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
847/06	22.05.06

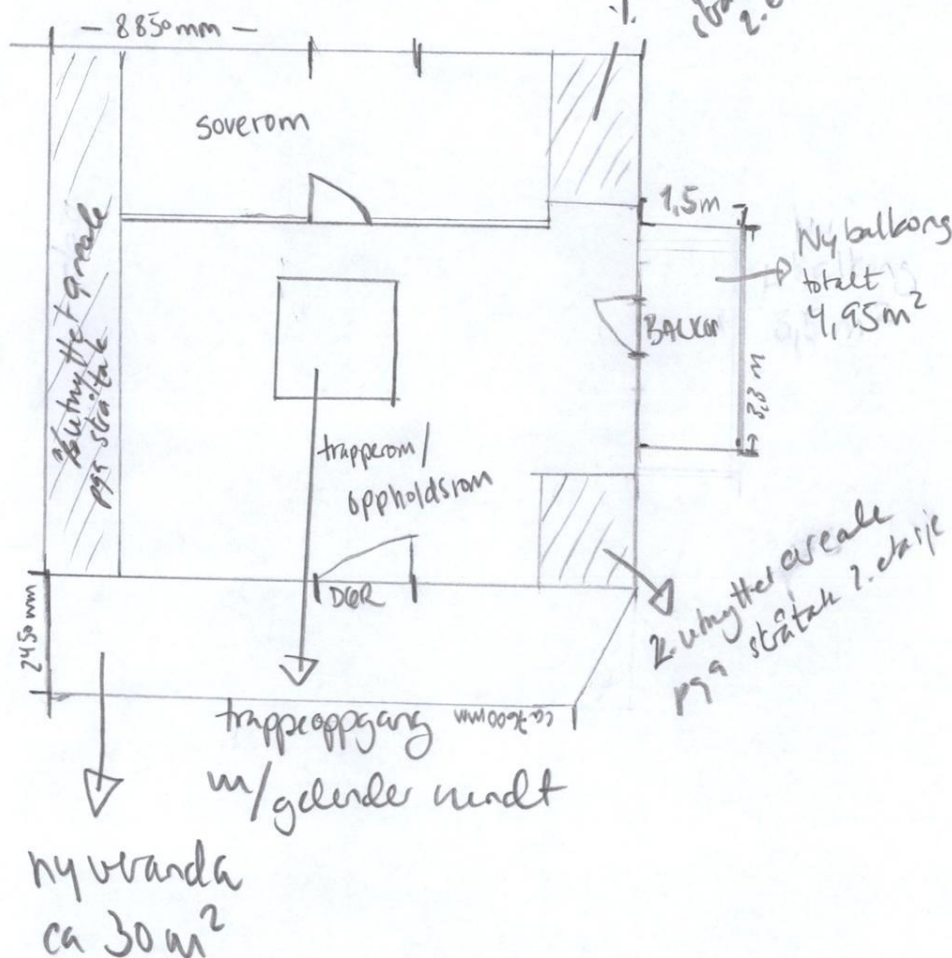
2. etasje: PLANTEGNING
LUNDVEIEN 4A, 1673 KR.ØY
SAK: 06/4300

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

05. MAI 2006

Totalt
BoA
2. etasje: 29m²

B+A: 26m²
Ifølge takst
v/salg.
utført av
Ing. Tore A. Larsen
Takstforening.



• Det vil ikke bli endring i Boareal 2. etasje
v/tilbygg.

• Ny balkong i 2 etasje: 4,95m²
Undergulv lages tett med ripanel og puss
Tredekk som gulv.

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
847/06	22.05.06

Vedlegg til Sak 06/4300
korrigert vedlegg E-2
LUNDVEIEN 4A, 1673 KR. 04

Notat av Plan- og miljøseksjonen

05. MAI 2006



Fasade syd

→ Veranda over tilbygg
korrigert tegning av
denne.

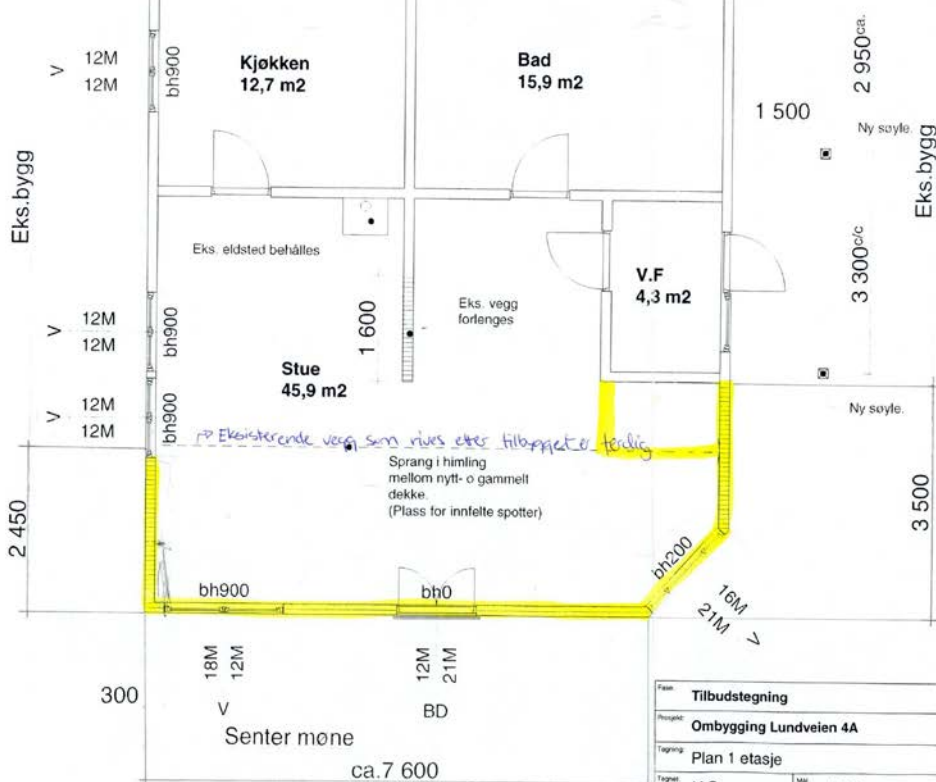
FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
847/06	22.05.06

Vestleggs E-3
Planlegging med mål

8 850 Eks

Skrevet av Plan- og Byggeskisse

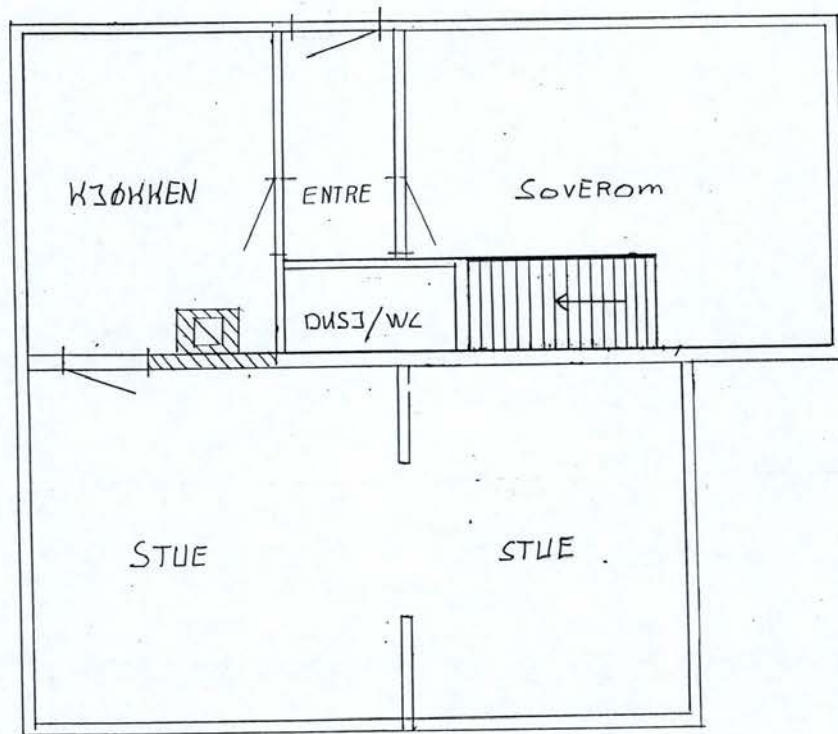
1 6 APR. 2004



Fase: Tilbudstegning			
Prosjekt: Ombygging Lundveien 4A			
Tegning: Plan 1 etasje			
Tegnet: JAC	Mål: 1:50	Papir: 0401	
Kontroll:	Dato: 26.08.04	Tegnet: A-101	Rev:

FINGERSTAMP AV PLAN- OG BYGGESKISSE	
BYGG- OG DRIFT AVBYGGING	
847/06	22.05.06

7600



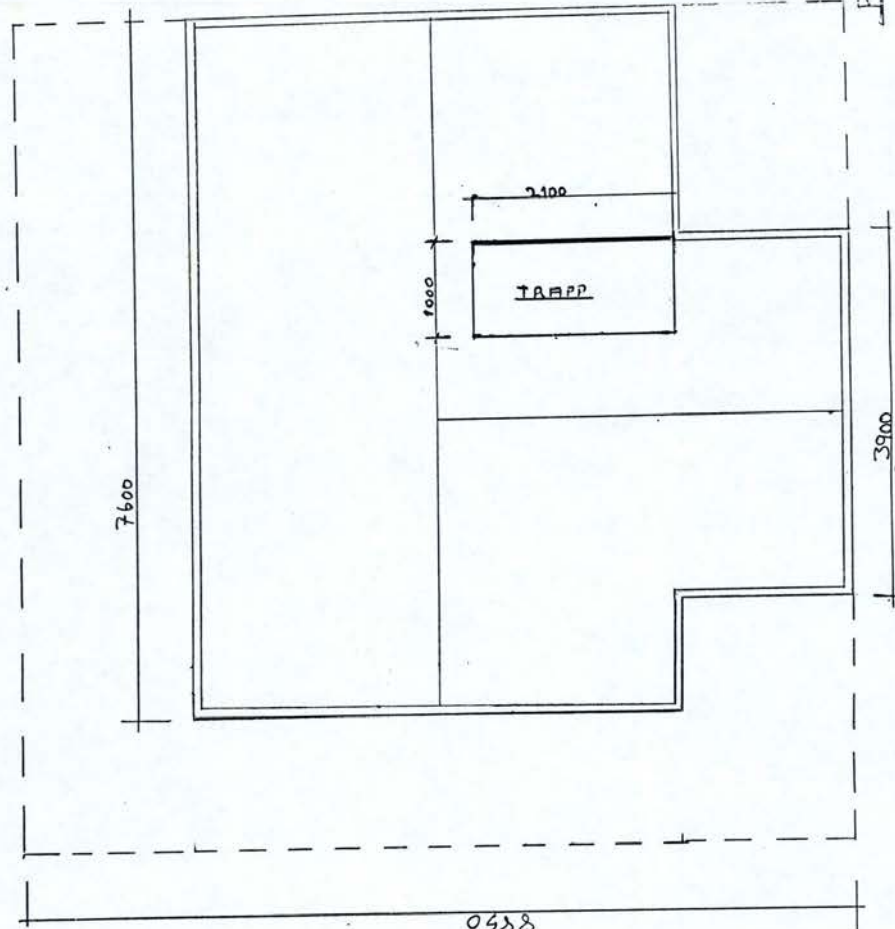
PLAN - 1. OG. LOFTETG.

M = 1:50

LUNDU. H. B. - KÆRKEBY
TRUDE TUEDE

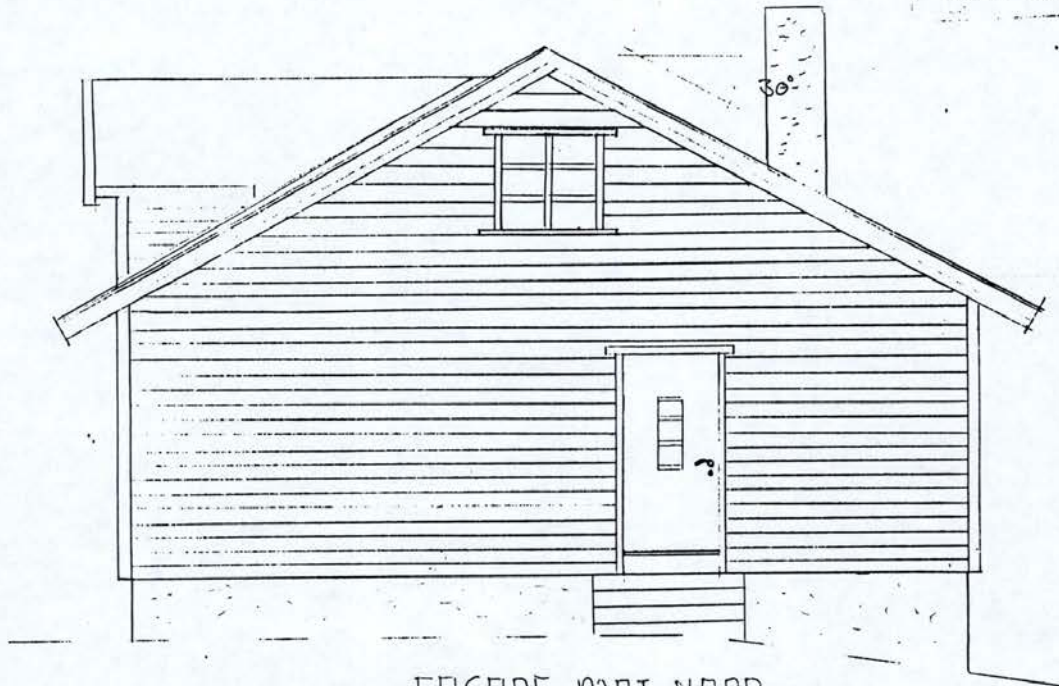
FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN. OG REG. AVDELING	
Saksnr.	880/94
Behandlingsdato	9/94

70



0388

3 1. 08.



FASADE MOT NORD

3 1. 08.

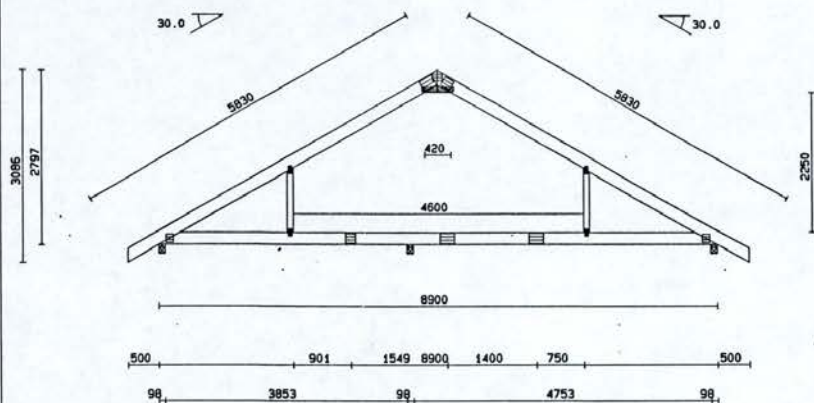


FASADE MOT SYD

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG.AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
880/94	9/994

FASADER - M:1:50

955



BELASTNINGER:

EGENLAST Y-TAK = 950. N/M2
 EGENLAST SKRÅTAK = 0. N/M2
 EGENLAST HIMLING = 600. N/M2
 EGENL. BOLIGROM = 0. N/M2
 EGENL. HANEBJELKE = 0. N/M2
 NYTTEL. HIMLING = 1500. N/M2
 NYTTEL. HANEBJELKE = 0. N/M2
 SNØLAST PÅ MARK = 2500. N/M2
 VINDLAST = 0. N/M2
 MAX C/C-AVSTAND = 600. MM
 MAX ÅSAVST. O-GURT = 400. MM

FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN. OG REG. AVDELING

SAKS NR.

BEHANDL. DATO

ARE BRUG A/S

1800 ASKIM

TLF. 69-880033 FAX. 69-880120

KONSTRUERT AV

ANDERS DINGSTAD

ASKIM 06 09 1994

JØBB/FILNAVN

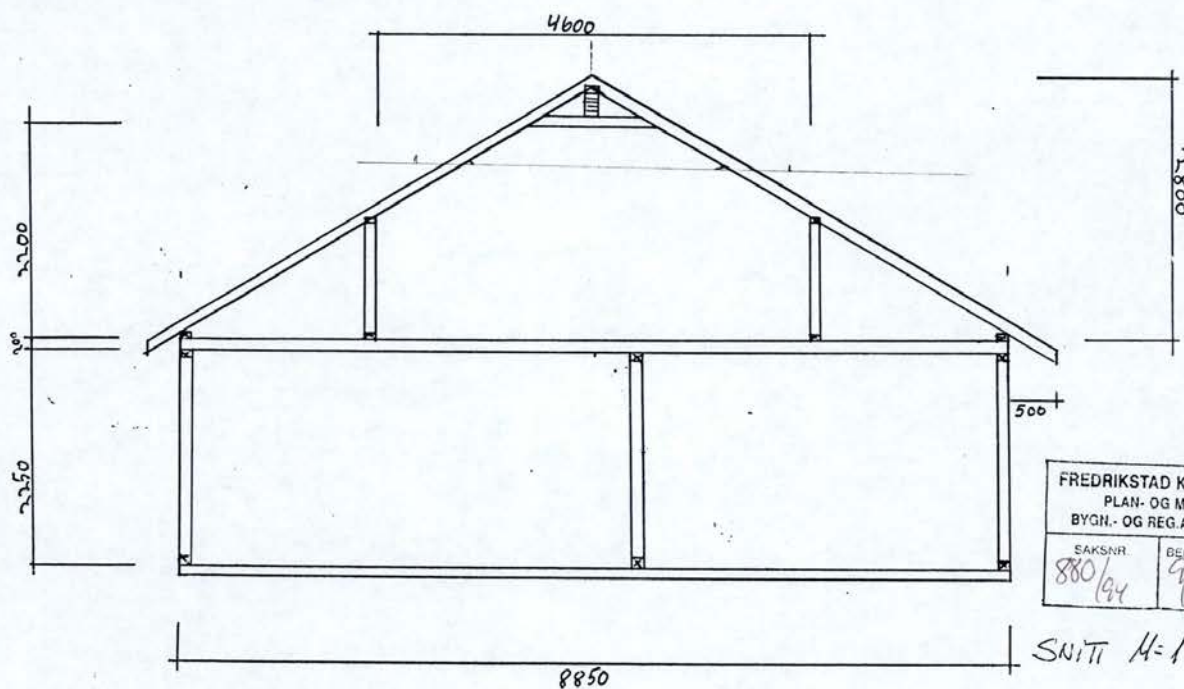
955

ANGSTEIN MATHISEN

13 STK

TOS

Bra 02 = 4. m



FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN. OG REG. AVDELING

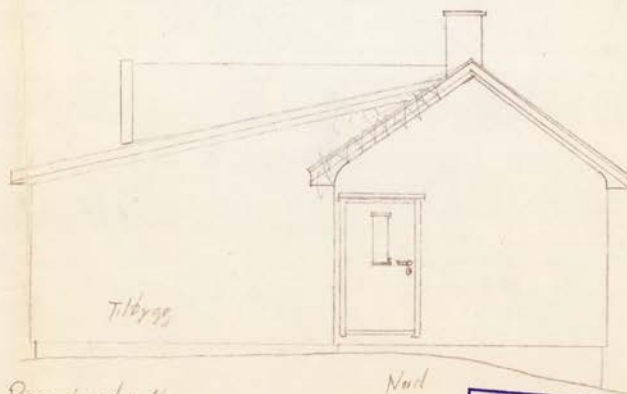
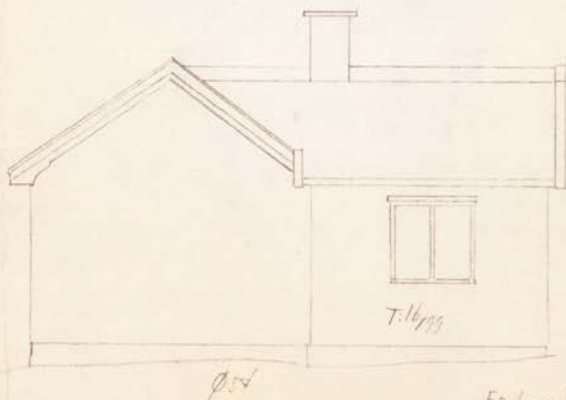
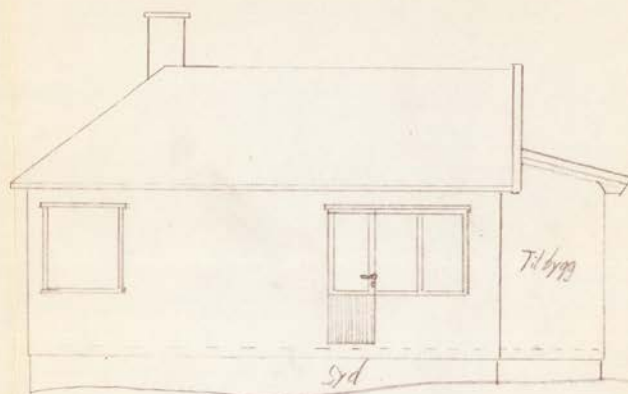
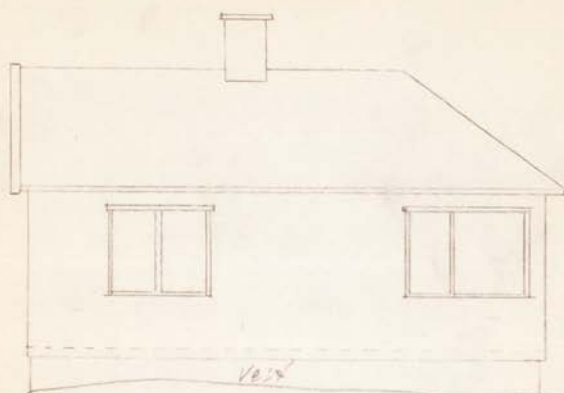
SAKS NR.

880/94

BEHANDL. DATO

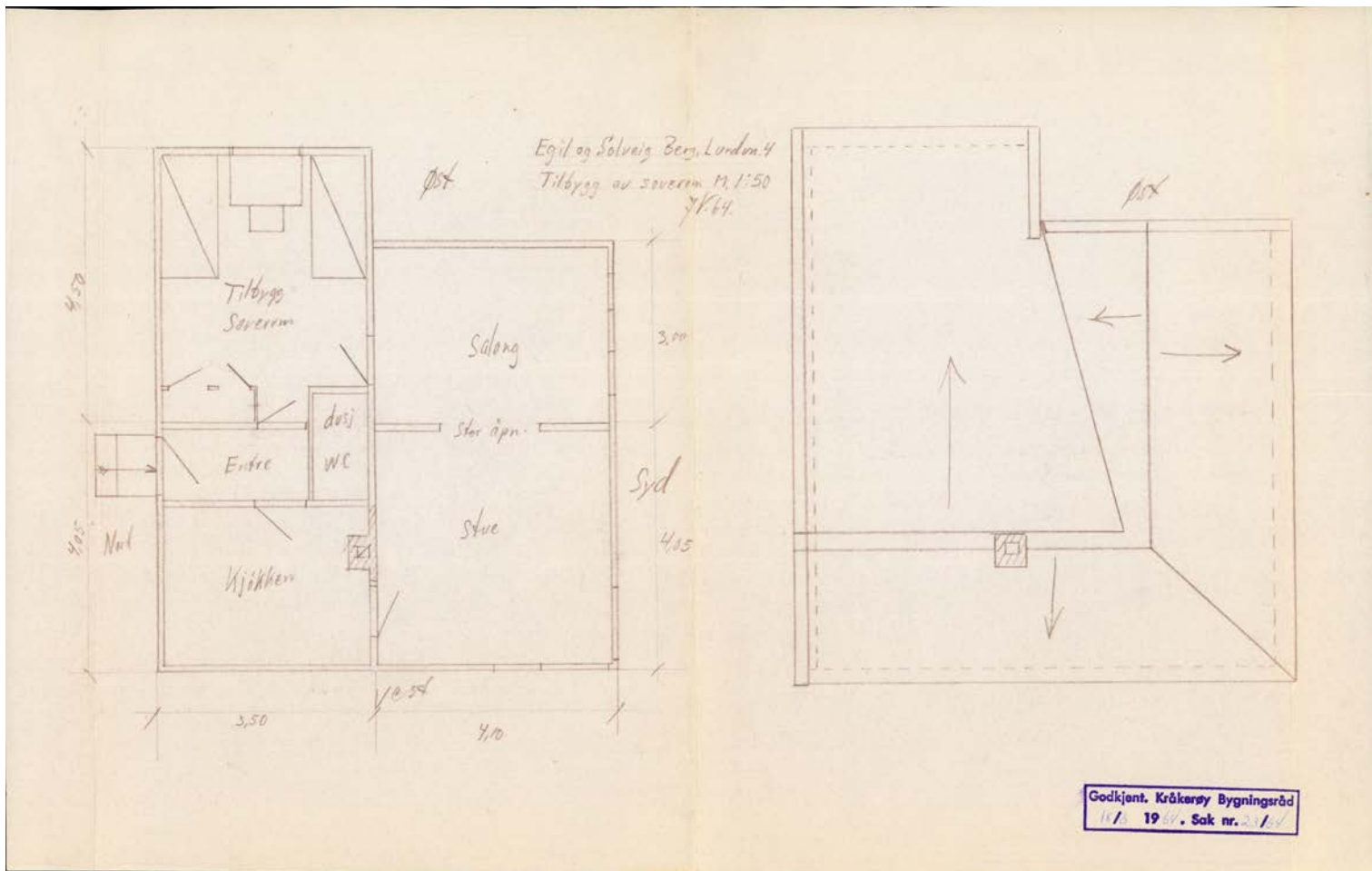
9/9.94

SNITT 14-1:50



Egil og Solveig Berg, Lunden 4
Tilbygg av et soverom, m: 1:50 J.K.B.

Godkjent. Kråkerøy Byg i --- Syd
16 / 3 1944. Sak nr. 42/44



Ferdigmelding til Kråkerøy Ingeniørvesen.

I gården Lyndveien 4A Eier Egil Berg.

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Eieren er pliktig til å markere stoppekranen. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert:

Omlegging av utv. vannledning og
kloakkledning

I gården er det nå i alt bad, W.C., havekraner og vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den / 19

Kråkerøy den 15/6 1981

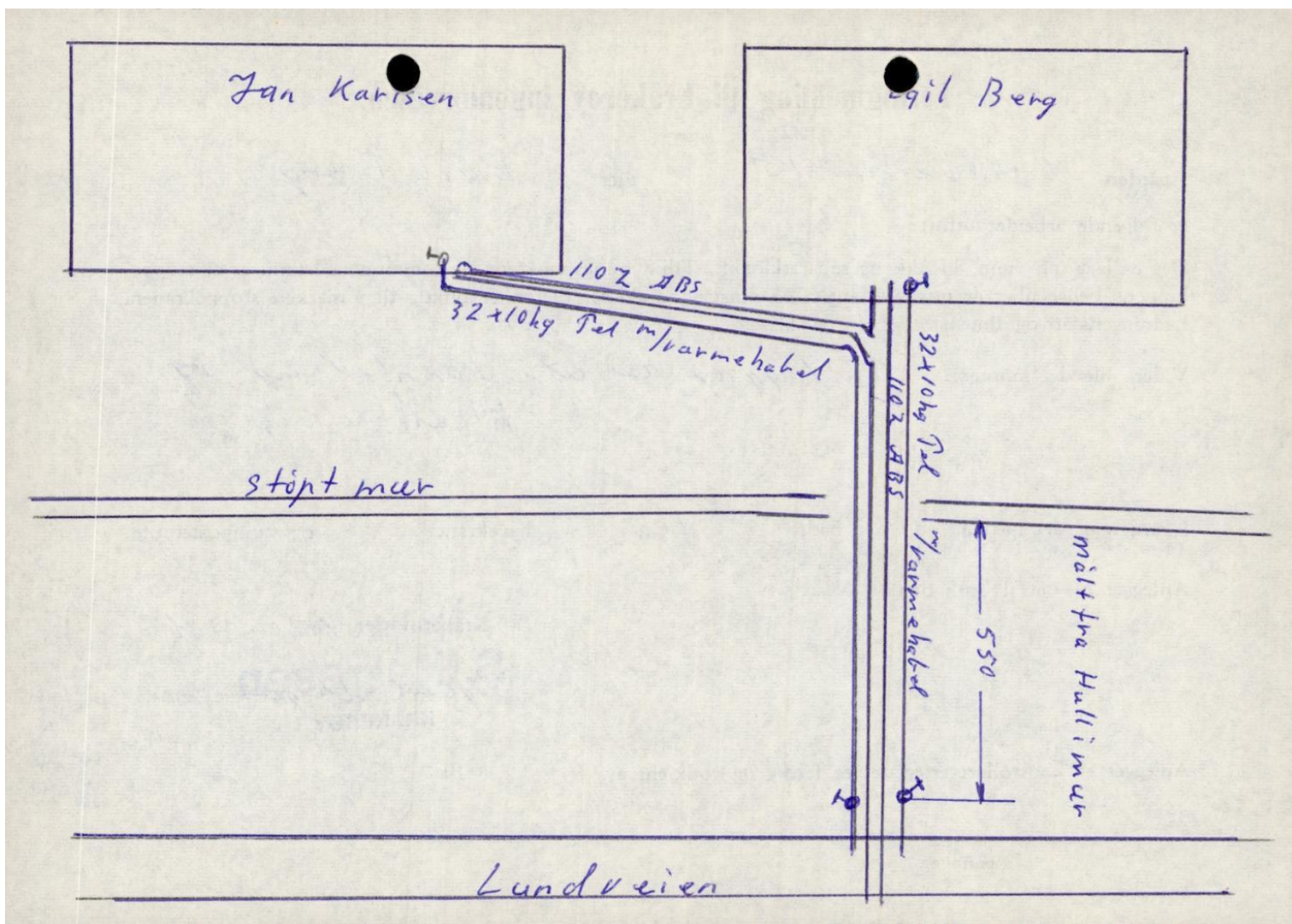
S. Helgesen
Sigurd Helgesen
Rørlegger.

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: / 19

Kontroller

TO-

Em: 439
3m. 277





Påt. på målebrev tgl. 31.10.1963/5349 i tomt nr. 50¹⁹³ av gnr. 39,
bnr. 1 i Kråkerøy.

Påtegninger.

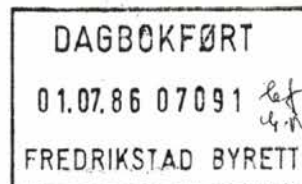
Tinglyst ved Onsøy sorenskriverembete
31 OKT. 1986 Dagbok nr. 5345

Innført i grunnboken.

Gebyr betalt med kr. 10,-

Tomten har fått nr. 193.

Anne Beit Johnsen
dfus



J.nr. 26/86

Etter rekvisisjon av 02.05.86 fra Jan Karlsen v/H.r.adv. Wilhelm
Mordt. er det avholdt delingsforretning over tidligere festetomt
med festenr. 193 i henhold til delingsloven av 23.06.78 og
forskriftenes 1.6.

Parsellen er tildelt registerbetegnelse gnr. 39 bnr. 277.

Representasjonspunkt: X 133057 Y 12900

Kartplate: CQ 028-1-17 Koordinatsystem: NGO akse III

Kråkerøy oppmålingsvesen, 10.06.86

Leif Berg Andersen
oppmålingssjef.

26 SEPT. 1975

Dagb. nr. 4209

Onsøy Sørenskriverembete

TR/egn

Servituttavtale.

Mellom på den ene side Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet og på den annen side som grunneiere frk. Ingri Fuglevik som eier av gnr. 39 bnr. 1, Sameiet Holte v/Svein Holte som eier av gnr. 26 bnr. 1 og Reinert Røeds arvinger som eiere av gnr. 24 bnr. 6, alle eiendommer i Kråkerøy, er inngått slik avtale om begrensning av eiernes rådighet over deler av de nevnte eiendommer:

1. De områder avtalen gjelder begrenses i nord av grensen mellom gnr. 39 bnr. 1 og Kråkerøy Kommunes eiendom gnr. 39 bnr. 112, i vest av Solliveien, i syd av nordgrensen for Kråkerøy Kommunes eiendom gnr. 25 bnr. 79 og i øst av Riksvei 108 samt innmarken tilhørende gnr. 39 bnr. 1. Områdets grenser er inntegnet på kart i målestokk 1:5000, hvilket kart vedlegges nærværende avtale som en del av denne.

2. I det foran under 1 beskrevne område begrenses grunneiernes rådighet som bestemt i det etterfølgende slik at området stedsevarig kan stå til rådighet for almenheten som friareal.

Innenfor området skal preget av uberørt natur bevares og tilsynet hermed tilligger Kråkerøy Kommune.

3. Innretninger eller tiltak som er ønskelig for bruken av området til friluftsmål kan etableres i den utstrekning det er forenelig med bestemmelsen i punkt 2. I området skal det ikke under noen omstendighet plasseres bygninger eller anlegges kjøreveier utover de allerede eksisterende.

Hvis trær må felles av hensyn til innretninger eller tiltak som skal etableres, tilhører virket grunneierne.

Kråkerøy Kommune må ikke ved arbeider i området skade eksisterende grøfter. Grøfter som skades ved almenhetens bruk av området må repareres av Kommunen. Hvis tiltak eller innretninger som etableres medfører ansamling av vann som kan være tilskade for skogsdriften, skal Kommunen sørge for at dette grøftes ut.

- 2 -

4. Partene kan ikke innenfor det område som omfattes av avtalen sette i verk drift eller tiltak som kan hindre områdets bruk som friluftsansen eller endre områdets karakter, som f.eks. drift av stenbrudd eller grustak, uttak av skjellsand eller lignende.
5. Registrerte oldtidsfunn skal beskyttes.
6. Grunneierne forplikter seg til ikke å utøve sin jaktrett eller la andre få benytte retten til jakt i området.
7. I den utstrekning det er forenelig med punkt 2 foran kan grunneierne foreta drift av skogen i området. Felling skal dog begrenses til hugstmodent virke og virke som må felles i forbindelse med nødvendig tynning eller vindfall. All drift skal skje i samråd med herredsskogmester og en av Kommunen oppnevnt representant. Ingen form for flatehugst må finne sted.
8. Som vederlag betaler Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet i fellesskap til grunneierne et beløp stort kr. 1.000,00 pr. dekar for det område som omfattes av overenskomsten. Områdets størrelse spesifisert for de enkelte eiendommer er beregnet av Kråkerøy Kommunes tekniske etat ved planimeter og utgjør av gnr. 39 bnr. 1, 370 dekar, av gnr. 26 bnr. 1, 131 dekar og av gnr. 24 bnr. 6, 20 dekar. Denne beregning legges til grunn og vederlaget utgjør således til eieren av gnr. 39 bnr. 1 kr. 370.000,00, til eieren av gnr. 26 bnr. 1 kr. 131.000,00 og til eieren av gnr. 24 bnr. 6 kr. 20.000,00.
Vederlaget betales til de enkelte grunneiere med 50% innen 31.12.1974 og de resterende 50% innen 1.3.1975.
9. Nærværende avtale, som skal tinglyses på de berørte eiendommer, skal ha prioritet foran alle pengeheftelser og foran alle for denne avtale sjenerende heftelser. Det påligger grunneierne å sørge for nødvendige prioritetsvikelselser og bekreftelse fra tinglysningskontoret om avtalens prioritet.
10. I tillegg til det foran nevnte vederlag betaler Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet alle omkostninger ved avtalens inngåelse som stempelavgift og tinglysningsgebyrer og grunneiernes utgifter til juridisk bistand, alt etter oppgave fra h.r.advokat Wilhelm Mordt.

- 3 -

Stempelavgift og tinglysningsgebyrer betales ved avtalens tinglysning og resten innen 1. mars 1975.

...

Avtalen er opprettet i 5 eksemplarer, ett til Kommunen, ett til Staten og ett til hver av grunneierne.

Oslo/Kråkerøy, 30. desember 1974.

Eier av gnr. 39 bnr. 1

KRÅKERØY KOMMUNE
Rudolf Olsen /s/

Ingri Fuglevik /s/

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Avdelingen for naturvern og friluftsliv
Etter fullmakt

Helge Kragem /s/
Ove Tue /s/

For eierne av gnr. 26 bnr. 1
etter fullmakt
Svein Holte /s/

Eiere av gnr. 24 bnr. 6

Ingeborg Haabeth /s/
Margit Carlsen /s/

For Else Marie Åkesson iflg.
fullmakt

Ingeborg Haabeth /s/

Ovenstående servituttavtale skal også omfatte Kråkerøy kommunes eiendom, gnr. 25 bnr. 79, og begjæres tinglyst på denne eiendom.

Kråkerøy, den 19. sept. 1975.

KRÅKERØY KOMMUNE
Rudolf Olsen /s/

Lagt til hjelpedok.

5 fullmakter.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lundveien 4A
1673 KRÅKERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre