

aktiv.



Smiebakken 1A, 1672 KRÅKERØY

**Solrik enebolig med utleiedel og
frittstående garasje med attraktiv
beliggenhet på Kråkerøy**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 950 000,-
Omkostn.:	Kr 124 990,-
Total ink omk.:	Kr 5 074 990,-
Selger:	Anne Marie Røvig Bakke Ola Nordstrøm
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1978
BRA-i/BRA Total	184/225 kvm
Tomtstr.:	970 m ²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 440, bnr. 37 Gnr. 440, bnr. 293 Gnr. 440, bnr. 292
Oppdragsnr.:	1111240132

Solrik enebolig med utleiedel og frittstående garasje med attraktiv beliggenhet på Kråkerøy

Vi har gleden av å presentere en bolig fra 1978 med godkjent utleiedel i underetasjen. Eiendommen har en flott beliggenhet på Kråkerøy, like ved Isegran. Glommastien går rett ved eiendommen. Bomberom fra mellomkrigstiden er hugget ut i stein ved fjellet på eiendommen. Kort avstand til barnehager, skoler og forretninger m.m. Gangavstand til Fredrikstad sentrum.

Boligen inneholder:

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

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

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	71
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 225 m²

TBA: 146 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m² Hoveddel: Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bod, Innredet bod

BRA-i: 40 m² Utleiedel: Vindfang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Innredet bod

2. etasje

BRA-i: 97 m² Stue/kjøkken, Gang, Bad, 3 Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 m²

2. etasje

95 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

970 m²

Tomtebeskrivelse

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

Eiendommen består av tre matrikler. Oppgitt tomtestørrelse er cirka total størrelse for alle tre tomter.

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

Beliggenhet

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Garasje: Gruset dekke. Vegger av Siporex, Leca samt noe reisverk. Saltak tekket med

korrugerte stålplater.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 23.10.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Flyttet vann og avløp i forbindelse med ombygging av kjøkken.

Arbeid utført av Kråkerøy Rør.

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

Beskrivelse: Garasje har blitt delvis utbedret, satt inn ny inngangsdør med Yale kodelås i juni 2024.

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

Beskrivelse: Er påvist en liten sprekkdannelse i grunnmur/kjeller, nederst på ytre høyrehjørne, i front mot adkomstvei for naboeiendom - under utleiedelen. Takstmann har sjekket og konstatert denne lille sprekkdannelsen, og har konkludert: ingen umiddelbar fare, dreneringsbehov eller annet (se mer info i Tilstandsrapporten).

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Lagt opp nye kurser til kjøkkenet. Ettersyn og ferdigattest er bestilt av faglært elektriker - for ordens skyld (se under). Boligeiere har ikke opplevd problemer i etterkant med jordfeil, eller lignende.

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

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

Beskrivelse: El-sjekk av fagperson er satt til 31.10.24 og fullstendig rapport vil foreligge.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Beskrivelse: Ladeanlegg til elbil ble montert hos forrige huseier innvendig i garasje. Høyre side på vegg og lett tilgjengelig. Da vi ikke er innehavere av el-bil, er denne enda ikke benyttet.

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, tømmerarbeid etc)? Ja.

Beskrivelse: Montert dør fra kjøkken til terrasse.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har fjernet utdaterte og unødvendige el-ledninger som gikk i luftstrekk fra bolig til stolper (parabol, fasttelefon, etc.) Det var råte i ett terrassebord, dette er også utbedret og erstattet med nytt. Dette befant seg under det store lønnetreet. Vi har også sikret «snøport» fra gjerdet rundt langsgående terrasse, der forrige eier hadde (genialt nok) sørget for en åpningsmulighet vha hengsler. Dette for å lettere kunne skuffe evt. snø rett ned og ut i hagen. Denne porten er nå skrudd fast og malt i samme farge som resten av huset. Vi har dog ikke fjernet muligheten - dersom neste huseier velger å benytte seg av løsningen på eget ansvar.

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

Beskrivelse: Leilighet i nedre etasje er leid ut i dag. Leie er justert til 8250;- fra Desember

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja.

Beskrivelse: Egen boenhet.

Tilleggs kommentar:

Eiendommen inneholder et veldig spesielt og interessant uterom plassert rett ved terrasse, under det vakre lønnetreet. Faktisk et bunnsolid og meget robust bomberom i uthugget stein fra mellomkrigstiden! Her er det fantasien som setter grenser for bruken, men vi var inne på både muligheter for vin-/matlagring/- intimkonsert/-lekehule, med mer. Det er også en veldig praktisk svalegang, med låsemulighet, som befinner seg på bakkeplan under terrassen. Under selve terrasse gulvet er det også en luke, her kan man også benytte plassen til lagring av verandautstyr, med mer. I den største uteboden, i tre, (som har innlagt strøm og lys) er det ekstra sikring mtp at det er lett å komme seg ut derfra dersom inngangsdøren skulle blåse igjen. Vi har også endret på fasaden/sidedør: der har det før vært en løsning med hundeluke. Denne er nå erstattet med katteluke, dette kan enkelt tilbakeføres dersom nye eiere ønsker dette. Vi har også oppgradert inngangsdør/-lås fra original nøkkelløsning til Yale Doorman.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

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

1. etasje, hoveddel: vindfang, hall m/trapp, innredet bod, vaskerom og bod.

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

Standard

Velkommen til Smiebakken 1 A – en innholdsrik enebolig med flott beliggenhet på populære Kråkerøy, like ved Isegran og med kort vei til Fredrikstad sentrum. Denne

boligen tilbyr en pen tomt med gode sol- og lysforhold, flere hyggelige uteplasser, samt en praktisk utebod. Eiendommen har stort potensiale, og selv om den har en normal standard, må det påregnes noen oppgraderinger for å bringe den opp til dagens krav.

Hoveddel: Boligens hoveddel er innholdsrik og romslig. Ved inngangen møtes du av en praktisk entré med plass til yttertøy og sko. Derfra kommer du inn i en gang/trapperom som varmes opp av en vedovn. Under trappen finner du et praktisk kott, og det er også et vaskerom og to innredede boder eller hobbyrom på denne etasjen.

I 2. etasje finner du en stor og lys åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken – perfekt for sosialt samvær og familiehygge. Kjøkkenet har ny innredning fra 2024 og god skap- og benkeplass. Herfra har du også utgang til en romslig veranda med god plass til flere sittegrupper. Videre byr etasjen på et eldre bad og tre gode soverom.

Utleiedel: Boligen har en separat, godkjent utleiedel som allerede er utleid og gir gode leieinntekter. Denne delen består av en entré, en åpen stue- og kjøkkenløsning, en mellomgang, et soverom og et eldre bad.

Tomten er pent opparbeidet med gode solforhold, og utearealene er velegnet for avslapning og sosialt liv. Boligen ligger sentralt til med kort gangavstand til butikker, skoler, barnehager og kollektivtransport.

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

Dette er en sjelden mulighet til å skaffe seg en bolig med mange muligheter på attraktive Kråkerøy, enten du ønsker et hjem med ekstra leieinntekter eller har behov for en familiebolic med potensial.

Se punktet "Ferdigattest" for informasjon om endringer, tilbygget veranda og platting samt bod som ikke er byggesøkt og godkjent hos kommunen.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra 2024 i hoveddel. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøøl/fryseskap.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
- Avløpsrør av plast.
- Varmepumpe fra 2018.
- To varmtvannsberedere på hhv. 120 liter fra 2009 og på 200 liter fra 2023.
- Sikringsskap i hoveddel og utleiedel med automatsikringer.

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.

Følgende har fått TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Taket er tekket med shingel fra ca. 2018. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/Loft: Vurdering av avvik: Undertaket er misfarget. Noe misfarget undertak stedvis. Kan ha sammenheng med noe varmetap fra 2. etasje til kaldloft. Det måles dog tørre normale verdier på loftet. Tilfredsstillende ventilering via gesimskasser samt via ventiler i gavlvegger.
- Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår, 2018 og 2023. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket
- Dører: Ytterdører i tre fra byggeår. Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår og fra 2014. Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med

radonsperre. Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales. På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreducerende tiltak dersom nivåene er for høye

-Pipe og ildsted: Peisovn med glassfelt i hall m/trapp i 1. etasje hoveddel. Feieluke er plassert utvendig. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

-Innvendige trapper: Lukket trapp i tre mellom etasjene. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

- Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

- Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning.

- Kjøkken > 1. etasje utleiedel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning i utleiedel med ukjent høy alder. Noe modernisert. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkken > 1. etasje utleiedel > Stue/kjøkken > Avtrekk: Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Høy alder på ventilator.

- Vannledninger: Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

- Ventilasjon: Boligen ventileres naturlig. Tilluft via klaffeventiler i yttervegger. Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Enkelte oppholdsrom mangler tilluft med unntak av åpning av vinduer.

- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og

søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det vil bli ny el sjekk den 31/10-2024

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av Leca. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Omfanget er lite
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Følgende har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Stedvis en del knirk.
- Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Vinylbelegg på gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 45 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: Det er registrert knirk i gulvet.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsberedere på 120 liter fra 2009 og på 200 liter fra 2023. Begge beredere er montert på vaskerom i hoveddel. Det er avrenning via sluk i rommet. Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Følgende har fått TG3 Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom, Generell: Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
- Utvendige trapper: Vurdering av avvik Det er ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende har fått TGUI

- Vaskerom/bad. 1.etg: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.
- 2.etg. Bad: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere.

Garasje: Det er etterslep på vedlikehold og en rekke avvik. Oppgraderinger, påkostninger og utskiftninger må påregnes. Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje eller i gårdsplassen.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

3002823

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

Varmepumpe i trappeløp i hoveddel.

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

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 31 390

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter for 2024 inkludert eiendomsskatt er kr. 37.204,-

Eiendomsskatt

Kr 5 814

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 082 958

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 115 239

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

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

Offentligrettslig pålegg

Fredrikstad kommune opplyser: Det er sendt varsel om pålegg om separering. Vi finner ingen dokumentasjon på at dette er utført. Det kan komme pålegg om dette.

Alle private stikkledninger som er knyttet til kommunens spillvannsledning må separeres. Det må med andre ord være to rør fra boligen og frem til kommunens ledning, ett for dreisvann og ett for spillvann. Takvann skal slippes på bakken og behandles på egen eiendom, såfremt dette ikke er til hinder for andre. Hvis takvann allikevel må tilføres direkte til det kommunale overvannsnettet, skal dette avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle.

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

16.12.1969 - Dokumentnr: 305388 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om avståelse av grunn:

Undertegnede avstår herved til Kråkerøy kommune 42.0 kv.m. grunn av min eienden G.

nr. 40, b.nr. 37 "Ringstad II" i Kråkerøy til offentlig vei. Arealet er oppmålt 16/3 1969.

Avståelsen skjer i samsvar med reguleringsplan, stadfestet 24/7 1936, og skjønn av

27/8 1966. I h. t. skjønnes er erstatningen for grunnen kr. 420,-.

28.09.1927 - Dokumentnr: 908555 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:440 Bnr:1

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

Omnummerering ved kommuneendring

27.04.1976 - Dokumentnr: 301957 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:440 Bnr:42

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

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

1. Eieren av 40/37, 40/292 og 40/293 gis uhindret adkomst til vei og ledninger for personer og materiell for ettersyn og reparasjon.
2. Nåværende, og fremtidige eiere av 40/42 må ikke anbringe bygninger eller annet anlegg over vei og ledninger, eller for øvrig benytte eiendommen på en slik måte at vei og ledninger med tilbehør utsettes for skade eller fare.
3. Erstatning for å ha vei og ledninger liggende, og for mulig skade og ulempe, som følge av anlegget, fastsettes når arbeidet er avsluttet, og utbedring av terrenget er foretatt. Oppnås ikke enighet om erstatningens størrelse, blir denne å fastsette ved rettslig skjønn, med mindre partene enes om å overlate avgjørelsen til en skjønnsmann, som de oppnevner i fellesskap. På samme måte fastsettes erstatning for senere skader i forbindelse med ettersyn, reparasjon eller omlegging.
4. Tom Ringstad, og etterkommende eiere/festere av 40/37, 40/292 og 40/293, i Kråkerøy, er berettiget til å benytte denne vei over 40/42, som adkomst til 40/32, 40/292 og 40/293 fra offentlig vei, uten avgift til eieren av 40/42. Rettigheten er gratis, verdsatt til kr. 500,-.
5. Denne avtale tinglyses på eierens bekostning

25.05.1976 - Dokumentnr: 302505 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:440 Bnr:42

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

02.11.1976 - Dokumentnr: 305392 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:440 Bnr:14

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

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

1. Eieren av 40/37, 40/292 og 40/293 gis uhindret adkomst til vei og ledninger for personer og materiell for ettersyn og reparasjon.
2. Nåværende, og fremtidige, eiere av 40/14 må ikke anbringe bygninger eller annet

anlegg over vei og ledninger, siler for øvrig benytte eiendommen på en slik måte at vei og ledninger med tilbehør utsettes for skade eller fare.

3. Erstatning for å ha vei og ledninger liggende, og for mulig skade og ulempe, som følge av anlegget, fastsettes når arbeidet er avsluttet, og utbedring av terrenget er avsluttet.

4. Tom Ringstad, og etterkommende eiere/festere av 40/37, 43/292 og 40/293 i Kråkerøy, er berettiget til å benytte denne vei over 40/14 som adkomst til 40/37, 40/292 og 40/293 fra offentlig vei, uten avgift til eieren av 40/14. Rettigheten er gratis, verdsatt til kr. 500,-

5. Denne avtalen tinglyses på eierens bekostning.

25.05.1979 - Dokumentnr: 302900 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:440 Bnr:238

Bestemmelse om kloakkledning.

I. Anne R. og etterkommende eier av gr.nr 40, b.nr.42 og Tom Ringstad og etterkommende eier av gr.nr.40, b.nr.37/292/293 i Kråkerøy (nedenfor kalt ledningseierne) får til bruk for denne eiendom stedvarig rett til å anlegge og ha liggende spillvann- og overvannsledninger over gr.nr.40, b.nr.238 1 Kråkerøy, på nedenfornevnte vilkår.

1. Ledningens trase fremgår av tegning 1 mål 1:1000 datert.

2. Ledningseieren gis uhindret adkomst til ledningene for personer og materiell for ettersyn og reparasjoner. Ved eventuelle omlegginger eller reparasjoner på ledningene må ledningseier forplikte seg til å vise aktsomhet under utførelsen av dette, og må videre forplikte seg til å gjøre området i den stand det var før graving, jfr. pkt.4.

3. Hvis det er nødvendig for drift av buss-stasjonen med utvidelse på området, må ledningseierne legge om ledningene skadefritt og uten omkostninger for grunneieren.

4. Erstatning for retten til å ha ledningen liggende og for mulig skade og ulempe som følge av anlegget fastsettes når dette er avsluttet og utbedringen av terrenget foretatt. Oppnås ikke enighet om denne erstatningens størrelse, blir denne å fastsette ved rettslig skjønn, med mindre partene enes om å overlate avgjørelsen til en skjønnsmann som de oppnevner i fellesskap. På samme måte fastsettes erstatning for senere skader i forbindelse med ettersyn, reparasjon eller omlegging.

II. Verdien av denne rett settes til kr.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse for bolighus i Smiebakken 1A datert 09.02.1979. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen har endringer i forhold til mottatte bygnings tegninger fra Fredrikstad kommune stemplet 1976.

Det er gjort endringer på fasade i form av etablering og flytting av flere vinduer og verandadør i 2. etasje samt etablering av vindu i 1. etasje. Pipen er flyttet i forhold til slik den fremstår i mottatte tegninger. Veranda på baksiden av boligen og utebod med tilhørende plating og levegger finnes ikke på mottatte tegninger og er ikke byggesøkt.

Det er gjort noen mindre endringer på plantegning i 2. etasje i form av flytting av vegger. Wc-rom og bad i 2. etasje er i tegninger separert, men er i dag slått sammen.

I leiligheten i 1. etasje er rom som i tegninger fra kommunen er betegnet som bod omgjort til garderobeskap i soverommet. I hoveddelens 1. etasje er rom som i tegninger fra kommunen som er betegnet som bod innredet.

Det er ikke mottatt tegninger for garasjen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.1979.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og over naboens eiendom (gnr 440, bnr 42). Det er ikke tinglyst veirett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "352 Bekkhus-Nøkledypet" vedtatt 17.12.1992 med formål boliger og delvis felles avkjørsel samt offentlig friområde.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER.

2.1. Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.

2.2. Byggegrenser er som vist på plankartet, der denne er markert med stiplet linje.

2.3. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Dette gjelder også rester av tidligere kaianlegg m.v.

2.4. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

2.5. Forstøtningsmurer og gjerders utførelse, høyder og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

2.6. Det må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan

virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 3. BYGGEOMRÅDER.

3.1. Adkomst til tomt skal, der det er angitt, være som vist med pil på plankartet.

Endelig plassering av avkjørsel fastsettes og godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med situasjonsplan ved byggemelding, eller gjennom behandling av bebyggelsesplan.

3.2. Bygningsrådet skal påse at alle former for ny bebyggelse og tomtearrondering harmonerer innbyrdes og med omgivende bebyggelse, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelse, faste installasjoner eller terrenginngrep.

3.3. For områder avsatt til boligformål med tilhørende anlegg, skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 20%, og bebyggelsen (bortsett fra bebyggelse nevnt i § 3.5.) tillates oppført i inntil 2 etasjer.

3.4. Ved oppføring av bo-enheter skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass (Min. 5m lengde). Situasjonsplan skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig.

3.5. Frittstående boder, uthus og garasjebygg bør normalt byggemeldes samtidig med bolig, og skal harmonere med bolighus både når det gjelder utforming, materialbruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, der bolighus allerede eksisterer, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt. Frittstående boder, uthus og garasjebygg kan kun oppføres i 1 etasje.

3.6. Innenfor område BI skal det oppføres trygdeboliger. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%, og etasjetall skal ikke overstige 2 etasjer. Det stilles krav om bebyggelsesplan før søknad om byggetillatelse behandles.

3.7. Innenfor offentlig byggeområde avsatt til kommunalt lager, kan det oppføres bygninger i 2 etasjer med maks. gesimshøyde 9,0 m. målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%. Lagring utomhus skal i størst mulig utstrekning avskjermes.

3.8. Område AI skal nyttes til allmennyttig formål for forsamlingshus. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%, og etasjetallet skal ikke overstige 2 etasjer. Se mer informasjon i vedlagte reguleringsbestemmelser.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023-2035, vedtatt 15.06.2023 med formål offentlig friområde og bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i et radon utsatt område. Aktsomhets grad for radon på eiendommen: Høy aktsomhet.

Eiendommen ligger i et område som er utsatt for støy fra vei - Støysone rød. Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg.

Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.

Adgang til utleie

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

Leiligheten i 1. etasje er utleid. Leieforholdet følger eiendommen ved salg. Husleien er justert til kr. 8.250 fra 1. desember 2024. Vann og avløps avgifter er inkludert i leien. Det er avtalt Garanti på kr. 24.000,-
Avtalen er en tidsubestemt avtale. Leieforholdet løper til det blir sakt opp av en av partene. Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på 2 måneder.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Da eiendommen består av tre tomter må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

124 990 (Omkostninger totalt)

140 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 074 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 090 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 092 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 124 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjons basert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke vederlag til

oppgjørs honorar kr 5.950,- kommunale opplysninger kr 5.500,- markeds pakke kr. 20.000, Tilretteleggings gebyr kr 12.950,- Eiendomsregister og elektronisk signering kr 1.500,- og visninger/overtagelse pr. stk. kr 2.800, -. Minimums provisjonen er avtalt til kr 43 750,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort opp til kr 12 950 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

05.11.2024





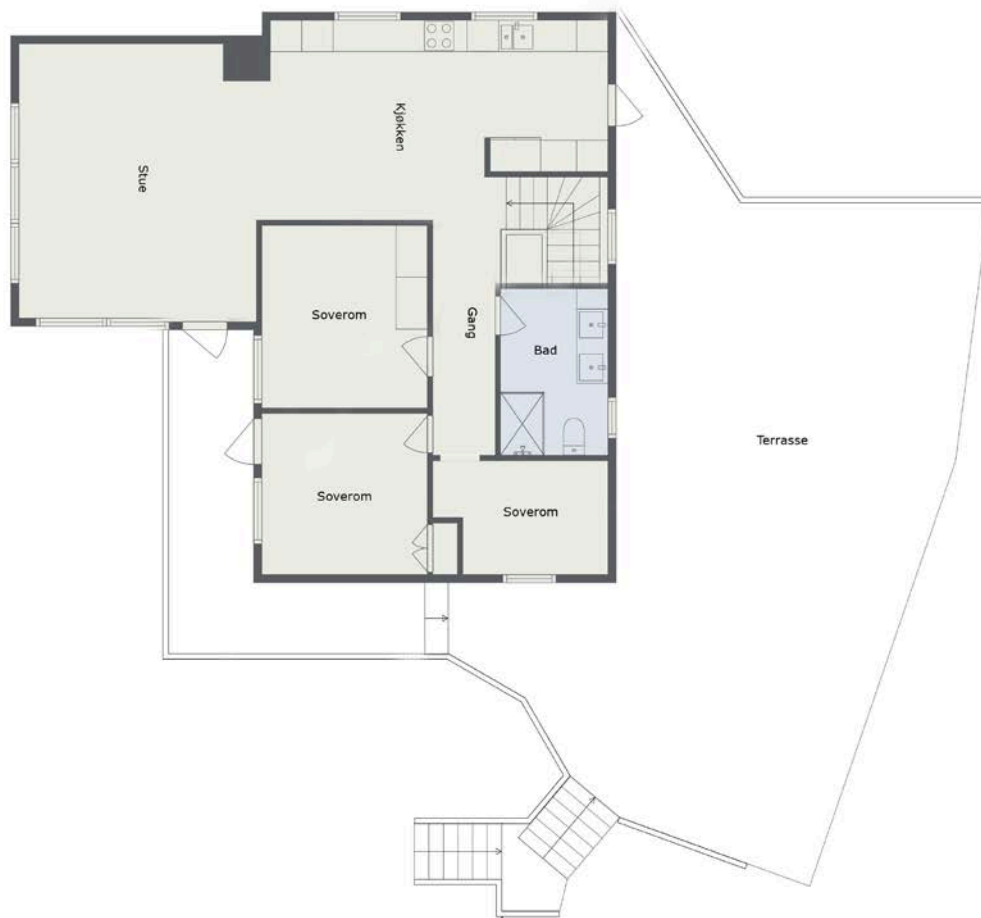








Planetegning er ikke målestav, og kun for illustrasjonstiltak. Avvik kan forekomme.























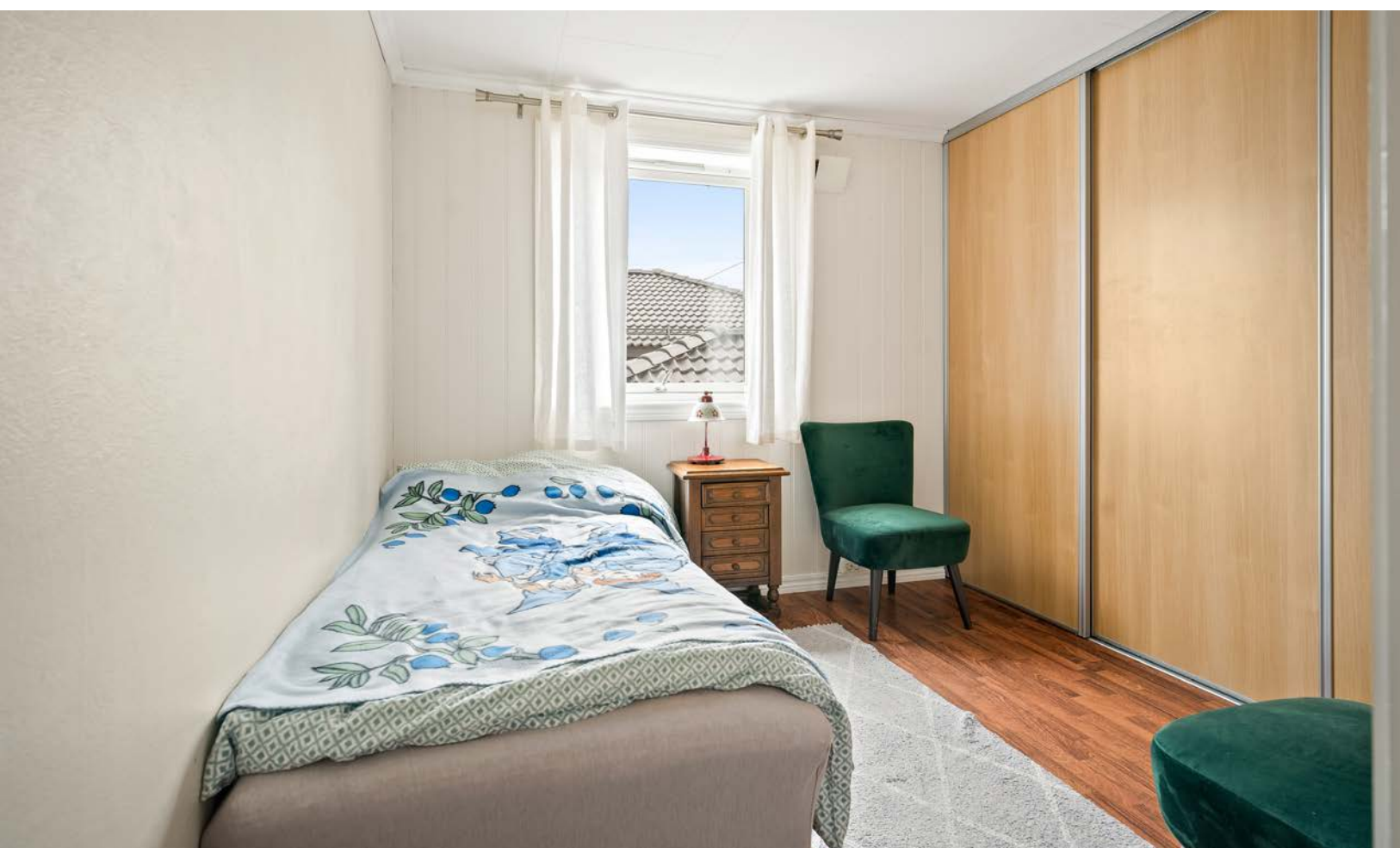




Inredet bod











Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Enebolig med utleiedel
-  Smiebakken 1 A, 1672 KRÅKERØY
-  FREDRIKSTAD kommune
-  # gnr. 440, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 22.10.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 13784-3345

Referansenummer: HY2042

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Garasje oppført i antatt 1964.

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

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig med utleiedel - Byggeår: 1978

INNVENDIG [Gå til side](#)

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

VARMEKILDER

Varmepumpe i trappeløp i hoveddel. Peisovn med glassfelt i hall m/trapp i 1. etasje hoveddel. Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM [Gå til side](#)

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

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

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

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

Kjøkkeninnredning fra 2024. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Avløpsrør av plast. Varmepumpe fra 2018. To varmtvannsberedere på hhv. 120 liter fra 2009 og på 200 liter fra 2023. Sikringskapp i hoveddel og utleiedel med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig med utleiedel

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

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

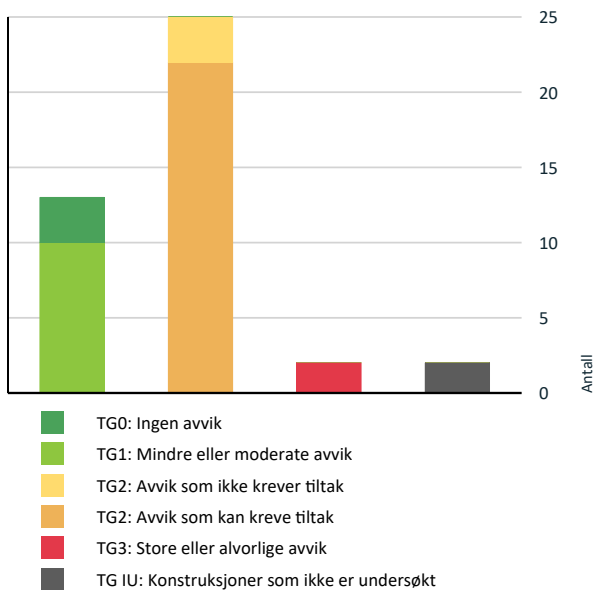
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

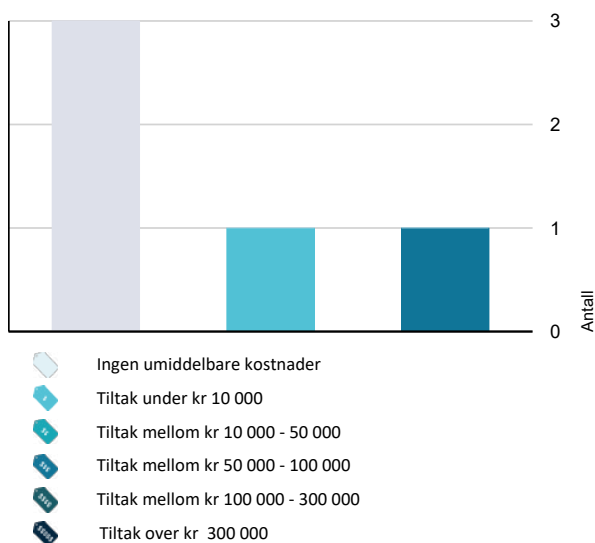
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ! **Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

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



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med shingel fra ca. 2018.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

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

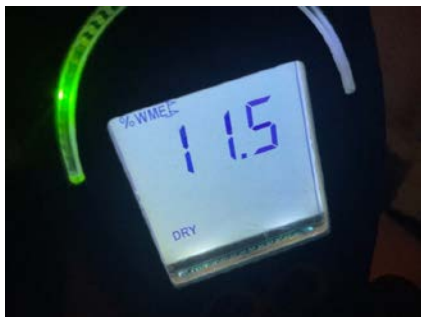
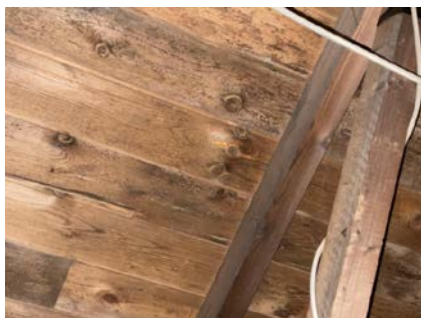
Tilfredsstillende ventilering via gesimskasser samt via ventiler i gavlvegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Ytterdører i tre fra byggeår.
Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår og fra 2014.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hellebelagt markterrasse ved inngangsparti på 28 kvm.
Terrasse i hage på 23 kvm.
Veranda på 3 sider av boligen på til sammen 95 kvm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

📍 TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Mangler i deler av trappeløp på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Vurdering av avvik:

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

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

På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreduserende tiltak dersom nivåene er for høye.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

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

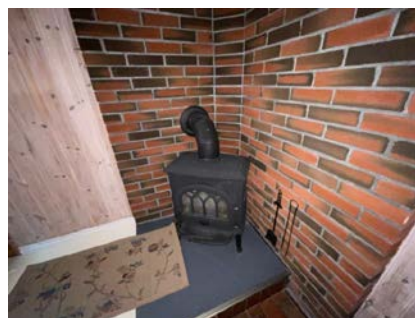
Feieluke er plassert utvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



INNSENDIG

📍 TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og belegg.

Veggoverflater av malt tapet, teglstein, våtromstapet, malt panel og hvittet trepanel.

I tak er det takessplater, hvittet trepanel og malt panel.

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

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis en del knirk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Radon

📍 TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

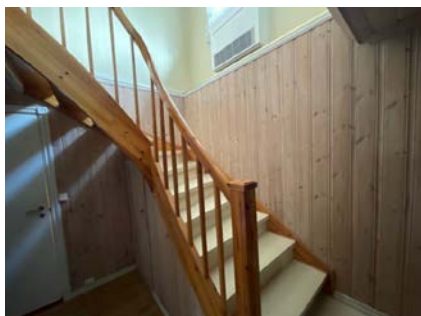
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra antatt ca. 2002.

2. ETASJE > BAD

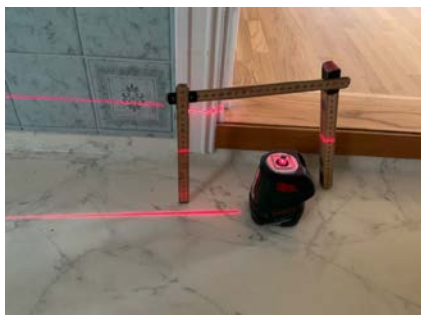
1 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og malt panel i taket.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

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



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i utleiedel fra ca. 2002.

Tilstandsrapport

1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og takessplater i taket.

1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Tilstandsrapport

1. ETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2024.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøøl/fryseskap.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator nedfelt i platetopp.



1. ETASJE UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE UTLIEIEDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres klaffeventiler i rom det mangler tilluft.

1 TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2018.



1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereidere på 120 liter fra 2009 og på 200 liter fra 2023. Begge bereidere er montert på vaskerom i hoveddel.

Det er avrenning via sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapp i hoveddel med automatsikringer. 16 fordelerkurser på hhv. 10, 16, 20 og 25 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

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

Inntak og sikringskapp

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-tilsyn kommer på befaring 31/10-2024. Mulige avvik og påkostninger kan tilkomme.

Generell kommentar

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

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

Tilstandsrapport



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og øvrige faste stabile masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur på fremsiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengeforhold

Flat, skrånende og kupert tomt.

Ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

1964

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse

Gruset dekke.

Vegger av Siporex, Leca samt noe reisverk.

Saltak tekket med korrugerte stålplater.

Det er etterslep på vedlikehold og en rekke avvik.

Oppgraderinger, påkostninger og utskiftninger må påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

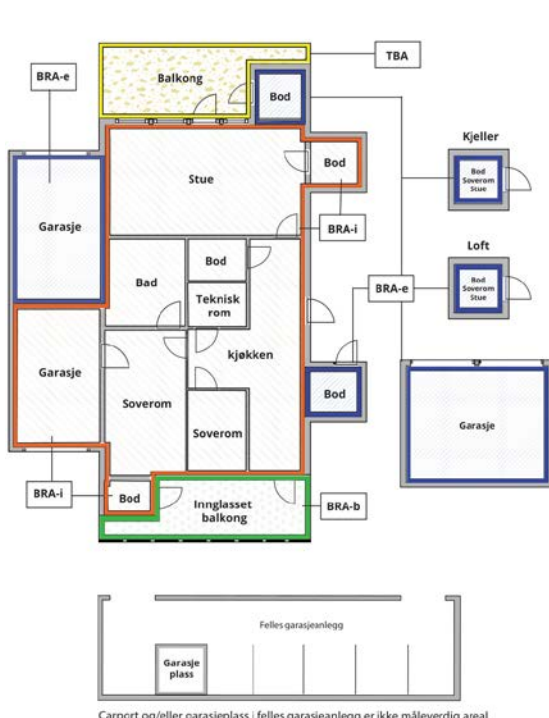
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleiedel

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt kjøkken i 2024.
El-tilsyn kommer på befaring 31/10-2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiedel	176	8
Garasje	0	41

Kommentar

Enebolig med utleiedel

P-rom i 1. etasje utleiedel - 40 kvm
P-rom i 1. etasje hoveddel - 39 kvm
P-rom i 2. etasje - 97 kvm

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Smiebakken 1 A

Hjemmelshaver

Anne Marie Røvig Bakke, Karl Anders Ola
Nordström

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Byggemåte

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HY2042>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240132	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ola Nordstrøm	Anne Marie Røvig Bakke
Gateadresse	
Smiebakken 1A	
Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1672
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3002823

Document reference: 1111240132

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarerklæring (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
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har fjernet utdaterte og unødvendige el-ledninger som gikk i luftstrekk fra bolig til stolper (parabol, fasttelefon, etc.) Det var råde i ett terrassebord, dette er også utbedret og erstattet med nytt. Dette befant seg under det store lønnetreet. Vi har også sikret «snøport» fra gjerdet rundt langsgående terrasse, der forrige eier hadde (genialt nok) sørget for en åpningsmulighet vha hengsler. Dette for å lettere kunne skuffe evt. snø rett ned og ut i hagen. Denne porten er nå skrudd fast og malt i samme farge som resten av huset. Vi har dog ikke fjernet muligheten - dersom neste huseier velger å benytte seg av løsningen på eget ansvar.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Leilighet i nedre etasje er leid ut i dag. Leie er justert til 8250,- fra Desember

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Egen boenhet

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

Tilleggs kommentar

Eiendommen inneholder et veldig spesielt og interessant uterom plassert rett ved terrasse, under det vakre lønnetreet. Faktisk et bunnsolid og meget robust bomberom i uthugget stein fra mellomkrigstiden! Her er det fantasien som setter grenser for bruken, men vi var inne på både muligheter for vin-/matlagring/- intimkonsert/-lekehule, med mer. Det er også en veldig praktisk svalegang, med låsemulighet, som befinner seg på bakkeplan under terrassen. Under selve terrasse gulvet er det også en luke, her kan man også benytte plassen til lagring av verandautstyr, med mer. I den største uteboden, i tre, (som har innlagt strøm og lys) er det ekstra sikring mtp at det er lett å komme seg ut derfra dersom inngangsdøren skulle blåse igjen. Vi har også endret på fasaden/sidedør: der har det før vært en løsning med hundeluke. Denne er nå erstattet med katteluke, dette kan enkelt tilbakeføres dersom nye eiere ønsker dette. Vi har også oppgradert inngangsdør/-lås fra original nøkkelløsning til Yale Doorman.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Ola Nordstrøm	f0c4658ab0e157749c9d08 66728565abc75b7098	04.11.2024 12:46:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marie Røvig Bakke	715290d353486e08427d16 12de4b90437f90344a	01.11.2024 14:00:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 111240132

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 440/37/0/0

Eierrepresentant: Bakke Anne Marie Røvig

Regningsmottaker: Bakke Anne Marie Røvig

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	RINGSTAD II	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	440	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	37	Oppgitt areal	397 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	407,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Smiebakken 1A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Krakerøy
	1672 KRAKERØY	Grunnkrets	Bekkhus	Valgkrets	Rød Krakerøy

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147827482	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		0
147827482	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		175

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BAKKE ANNE MARIE RØVIG	Smiebakken 1A	1672 KRAKERØY	1/2	Hjemmelshaver
NORDSTRÖM KARL ANDERS OLA	Smiebakken 1A	1672 KRAKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 683,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 377,00	01.01.2025	1/1	0	kr 754,00
260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	kr 6 399,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 020,00
360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0	kr 12 704,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0	kr 4 830,00
60	ESkatt Bolig	1 817 100,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 5 814,00
							kr 37 204,00

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-440/293/0

Bruksnavn	RINGSTAD IV	Beregnet areal	197.8
Etablert dato	29.03.1976	Historisk oppgitt areal	198.0
Oppdatert dato	29.06.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KARL ANDERS OLA NORDSTRÖM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ANNE MARIE RØVIG BAKKE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	03.12.2013	09.12.2013	J.nr.160/13	
OP - Oppmålingsforretning	03.12.2013	09.12.2013		
AF - Annen forretningstype	14.11.2013	14.11.2013		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	29.03.1976			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.03.1996	197.8	

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-440/292/0

Bruksnavn	RINGSTAD V	Beregnet areal	375.0
Etablert dato	29.03.1976	Historisk oppgitt areal	375.0
Oppdatert dato	29.06.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANNE MARIE RØVIG BAKKE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
KARL ANDERS OLA NORDSTRÖM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	03.12.2013	09.12.2013	J.nr.160/13	
OP - Oppmålingsforretning	03.12.2013	09.12.2013		
AF - Annen forretningstype	14.11.2013	14.11.2013		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	29.03.1976			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		375.0	

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-440/37/0

Bruksnavn	RINGSTAD II	Beregnet areal	407.9
Etablert dato	26.04.1927	Historisk oppgitt areal	397.0
Oppdatert dato	29.06.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANNE MARIE RØVIG BAKKE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
KARL ANDERS OLA NORDSTRÖM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	31.01.2011	31.01.2011		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	26.04.1927			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		407.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147827474	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147827482	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk

Bygning 147827474: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 147827482: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	175.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	175.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	25.04.2023	25.04.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	175.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	85.0	0.0	85.0	0.0

H01	1	90.0	0.0	90.0	0.0
-----	---	------	-----	------	-----

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Smiebakken	1A		1672 KRÅKERØY

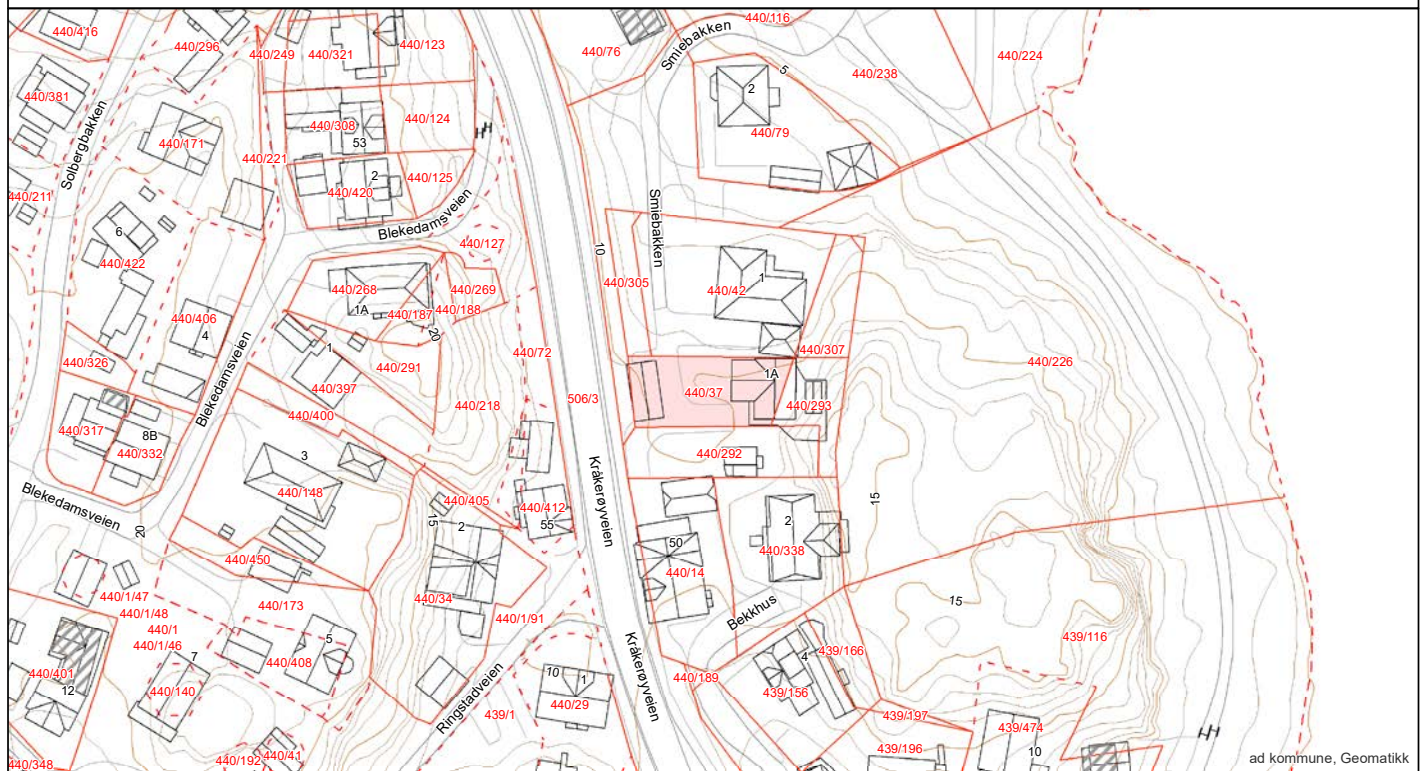
Oversiktskart

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

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



Målestokk: 1:1000
Leveransdato: 2024-10-22



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

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

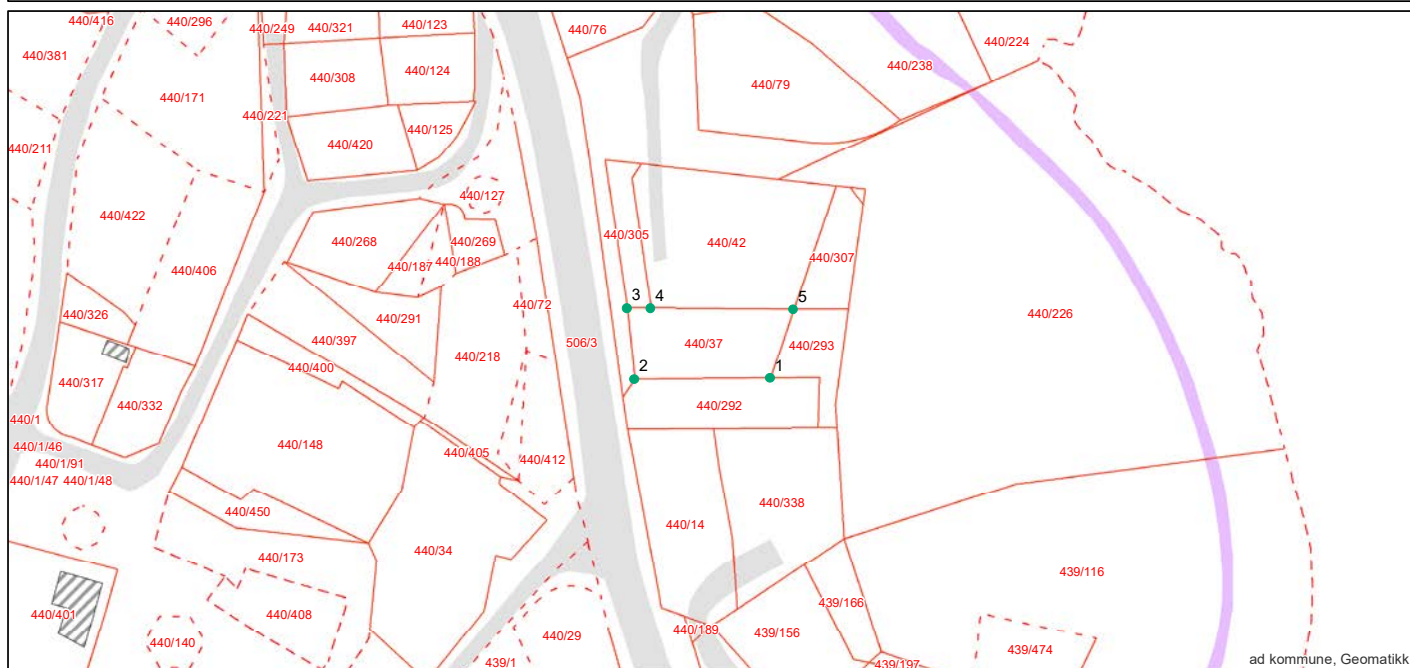
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-22



ad kommune, Geomatikk

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 22.10.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

side: 1

Oversiktskart

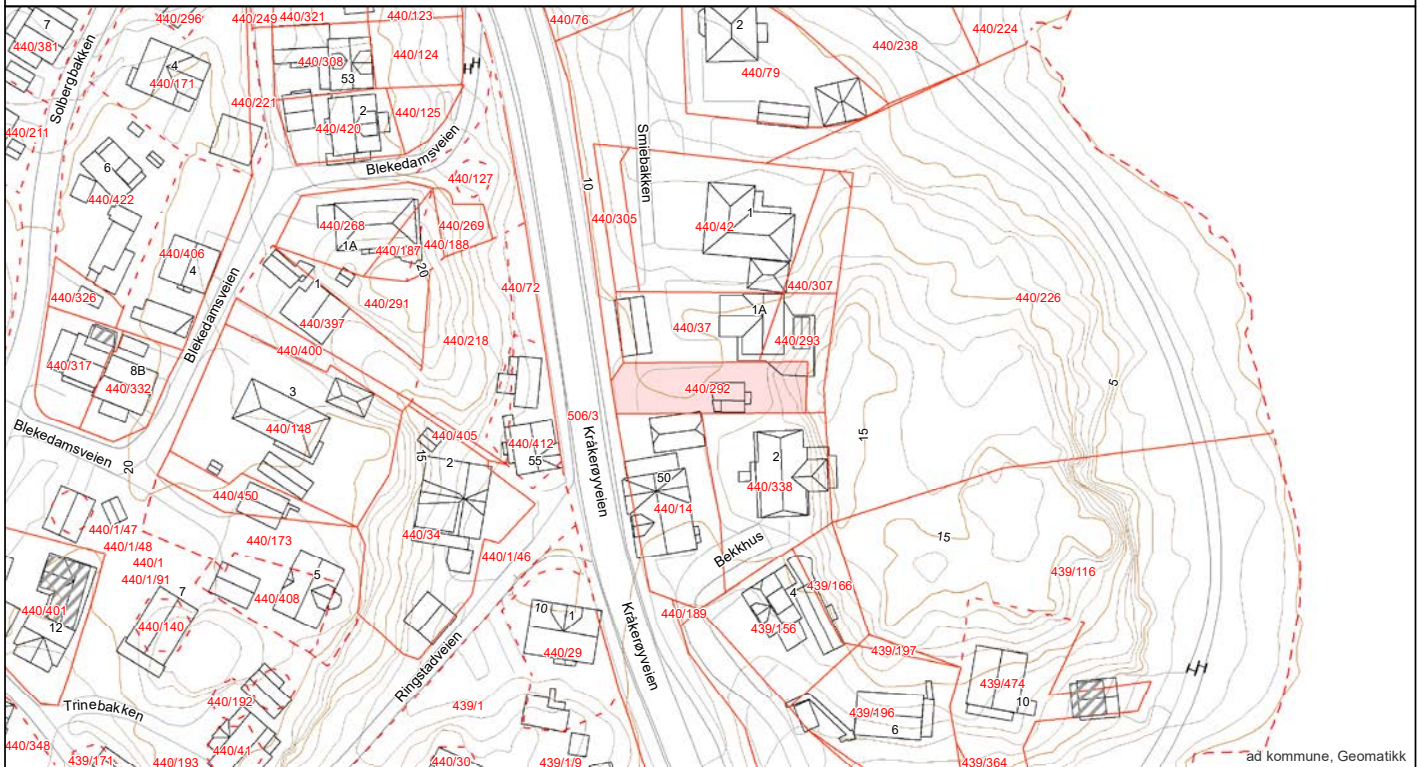
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 440/292/0/0

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-22



ad kommune, Geomatikk

Grensepunkttrapp

Rapportdato : 22.10.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

side: 1

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

side: 1



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

Eiendomsrapport for 440 / 37 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

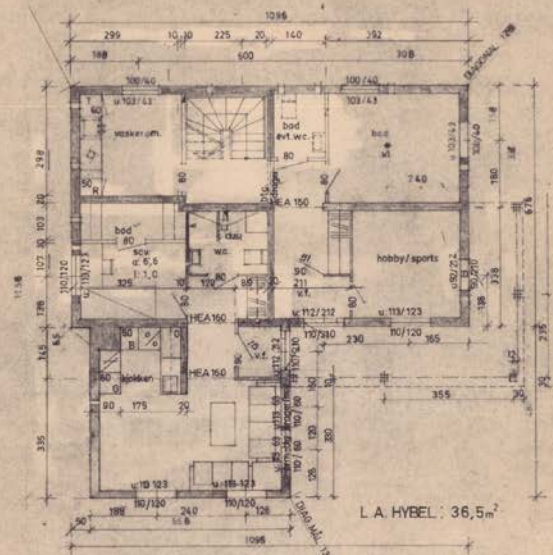
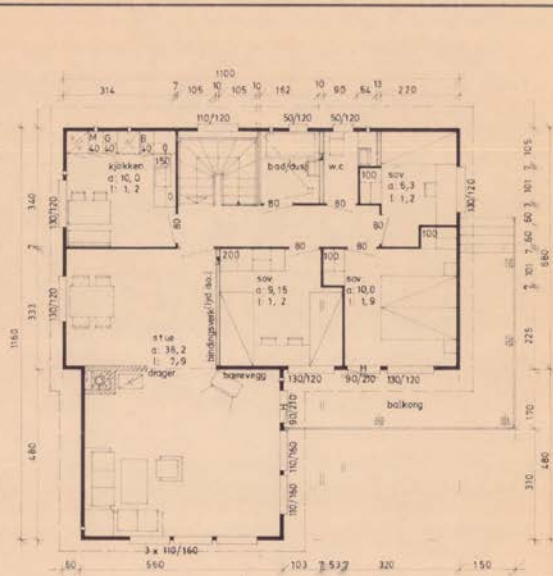
ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

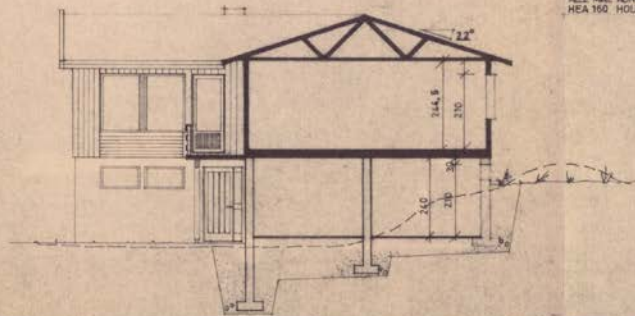
GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



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



HERR TOM RINGSTAD (NYE FORSLAG)
 1972-74. B.

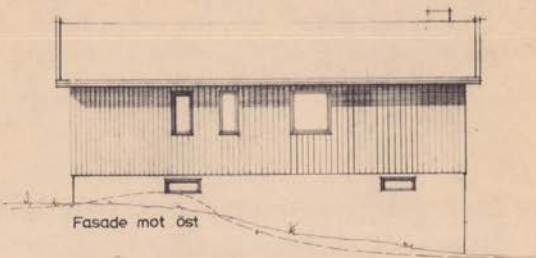
PROJ. 13-9-75	PROJ. 14-9-75
12-75	18-10-75
21-4-79	18-10-75
14/1-76	18-10-75

124 AM SPES.

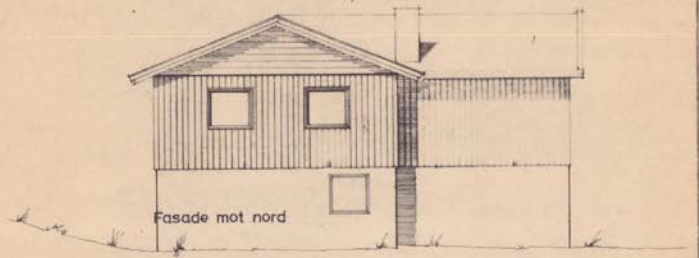
MSS 28.5.75

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
 20.6.1976. Sak nr. 227/76

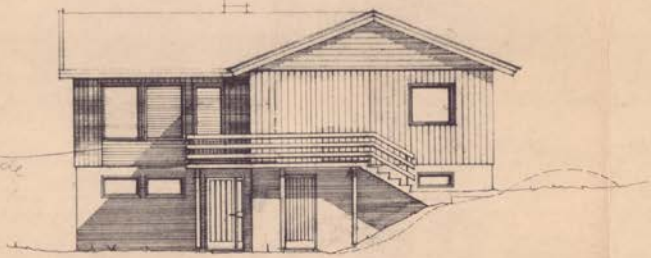
INGVARD IVERSEN AS
 P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD



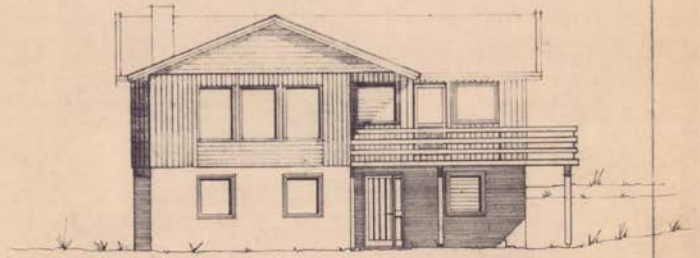
Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot syd



Fasade mot vest

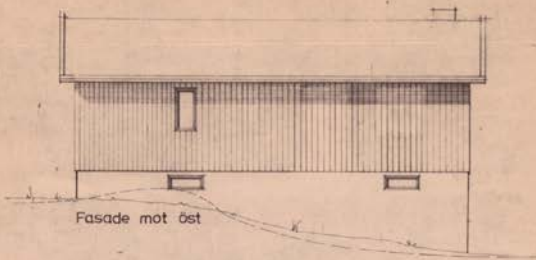
HERR TOM RINGSTAD. (1976)

M.O. 1973 74 (vedtatt)	P.H.S. 28 5 75 1976-77 (vedtatt) 1976-77 (vedtatt)
12/11-75	
23/6-75	
16/1-76 (beddår, hevedår)	

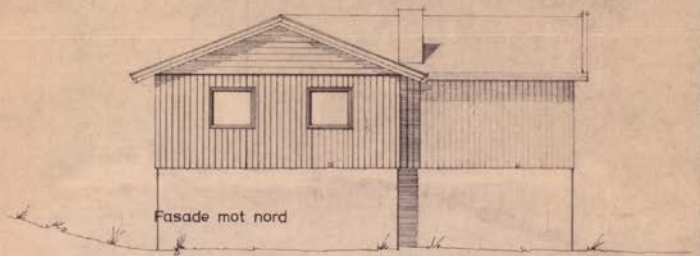
Type 124 AM. SPES. 1:100 P.H.S. 28 5 75

KRAKEBY BYGNINGSRÅD
2016 19/8 Sak nr. 2016

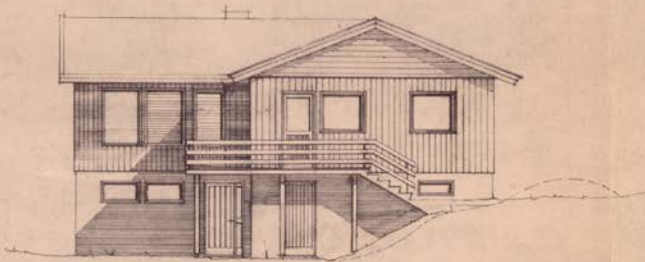
INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1401 FREDRIKSTAD



Fasade mot øst



Fasade mot nord



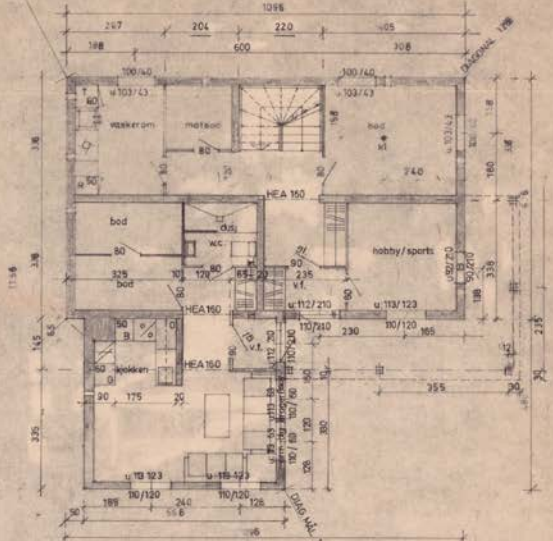
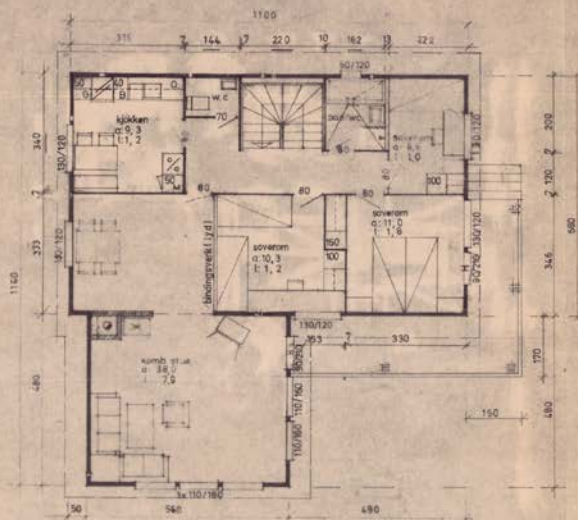
Fasade mot syd



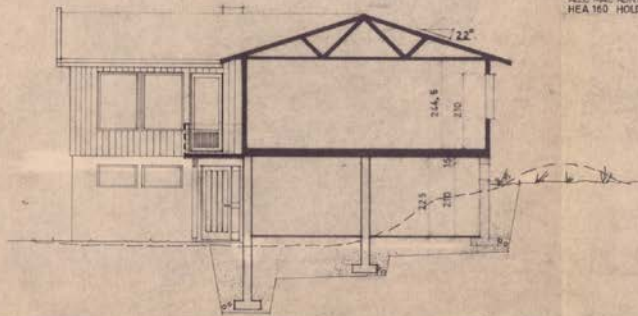
Fasade mot vest

HERR TOM RINGSTAD.

M.G.	19/9 76 (vinduer)	PHS	16. 76 rekkeverk på høyde opp
12/11 76			16. 76 Trapp & Terring
96	23/4 76		
	16/1 76 (boddø, hevedø)		
Typ	124 AM. SPES.	1:500	PHS 28.5 75
 NOKKEL TILS		INGVARD IVERSEN AS P. BOKS 293 - 1401 FREDRIKSTAD	

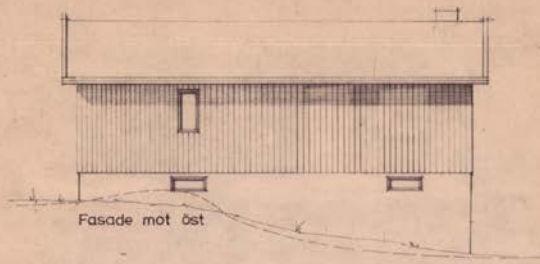


MIN 15 CM OVERDEKNING OVER ALLE UTSIKRINGER I GRUNNMUR
 OGSÅ OVER VENTILER AV 90°
 GRUNNMURENS HOVEDMÅL MÅ IKKE OVERSKRIDES
 ALLE MÅL KONTROLERES PÅ STEDET
 HEA 160 HOLDES AV B.H.

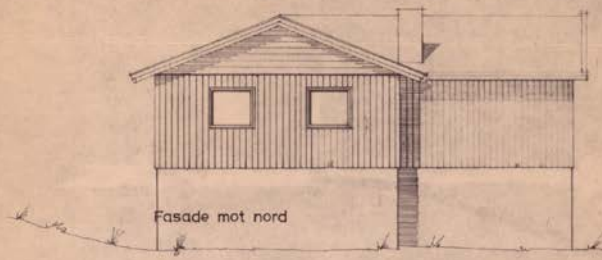


HERR TOM RINGSTAD.

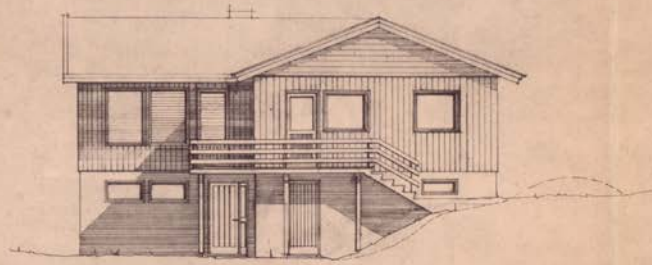
MIS	18.9.74.11 (revisert)	PHS	4.6.75 (spesifisert)
Byg	12.10.74	Byg	28.8.76 (Satt i gang)
BE	21.4.75 (Satt i gang)	Byg	26.7.76 (Satt i)
Rev	14/1-76		
124 AM SPES.		PHS 28.5.75	
PROS 293		181 FREDRIKSTAD	



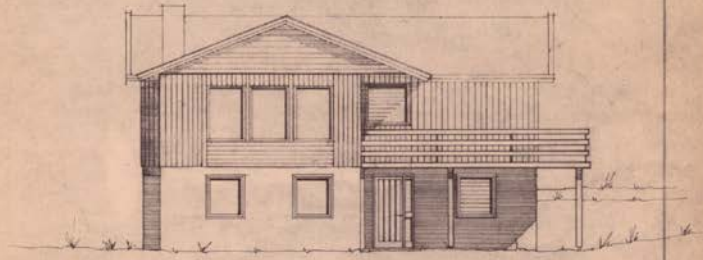
Fasade mot øst



Fasade mot nord



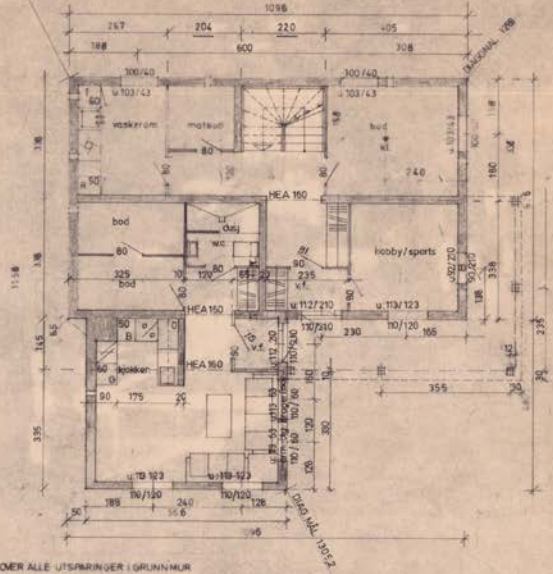
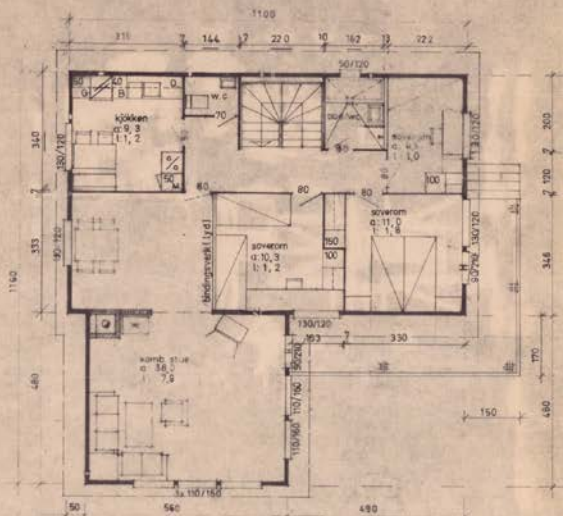
Fasade mot syd



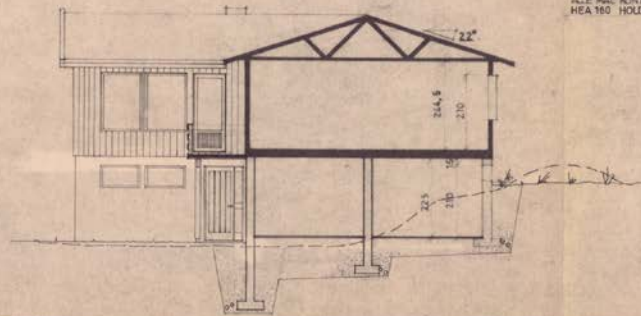
Fasade mot vest

HERR TOM RINGSTAD.

M.G. 19/9 74 (vinduer)	PHS 28.9.75
12/11-74	24.5.74 Tom R. Ringstad
23/4-75	
14/1-78 (bedd, hovedr)	
Type 124 AM. SPES.	1 100
 INGVARD IVERSEN AS P. BOKS 293 - 1401 FREDRIKSTAD	



MIN 15 CM OVERDEKNING OVER ALLE UTSFRINGER I GRUNNMUR
 DOSÅ OVER VENTILER AV BHT
 GRUNNMURENS HOVEDMÅL MÅ IKKE OVERSKRIDES
 ALLE MÅL KONTROLERES PÅ STEDET
 HEA 180 HOLDES AV B.H.

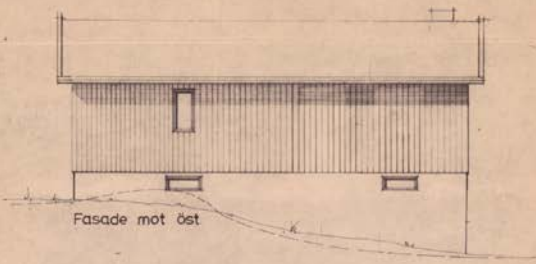


HERR TOM RINGSTAD.

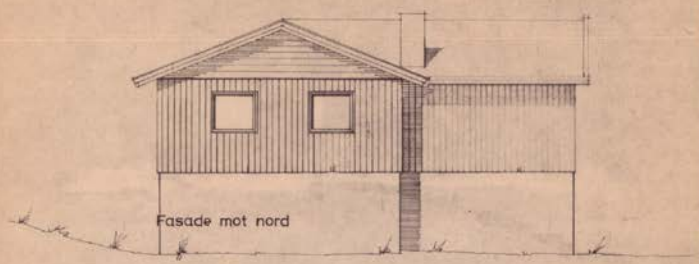
M.G. 13.9.74 (underskrift)	1750 4/4-76 skjøtsel av bygget
for 12.11.74	24/5-76 skjøtsel av bygget
for 21.4.78 (skjøtsel)	26.76 skjøtsel
for 14/1-78	

124 AM SPES. RMS 28.5.75 M.G.B.9

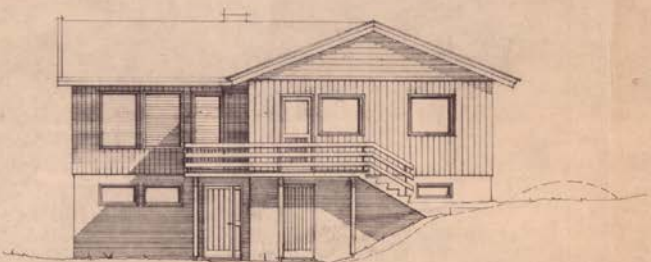
INGVARD IVERSEN AS
 P.BOKS 293 - 1401 FREDRIKSTAD



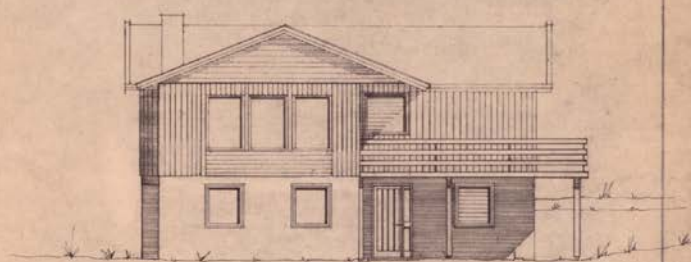
Fasade mot öst



Fasade mot nord



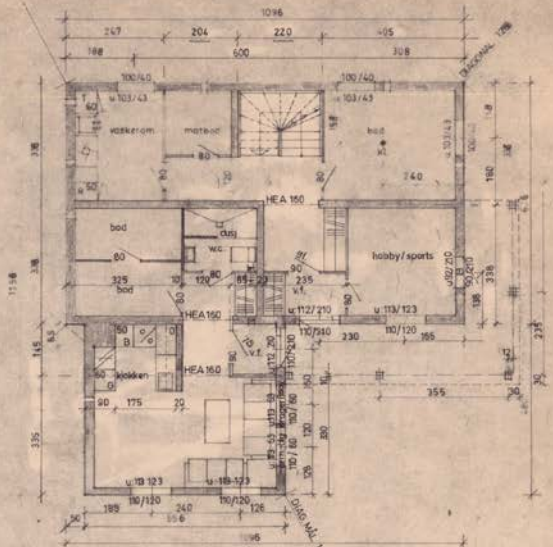
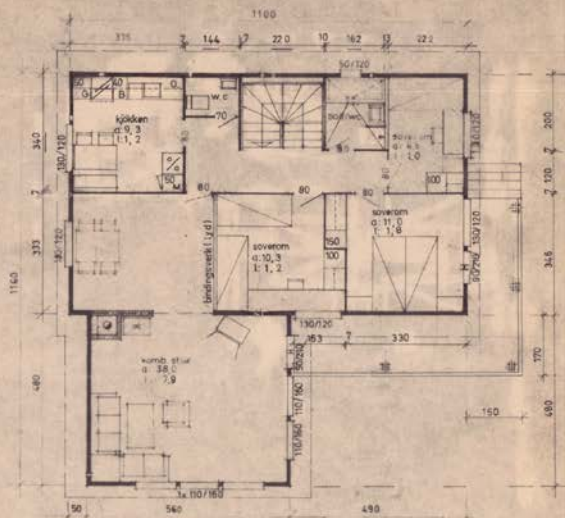
Fasade mot syd



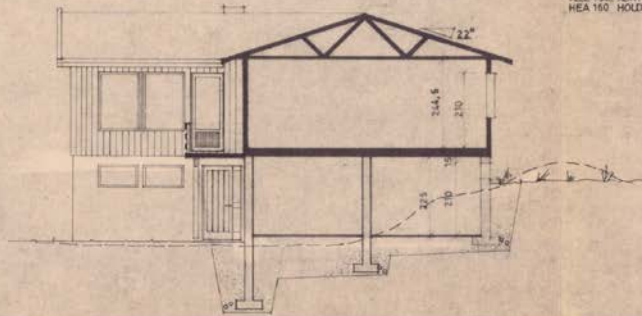
Fasade mot vest

HERR TOM RINGSTAD.

M.G.	19/9-74 (endret)	<i>1/2</i> 1/2-74 vedtatt vedtatt vedtatt <i>1/2</i> 1/2-74 vedtatt vedtatt
Dato	12/11-74	
By	234-75	
Byggetid	14/1-76 (boddår, hevedår)	
Type	124 AM. SPES.	1:100
		PHS 28 9. 75
 INGVARD IVERSEN AS		P.BOKS 293 - 1401 FREDRIKSTAD



MIN 15 CM OVERDEKNING OVER ALLE UTSVRINGER I GRUNNMUR
 OGSÅ OVER VENTILER AV BIE
 GRUNNMURENS HOVEDMÅL MÅ IKKE OVERSKRIDES
 ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
 HEA 100 HOLDES AV B.H.



HERR TOM RINGSTAD.

Byg. 13/1-76 (revidert)	1700 1/2-76 oppførte del av grunnmur
Byg. 12/1-76	1700 2/2-76 Satt fundament
Byg. 21/1-76 (stat. besv.)	1700 2/2-76 Satt
Byg. 14/1-76	

124 AM SPES.

NOKKELTIPS **INGVARD IVERSEN AS**
 P.BOKS 293 - 1401 FREDRISTAD

Kart over gr.nr. 40 br.nr. 37, Ringstad II i Kråkerøy.

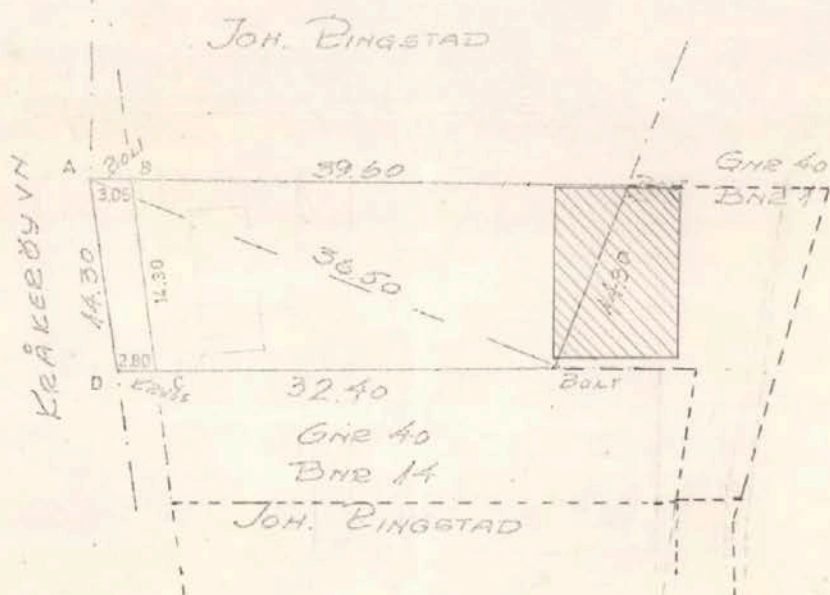
Eier: Joh. Ringstad.

Areal: ~~41,79~~ m².

M = 1:500.

Skisse nr. I

Skravert felt viser
tenkt plassering av bolighus.
Stiplede linjer viser nye
tomtegrenser.
Gnr 40
Bnr 42



Kråkerøy oppmålingsvesen.

Brukstillatelse.

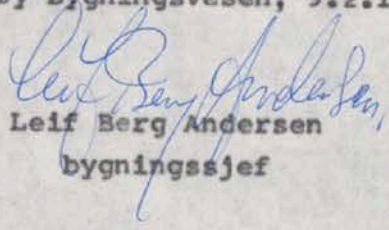
Idet en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av bolighus i Smiebakken 1A, gr.nr. 40 br.nr. 292 og 293.

Boligen eies av Tom Ringstad.

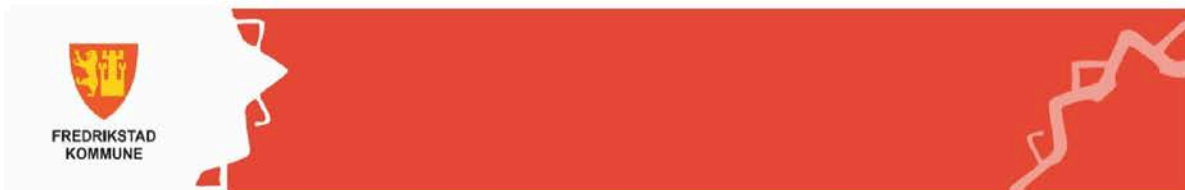
Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid.

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

Kråkerøy bygningsvesen, 9.2.1979.


Leif Berg Andersen
bygningssjef

Folien & Korti



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 25. oktober 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 440 Bruksnr.: 37 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Smiebakken 1A, 1672 KRÅKERØY

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

Det er sendt varsel om pålegg om separering. Vi finner ingen dokumentasjon på at dette er utført. Det kan komme pålegg om dette.

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Frank Ringstad

Smiebakken 1A
1672 KRÅKERØY

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/15390-150-15580/2015-JBIE	M00	28.01.2015

Smiebakken 1A - Varsel om pålegg - Omlegging til tett spillvannsledning

Fredrikstad kommune legger nå nye vann og avløpsledninger i området Damveien, Skogveien, Solbergbakken, Blekedamsveien, Kråkerøyveien, Sagmesterveien med flere. Se tidligere utsendte informasjonsbrosjyre.

De nye kommunale vann og avløpsledningene skal bygges som separatsystem, noe som betyr at det skal anlegges ett rør for spillvann (kloakk) og ett rør for drensvann. Dette fordi rent drensvann skal ledes til Glomma mens spillvannet skal ledes til kommunens renseanlegg.

For å kunne gjennomføre dette, må også alle private stikkledninger som er knyttet til kommunens spillvannsledning separeres. Det må med andre ord være to rør fra boligen og frem til kommunens ledning, ett for drensvann og ett for spillvann. Takvann skal slippes på bakken og behandles på egen eiendom, såfremt dette ikke er til hinder for andre. Hvis takvann allikevel må tilføres direkte til det kommunale overvannsnett, skal dette avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Kommunen kan i henhold til forurensningsloven § 22, pålegge huseiere å separere avløpet der kommunen har lagt separatsystem, samt legge om avløpsledningen til en tett ledning.

Forurensningsloven § 22:

Forurensningsmyndigheten kan i forskrift eller i det enkelte tilfelle fastsette nærmere krav til avløpsledning, herunder om den skal være lukket og vanntett. Forurensningsmyndigheten kan avgjøre om alt avløpsvann skal ledes i felles ledning eller om det skal kreves særskilte ledninger for ulike typer avløpsvann.

Ved omlegging eller utbedring av avløpsledninger kan forurensningsmyndigheten kreve at eier av tilknyttet stikkledning foretar tilsvarende omlegging eller utbedring. Også ellers kan forurensningsmyndigheten kreve omlegging eller utbedring av stikkledning, når særlige grunner tilsier det.

Etat park, vei og VA

Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 977 72 466 Bankkonto:

Dette brev er et varsel om et kommende pålegg om separering av avløpsledninger. I følge forvaltningsloven §16 har du anledning til å uttale deg i saken. En eventuell uttalelse må være rettet til Fredrikstad kommune, Regulering og teknisk drift, Pb. 1405, 1602 Fredrikstad innen tre uker.

Dersom boligen din allerede har stikkledninger av type separatsystem, og en tett spillvannsledning, vil du ikke få pålegg om å legge nye stikkledninger. Huseier må selv dokumentere at stikkledningene er i forskriftsmessig stand.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på tlf. 69 36 14 45/97 77 24 66.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Jon Birger Eriksen
overingeniør



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	440	Bnr.:	37	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Smiebakken 1 A					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 23.09.2020	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiing/sjekk, dato: 25.03.2021	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Bakke Anne Marie Røvig

Smiebakken 1a

1672 Kråkerøy

Adresse: Smiebakken 1 A (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 147827482
Eiendom: 440 / 37 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 23.09.2020
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 29.10.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Cato Eriksen
Avtale nr: 20396

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

OBS !

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 440	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Smiebakken 1A ▼		
Areal:	407.9	m ² *	
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 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 352 Bekkhus-Nøkledypet	Formål: 110 - Boliger 710 - Felles avkjørsel	Godkjent/vedtatt: desember 17, 1992
Reguleringsbestemmelser: Regbest352_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 440	Bnr: 293	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	▼		
Areal:	197.8	m ² *	
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 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 352 Bekkhus-Nøkledypet	Formål: 110 - Boliger 400 - Offentlig friområde	Godkjent/vedtatt: desember 17, 1992
Reguleringsbestemmelser: Regbest352_130.pdf		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 440	Bnr: 292	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	▼		
Areal:	375	m ² *	
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 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 352 Bekkhus-Nøkledypet	Formål: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: desember 17, 1992
Reguleringsbestemmelser: Regbest352_130.pdf		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat FKB
Dipla plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/rettsnett 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
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utseppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

	H451	Hensynssone ras- og siredfare
	H452	Hensynssone fomfare
	H453	Hensynssone høyspenninganlegg
	H454	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410	Krav vedrørende infrastruktur
--	------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H455	Hensynssone landbruk
	H456	Hensynssone friluftsliv
	H457	Hensynssone landskap
	H458	Hensynssone naturmiljø
	H459	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H460	Båndlegging for regulering etter plan- og byggsloven
	H461	Båndlegging etter lov om naturvern
	H462	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H463	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Kommuneplan

Adresse: Smiebakken 1A, 1672 KRÅKERØY

Gnr/Bnr: 440/37/0/0

Planident: 913

Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



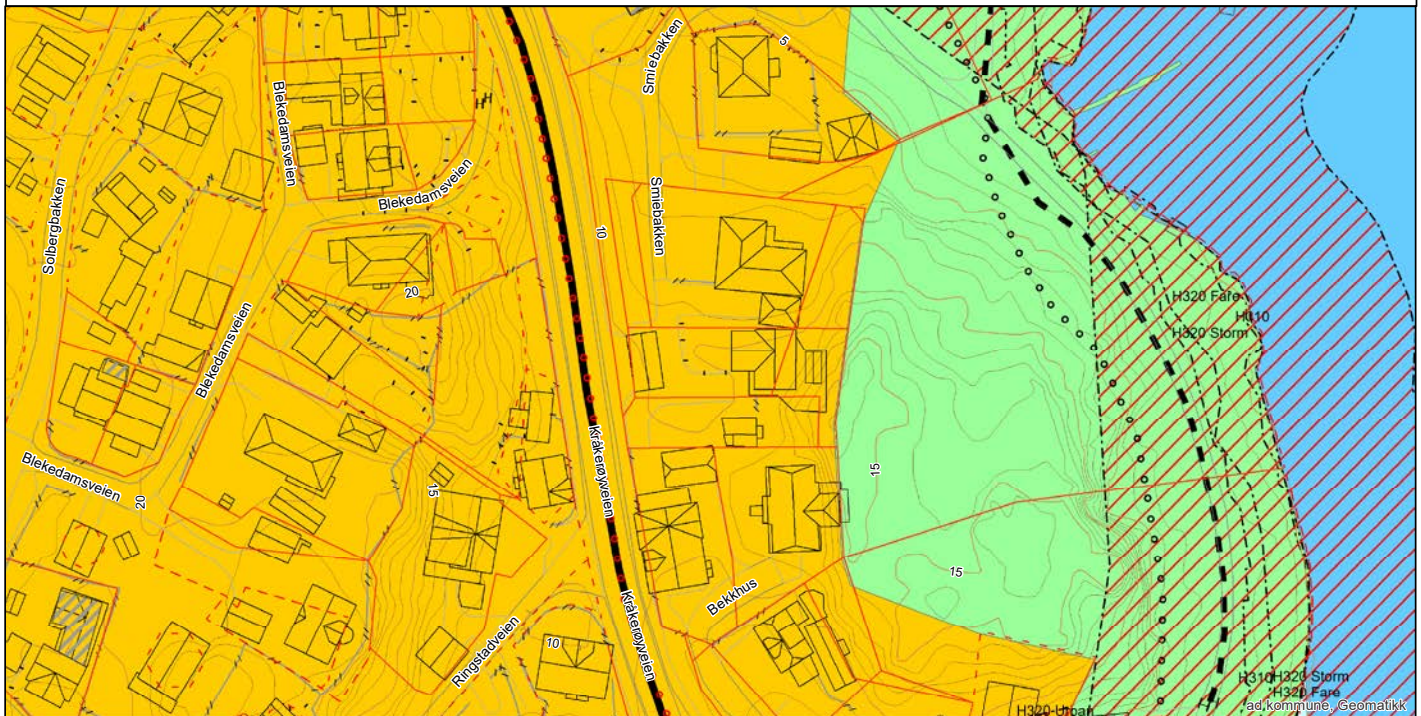
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2024-10-22



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

Adresse: Smiebakken 1A, 1672 KRÅKERØY

Gnr/Bnr: 440/37/0/0

Planident: 352

Ikrafttredelsesdato: 17.12.1992

Plannavn: Bekkhus-Nøkkledypet

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



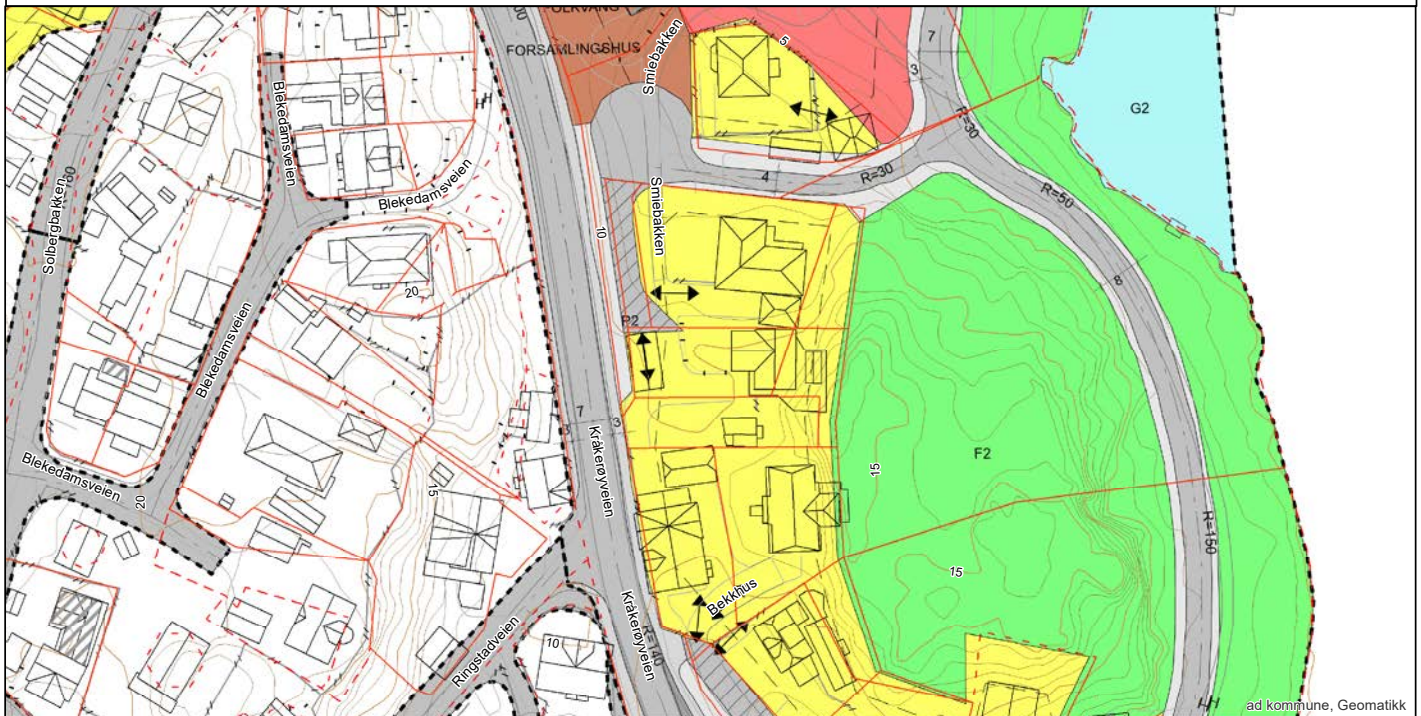
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2024-10-22



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



ad kommune, Geomatikk

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
BEKKHUS / NØKLEDYPET

Vedtatt av Kråkerøy kommunestyre: dato: 17.12.92

Sak nr. 89/92

Bestemmelsene er sist revidert: 27.07.92

§ 1. GENERELT.

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

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
Boliger
Tilleggsareal for boliger
Offentlige bygninger
Allmennyttig formål

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
Kjøreveg, parkering
Fortau/ gang- og sykkelveger, plass
Strandpromenade
Grøntrabatt, sikringszone
Gjestebrygge

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
Park, turveg

FAREOMRÅDER, herunder formål for;
Høyspenningsanlegg; Trafo

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
Sjøområde for småbåthavn
Landområde for småbåthavn
Isolasjonsbelte for småbåthavn
Kommunaltekniske anlegg
Frisiktsoner

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
Felles avkjørsel/parkering

§ 2. FELLESBESTEMMELSER.

- 2.1. Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.
- 2.2. Byggegrenser er som vist på plankartet, der denne er markert med stiplet linje.
- 2.3. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Dette gjelder også rester av tidligere kaianlegg m.v.
- 2.4. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.
- 2.5. Forstøtningsmurer og gjerders utførelse, høyder og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- 2.6. Det må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 3. BYGGEOMRÅDER.

- 3.1. Adkomst til tomt skal, der det er angitt, være som vist med pil på plankartet. Endelig plassering av avkjørsel fastsettes og godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med situasjonsplan ved byggemelding, eller gjennom behandling av bebyggelsesplan.
- 3.2. Bygningsrådet skal påse at alle former for ny bebyggelse og tomtarrondering harmonerer innbyrdes og med omgivende bebyggelse, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelse, faste installasjoner eller terrenginngrep.
- 3.3. For områder avsatt til boligformål med tilhørende anlegg, skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 20%, og bebyggelsen (bortsett fra bebyggelse nevnt i § 3.5.) tillates oppført i inntil 2 etasjer.
- 3.4. Ved oppføring av bo-enheter skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass (Min. 5m lengde). Situasjonsplan skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig.
- 3.5. Frittstående boder, uthus og garasjebygg bør normalt byggemeldes samtidig med bolig, og skal harmonere med bolighus både når det gjelder utforming, materialbruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, der bolighus allerede eksisterer, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt. Frittstående boder, uthus og garasjebygg kan kun oppføres i 1 etasje.

- 3.6. Innenfor område B1 skal det oppføres trygdeboliger. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%, og etasjetall skal ikke overstige 2 etasjer. Det stilles krav om bebyggelsesplan før søknad om byggetillatelse behandles.
- 3.7. Innenfor offentlig byggeområde avsatt til kommunalt lager, kan det oppføres bygninger i 2 etasjer med maks. gesimshøyde 9,0 m. målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%. Lagring utomhus skal i størst mulig utstrekning avskjermes.
- 3.8. Område A1 skal nyttes til allmennyttig formål for forsamlingshus. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%, og etasjetallet skal ikke overstige 2 etasjer.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

- 4.1. I områdene skal det anlegges kjøreveg, parkering, fortau, gang og sykkelveg, kjørbare gangveier, og sikringssone/grøntrabatt som vist på plankartet.
- 4.2. Bekkhus fergested med eksisterende bebyggelse inngår i planen.
- 4.3. Sagmesterveien og P.O. Pedersens vei stenges for ut- og innkjøring til Kråkerøyveien. Det etableres avkjørsel fra parkeringsområde PI med ut- og innkjøring til Kråkerøyveien.
- 4.4. Sjøområder avsatt som gjestebrygge (merket med skravur og G) skal forbeholdes rekreasjon og friluftsliv. Det tillates anlagt bryggeanlegg og andre installasjoner som naturlig tjener båtlivet. Områdene er offentlige ferdselsområder, og skal tjene fellesskapets behov.

§ 5. FRIOMRÅDER.

- 5.1. Områdene skal benyttes til park, grøntanlegg og rekreasjonsområde for lek og opplevelse.
I områdene tillates anlagt gangstier og andre innretninger som naturlig hører til formålet, og ikke hindrer bruken av området. I områder merket F1 skal det inngå tursti som en del av den sammenhengende strandpromenade.

§ 6. SPESIALOMRÅDER.

- 6.1. I områdene H1 og H2 avsatt som sjøområde for småbåthavn, tillates utlagt brygger og anordninger for fortøyninger. Det kan ikke foretas inngrep eller monteres installasjoner som vil være til hinder eller fare for bruk av båthavna. I område H2's Østre begrensning (mot farleden) skal det settes opp bølgebrytende anordning, slik at småbåter i området skjermes mot sjø fra passerende nyttetraffikk. Anlegging av fyllinger, brygger og eventuelle andre konstruksjoner, samt utlegging av ledninger i sjøen, skal godkjennes etter havne- og farvannslovens bestemmelser.

- 6.2. I områdene S1 og S2 avsatt som landområde for småbåthavn kan bygningsrådet tillate oppført bygninger, anlegg og installasjoner som hører naturlig til et slikt anlegg. Utforming, materialbruk og plassering av bygninger og anlegg skal harmonere innbyrdes, og ikke virke skjemmende på omgivelsene. Området skal inneholde areal for opplagsplass for båter, som dekker antall båtplasser havna bygges for, samt biloppstillingsplasser for brukerne.

Området skal holdes ryddig, også utenom opplagssesongen, slik at ferdsel kan skje uten fare, og slik at området virker tiltalende. Utstyr som blir stående utenom opplagssesongen skal plasseres og avskjermes slik at dette ikke blir til sjenanse.

- 6.3. Før utbygging av områdene S1, S2, H1 og H2 kan finne sted stilles det krav om bebyggelsesplaner. Bebyggelsesplan skal omfatte både land- og sjøareal. Bebyggelsesplan for de to områdene kan fremmes uavhengig av hverandre. Det vil si at område S1 og H1 kan behandles i en plan, mens område S2 og H2 behandles i en annen. Gjennom område S1 er det innregulert en gangveg/ sykkelsti. Denne bør hensyntas med tilstøtende parkmessig opparbeidelse ved utformingen av bebyggelsesplan. Arealet mellom denne stien og kaifront/vannet (den delen av S1 hvor klubbhuset er plassert) kan ikke nyttes til opplag for båter, og skal til enhver tid holdes ryddig og i tiltalende stand.
- 6.4. Areal avsatt som isolasjonsbelte inngår som del av landareal for småbåthavn. Arealet skal opparbeides med skjermende vegetasjon.
- 6.5. Frisiktsone ved veg skal holdes fri for sikthinder 0,5 m. over vegenes planum.

§ 7. FELLESOMRÅDER.

- 7.1. Områder vist som privat felles avkjørsel / parkering er et sameie mellom brukerne av veien.
Eierne forestår drift og vedlikehold av disse.

Område P1 er felles parkeringsareal for trygdeboligene i område B1 og forsamlingshus i område A1.

Område P2 er felles adkomst for eiendommene:
Smiebakken I , gnr 40, bnr 307, 42
Smiebakken 1A, gnr 40, bnr 292, 293

Område P3 er felles avkjørsel/parkering for eiendommene:
Kråkerøyveien 50, gnr 40, bnr 123, 249, 321
Bekkhuis 2, gnr 40, bnr 14
Bekkhuis 4, gnr 40, bnr 156, 166
Bekkhuis 6, gnr 39, bnr 196, 197

Område P4 er felles avkjørsel for eiendommene:
Kråkerøyveien 66, gnr 39, bnr 1, Tnr 86
Kråkerøyveien 68, gnr 39, bnr 1, Tnr 87

Område P5 er felles avkjørsel for eiendommene:

Skogveien 34, gnr 39, bnr 1, Tnr 123
Kråkerøyveien 70, gnr 39, bnr 1, Tnr 77.

Område P6 er felles avkjørsel for de to avsatte tomter på
eiendommen:
Bjørnebyveien 18, gnr.40, bnr.225

rev., 27.07.92
rev., 02.04.92
rev., 03.09.91

Kråkerøy kommune, 22.08.91

BYGNINGSVESENET

Arealplaner under arbeid

Adresse: Smiebakken 1A, 1672 KRÅKERØY

Gnr/Bnr: 440/37/0/0

Planident:

Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



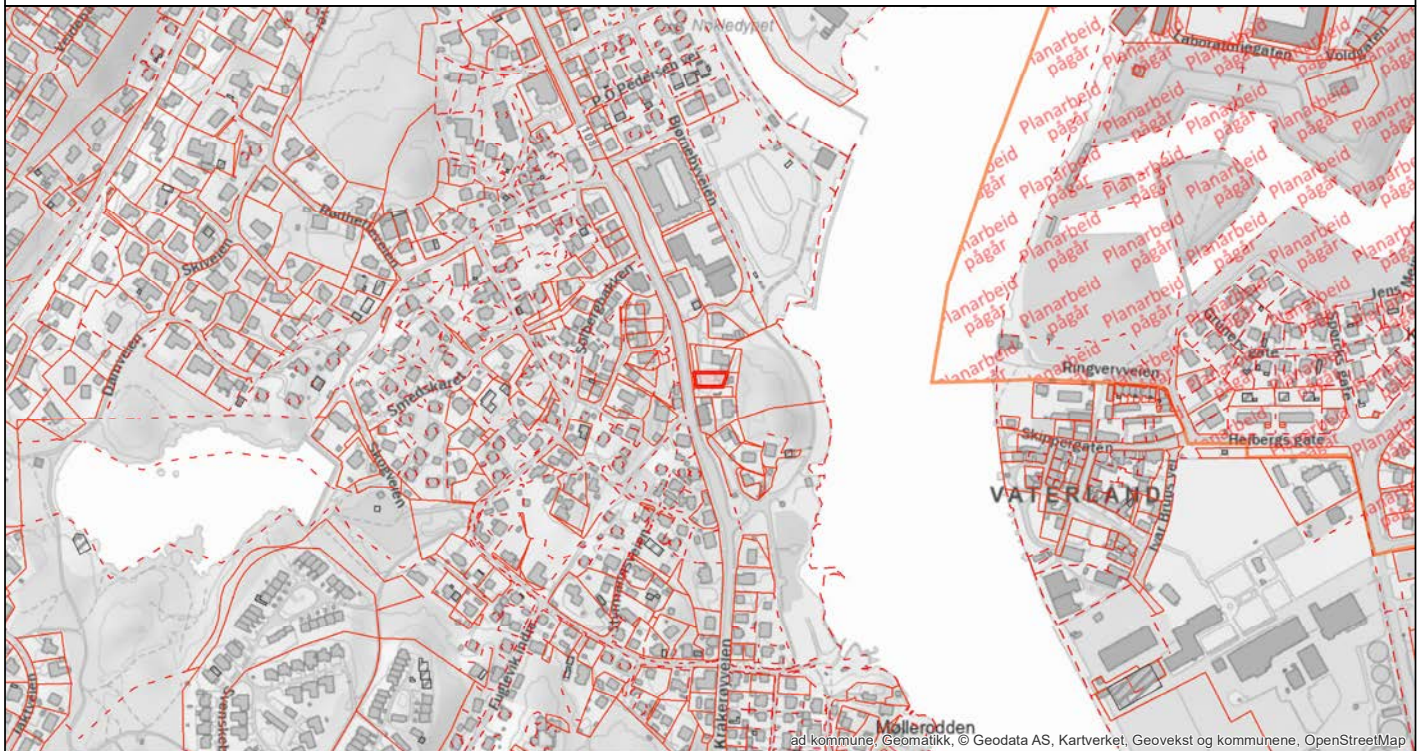
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000

Leveransedato: 2024-10-22



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



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



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	14.10.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	14.10.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

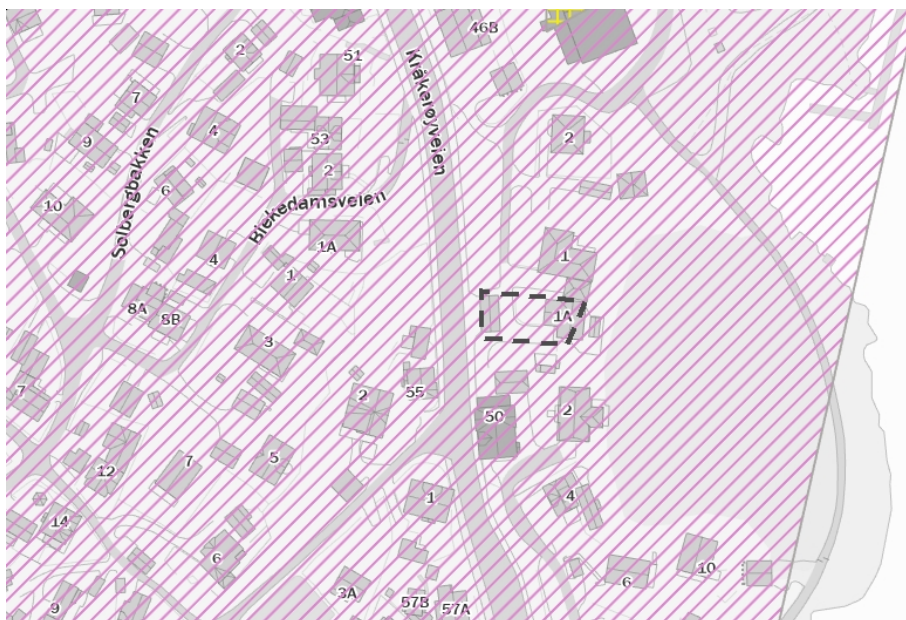
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	4.1 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	144.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.8 km
Flomfaresoner	14.10.2024	Ikke funnet	0.05 km
Forurenset grunn	14.10.2024	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.10.2024	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.10.2024	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	14.10.2024	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	14.10.2024	Ikke funnet	104.4 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.06 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket: 14.10.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240041
Vår referanse: 3422257/23493626
Bestilling: C3 2024-03-13 (5) 64

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305388	86	16.12.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	440	37	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagb. nr. 5388

Osøy Sjøens' rivereambede

Erklæring.

18 FEB 1969 T.K./S.M.

Undertegnede

Joh. Ringstad, f.

avstår herved til Kråkery kommune 42.0 kv.m. grunn av min eiendom g.nr. 40, b.nr. 37 "Ringstad II" i Kråkery til offentlig vei. Arealen er oppmålt 18/3 1969.

Avståelsen skjer i samsvar med reguleringsplan, stadfestet 24/7 1936, og skjenn av 27/8 1966. I h. t. skjennet er erstatningen for grunnen kr. 420,-, som er avgjort på omforent måte.

Kråkery, den 6/12 -69.

Johs. Ringstad.

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

Kråkery d. u. s.

Lauritz Johnsen

Knut Iversen

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240041
Vår referanse: 3422259/23493636
Bestilling: C3 2024-03-13 (5) 63

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301957	86	27.4.1976	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	440	42	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Avtals.

1957 27. Apr 1976

Til (d).

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

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

Kråkerøy, den 5/4-76.

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

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

Tom Ringstad
.....
f.nr.

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

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

Ebbe Bent Ringstad
.....
f.nr.

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240041
Vår referanse: 3422263/23493656
Bestilling: C3 2024-03-13 (5) 62

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302900	86	25.5.1979	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	440	238	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT *nytt.*

25.MAI 79 02900

SØRENKRIVEREN I

Avtale.

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

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

II. Verdien av denne rett settes til kr.

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

Kråkerøy, den 30/5-78.

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

For Hvaler-Kråkerøy Bilruter A/S

Bjørn Sandhaug.

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

Ragnar R. Arnesen.
 Ragnar R. Arnesen

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

Tom Ringstad.

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

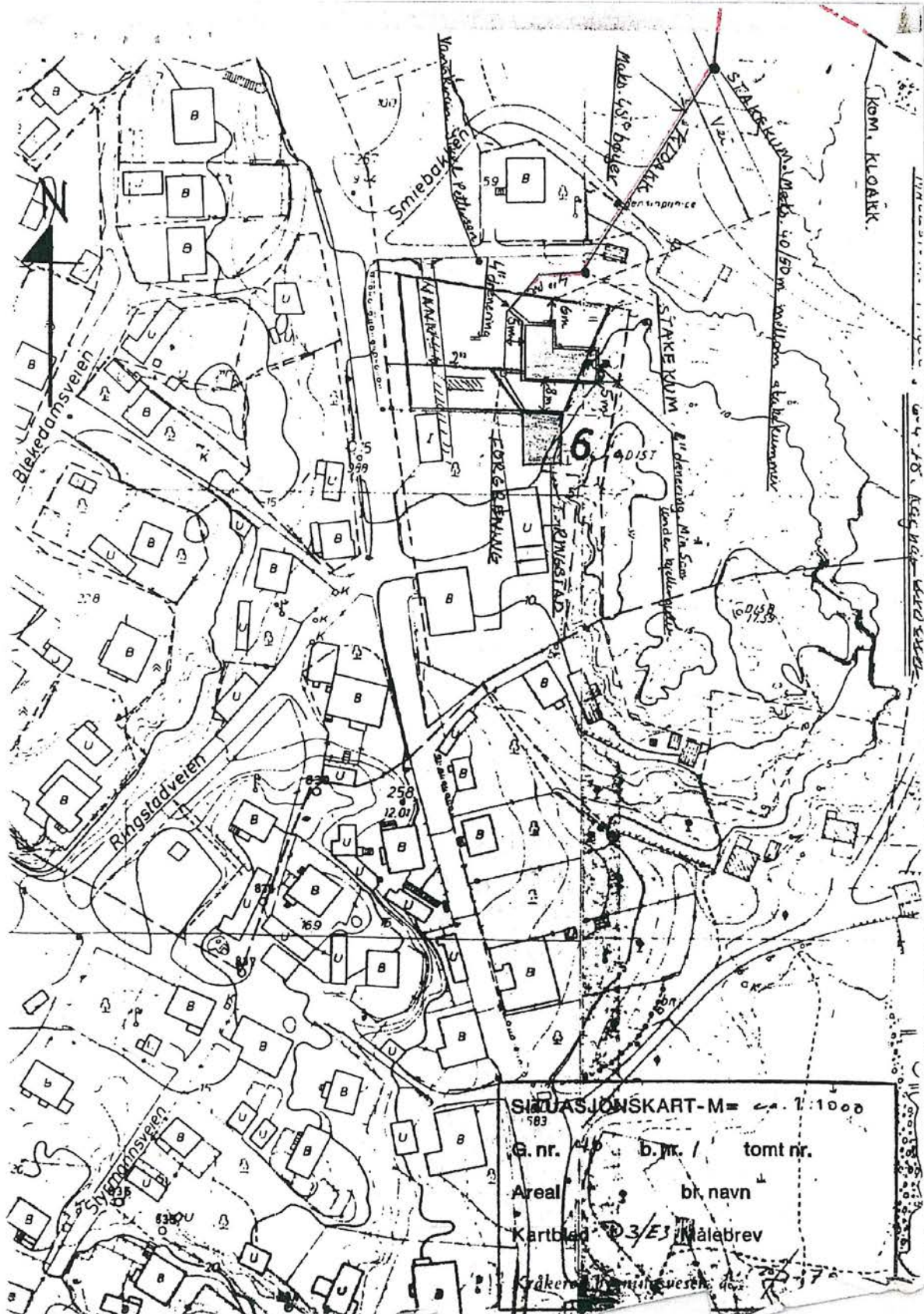
Kråkerøy, den 30/5-78.

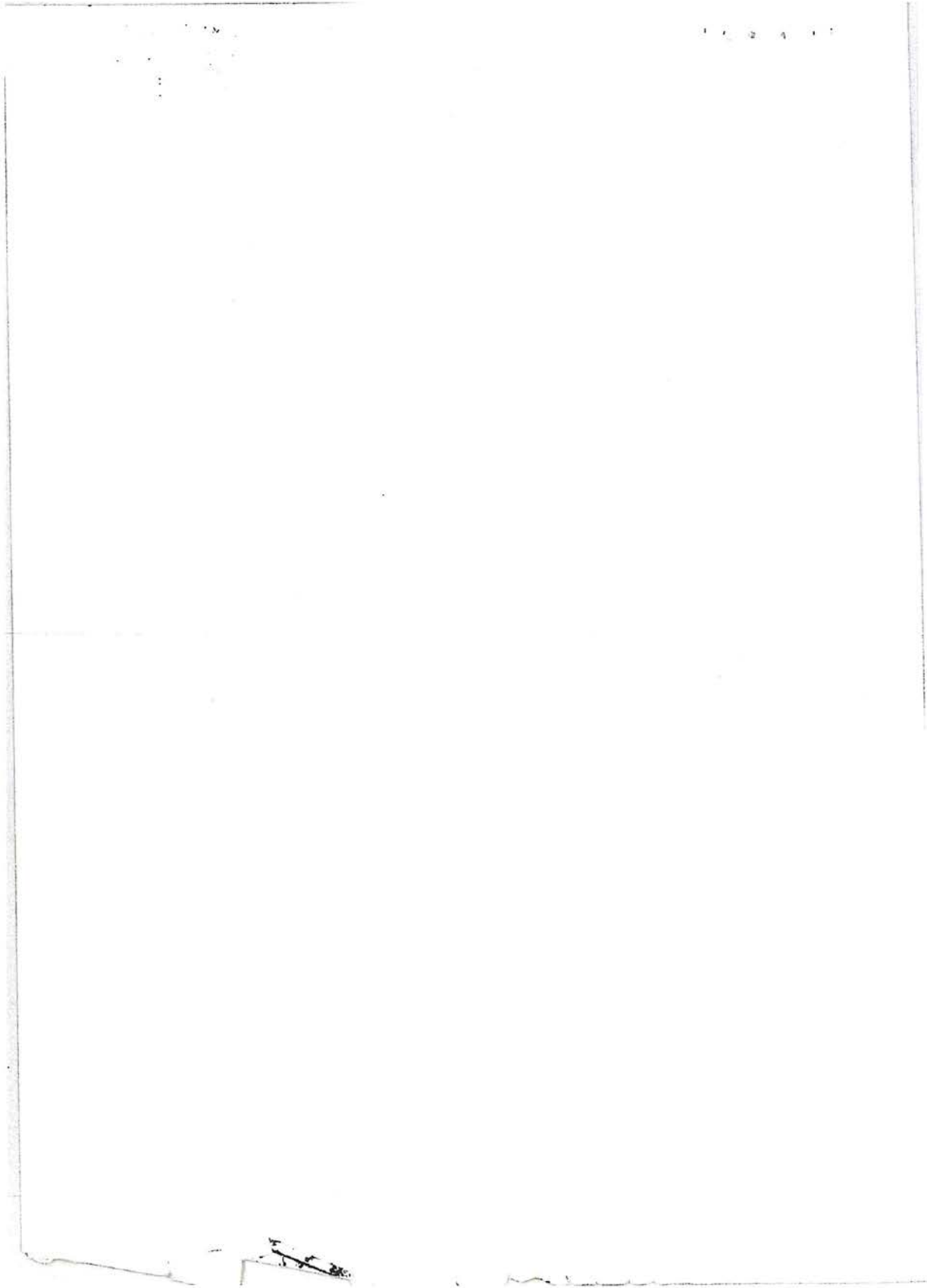
Sissil Ramberg
.....

Født.
Stilling. Kontorassistent
Adr. Høiendal 7
1600 Fredrikstad.

Thor Mathiesen
.....

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





JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240041
Vår referanse: 3422261/23493646
Bestilling: C3 2024-03-13 (5) 61

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305392	86	2.11.1976	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	440	14	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tk/tw.

02.M.1976
Avtale.

Dok.nr. 5302
Oslo bys skriveembete

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

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

Kråkerøy den 26/10-76.

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

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

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

Tom Ringstad
.....
f.nr.

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

Inger Ringstad
.....
f.nr.
adr.

Solveig Jensen
.....
f.nr.
adr. Umbergveien 1
1600 Fredrikstad

Umbergveien 1
1600 Fredrikstad

Inger Ringstad (sign)
.....
f.nr.

Else Berit Ringstad (sign)
.....
f.nr.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Smiebakken 1A
1672 KRÅKERØY**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen**Telefon:** 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre