



aktiv.

Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD

**Stor og innholdsrik enebolig med
hybel og sentral beliggenhet i et
populært boligområde**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 600 000,-
Omkostn.: Kr 141 350,-
Total ink omk.: Kr 5 741 350,-
Årlig festeavgift: Kr 1 695,-
Selger: Tone Jeanette Karstensen
Sara Ayari

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 226/254 kvm
Tomtstr.: 443 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 1426
Oppdragsnr.: 1111250021

Stor og innholdsrik enebolig med hybel og sentral beliggenhet i et populært boligområde

Velkommen til Ilaveien 52 – en romslig og innholdsrik enebolig, beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Trara i Fredrikstad. Her bor du med gangavstand til sentrum, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg, samt flotte tur- og rekreasjonsområder i Fredrikstadmarka, med skiløyper, lysløyper og badeplasser.

Det er gjort flere oppgraderinger innvendig i senere år, noe som gir boligen et moderne og innbydende preg. Hver etasje har gode planløsninger med lyse rom og funksjonelle løsninger. Utendørs har eiendommen solrike uteplasser – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	89
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 226 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 254 m²

TBA: 16 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 72 m² Etasjen er innredet som: Vindfang, 2 ganger, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom. (Opprinnelig godkjent som entré, gang, kjøkken, stue, wc, værelse, 2 matboder, kullrom, 2 rom for brensel og bryggerrom).

BRA-e: 20 m² 2 boder og vaskekjeller.

1. etasje

BRA-i: 90 m² Gang, bad, stue, kjøkken, 3 soverom og vindfang til 2 etg.

2. etasje

BRA-i: 64 m² Etasjen er innredet og tatt i bruk som: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. (Opprinnelig godkjent som 2 værelser, 4 kott og loftsrom. Se punktet "ferdigattest" i salgsoppgave for mer informasjon).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

Uthus/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I kjeller/uetg har 1 soverom takhøyde på litt under 2 m. Det er valgt å ta med arealet i beregningen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

443 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er hellende med relativt flatt parti på deler av oversiden/inngangssiden. Noe gressplen, busker og trær. Synlig fjell i dagen.

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

Det opplyses at deler av veranda står på annen manns grunn.

Opplyst areal er cirka størrelse som er hentet fra festeavtale fra 1948 og avvik kan fremkomme.

Årlig festeavgift

Kr 1 695

Festetid

Avtalt utløp av festekontrakt er datert år 2148.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 2021 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2031 etter tomtefestelovens bestemmelser.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i et etablert og meget attraktivt boligområde like nord for Fredrikstad sentrum. Området består stort sett av frittliggende eneboliger.

Sentrum og brygga ligger i gangavstand fra boligen og gjør at det er enkelt å ta en spontan tur til byen med gode venner. Litteraturhuset, caféer, kino, Blå grotte, gågate med forretninger, Torvbyen kjøpesenter, bussterminal med forbindelse til Oslo samt flybussen og jernbanen i nærområdet gjør at man kan la bilen stå og ikke stedet ta bena fatt.

Bratliparken ligger i nærheten og gir deg storbyfølelsen - en grønn lunge plassert midt

imellom boligområdene. Om sommeren er parken flittig brukt av byens beboere, og lokale teaterlag har en årlig tradisjon med å sette opp forestillingen "Dyrene i Hakkebakkeskogen" med parken som sine kulisser. Om vinteren er det lysløype fra Bratliparken samt akebakke.

Fredrikstad marka ligger i kort avstand fra boligen og byr på fine turopplevelser hele året igjennom. Bjørneparken er et populært sted for barna. Her er det fine skulpturer og en hyggelig bål plass hvor lunsjen kan tilberedes.

Det er kort vei til flere barnehager, skoler, Stjernehallen, forretninger på Wilbergjordet samt gode bussforbindelser mot nye Sykehuset på Kalnes m.m. Det er ca. 10 minutters gange til Torvbyen/Fredrikstad sentrum med alle fasiliteter samt Høgskole, Wang toppidrett, Helsehuset, Fredrikstad stadion m.m.

Fritidstilbud:

Traraveien ligger sentralt i Fredrikstad med gangavstand både til sentrum, parker, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon, handel og Fredrikstadmarka. Fra eiendommen er det blant annet kort vei til Stjernehallen og Family Sports Club.

Stjernehallen har fasiliteter som ishall, møterom, kiosk og kafeteria. Ishallen er tilrettelagt for ishockey, kunstløp og skøyting for publikum. Dette er en glimrende mulighet for både store og små.

Family Sports Club er et treningssenter med trening som passer for alle, uansett alder og fysiske forutsetninger. Deres nøkkelfokus er service, oppfølging og kompetanse.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jonny Eliassen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er bygget på fjell med støpt/blokker i grunnmuren. Yttervegger i trolig bindingsverk med liggende kledning. Saltak med betongstein. Vinduer i pvc med isolerglass. Takrenner i plastbelagt stål. Utvendige støpte trapper i terrenget og til hovedinngangen. Det er stor veranda i tre ut fra uetg og veranda i tre ut fra 1 etg.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt Jonny Eliassen av 04.03.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Var rotter på loftet. Hadde Rentokil som satt opp feller og la inn «børste» under kledningen. Tettet også en sprekke i treverket i overbygget foran utgangsdøra oppe. Fant 1 død rotte i etterkant. Etter det har det ikke vært observert noen fler.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Det ble påvist noen små feil av Norges nett. Dette ble utbedret av storm elektro.

Arbeid utført av: Storm Elektro.

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

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Det er 2 godkjente boenheter og 1 loftsleilighet.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Huset er registrert med 2 boenheter.

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)? Ja. På soverom i 2 etg er det skjolder på vegg på soverommet. Dette kommer av at forrige eier hadde mange putter tett på veggen om vinteren.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Gang, bad, stue, kjøkken, 3 soverom og vindfang til 2 etg.

2. etasje/loft: Etasjen er innredet og tatt i bruk som: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. (Opprinnelig godkjent som 2 værelser, 4 kott og loftsrom).

Underetasje: Etasjen er innredet som: Vindfang, 2 ganger, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, boder og vaskerom. (Opprinnelig godkjent som entré, gang, kjøkken, stue, wc, værelse, 2 matboder, kullrom, 2 rom for brensel og bryggerrom).

Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgave for vesentlig informasjon.

Standard

Velkommen til Ilaveien 52 – en romslig og innholdsrik enebolig, beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Trara i Fredrikstad. Her bor du med gangavstand til sentrum, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg, samt flotte tur- og rekreasjonsområder i Fredrikstadmarka, med skiløyper, lysløyper og badeplasser.

Ilaveien 52 fremstår i dag som en bolig med tre separate enheter: én innredet leilighet i underetasjen, én i første etasje og én i loftsetasjen. Det er imidlertid viktig å merke seg at eiendommen kun er registrert og godkjent som en enebolig med hybel i underetasjen. I dag er det ingen innvendig forbindelse mellom etasjene, og boligen er utformet slik at hver del har egen inngang. Boligen har gjennomgått vesentlige endringer i forhold til de godkjente tegningene fra kommunen. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i punktet "Ferdigattest" for mer informasjon.

Det er gjort flere oppgraderinger innvendig i senere år, noe som gir boligen et moderne og innbydende preg. Hver etasje har gode planløsninger med lyse rom og funksjonelle løsninger. Utendørs har eiendommen solrike uteplasser – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Ilaveien 52 er en bolig med mange muligheter. Ta kontakt for mer informasjon eller for å avtale visning!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Det er avvik i forbindelse med branncelleinndeling utifra dagens forskrifter.

Deler av veranda står på annen manns grunn. Veranda er ikke byggesøkt. Eiendommen er registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet og ikke 3 enheter slik det er i dag. Det er utført en del ufagmessige arbeider av tidligere eiere på boligen inne og ute, se rapporten under bygningfsdeler for info. Det er spor etter rotter i kott i 2 etg + i krypkjeller og kjeller.

Bad 1 etg: Iflg tidligere takstrappreport er badet fra 2018 og utført som egeninnsats. Vegger er flislagt og taket er av malte plater. Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Det er montert et sluk i pvc. Det er ikke kjent hvilken type membran som er brukt og om dette er utført riktig. Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjhjørne. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er foretatt fra garderobeskap i gangen mot dusjen, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Bad 2 etg : Badet er trolig fra 2018 det er ingen dokumentasjon og arbeidene er utført

som egeninnsats. Vegger er dels flislagt og dels av malte plater. Taket er av panel. Gulvet er flislagt og har bare fall mot sluk inne i dusjen. Det er en oppmuret kant mot resten av badet som dermed ikke har fall på gulv som kan renne til sluk. Det er etablert et sluk i pvc. Ukjent type membran. Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjnisje, opplegg til vaskemaskin. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad/dusj, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.

Bad Uetg : Badet er fra 2016 iflg tidligere salgsoppgave. Vegger er flislagt og taket er av malte plater. Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Pvc sluk. Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk. Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Vaskerom i uetg : Rommet er gammelt og har fliser på gulv og vegger, gammelt jernsluk. El-vifte som delvis er defekt. Opplegg til vaskemaskin. Hulltaking er foretatt fra stuen mot vaskerom, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var på 13 % noe som er å anse som normalt.

Kjøkken:

1 etg : Hvit profilert Huseby innredning med integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, øy med barløsning. Kompositt Silestone benkeplater. Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

2 etg : Hvit Huseby innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøøl og frys. Blandebatteriet er løst. Det er etablert en kjøkkenventilator er tilkoblet pipeløp.

Uetg : Hvit glossy innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin. Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Spesialrom: Det er opplegg til vaskemaskin i kjeller ved beredere.

Tekniske installasjoner:

- Rørøppegget er av rør i rør og noe i kobber.
- Avløpsrør er av pvc og soil.
- Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med luft-ventiler i vegger.
- Det er lagt opp til opplegg til vaskemaskin i gangen i 1 etg. Det er ikke vanntett gulv eller sluk.
- 2 stk 200 liter beredere i kjeller. Felles bereder til 1 og 2 etg.
- Det er montert brannstige på veggen fra 2 etg utvendig.
- Boligen har 63 A hovedsikringer med automater. (2 stk skap)
- Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det er feil og mangler ved el-anlegget. 1 + 2 etg har felles strømmåler.

- Boligen har pulverapparat og røkvarsler i alle boliger. Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

Tomteforhold:

Boligen er trolig bygget på fjell. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Dreneringen er trolig fra byggeår men nyere grunnmursplast er registrert noen steder. Ikke kontrollert av takstmann. Dersom den skal kontrolleres kan dette gjøres med Tv kontroll. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år. Grunnmur i betong/blokker. Deler av grunnmuren er forblendet med fliser og derfor ikke kontrollert på alle overflater. Tomten ligger i hellende terreng med noen flatere partier. Alder på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll. Tomten er hellende og boligen ligger på fjell. Det er hellende terreng fra oversiden og mot boligen hvor overvann renner mot boligen.

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.

Uthus:

Enkelt gammelt uthus med yttervegger i bindingsverk og stående kledning. Pult-tak med stål-plater. Innlagt strøm. Bygget er meget enkelt og skjevheter og noe råte. Bygget har Tg 2. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Enebolig:

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Takteking: Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongsten. Taket har normal slitasje. Taktekke er eldre og begynner nå bli gammelt da det har passert over 50 % av sin levetid. Det var noe isdekke på taket på befaringsdagen, taket er derfor bare kontrollert fra bakkeplan. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur. Det mangler forskriftsmessig adkomst på tak for feier. Det er ikke montert snøfangere på taket.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning. Deler av kledningen har lite ventilasjon i underkant. Kledningen er visuelt befat og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, dette er normalt med tanke på alder. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Arbeider vedr yttervegger/kledning er utført av tidligere eier som egeninnsats.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takets konstruksjon er av typen saltak med sprerrer i tre. Det er begrenset/dårlig ventileringsavtakkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert noe sig/heng i takkonstruksjonen. Det er noen fuktskjolder + sopp i undertaket noen steder. Stedvis lite ventilasjon. Loft/takkonstruksjoner er en risikokonstruksjon dersom det er lite eller ingen ventilasjon kombinert med varmetap gjennom konstruksjonen fra undersiden som gir høy luftfuktighet på loftet. Dette kan forårsake ytterligere sopp og råteskader. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført. Huset er eldre og det var ikke vanlig med dampspærre fra dette byggeåret.

- Utvendig > Vinduer: Malte vinduer i pvc med 2 lags glass. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Takvindu på bad er noe utett + vedlikeholdsbehov + defekt håndtak. Det er noe ufagmessig tetting rundt vinduer utvendig.

- Utvendig > Dører: Hvite ytterdører og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdører må justeres da de subber litt.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda i tre ut fra stuen i 1 etg på ca 16 kvm. Stor veranda i tre ut fra uetg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er avvik: Veranda/terrasse i 1 etg ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Veranda/terrasser er ikke byggesøkt slik de er i dag. Rekkverk på veranda er noe løst. Det er fuktskader i gesimser rundt veranda i 1 etg, dette må årsak-klareres og utbedres.

- Utvendig > Utvendige trapper: Utvendige trapper i betong og støpte heller. Utvendig støpt flislagt trapp til inngangen. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Deler av utvendige trapper har sprekker/setninger/avskallinger. Det er noen bom og sprekk i fliser på inngangstrappen. Stenlegging mellom trapper har betydelige setninger.

- Innvendig > Overflater: Gulv er belagt med parkett, laminat tepper, fliser, tepper. Vegger er tapetsert eller panelt. Himlinger er av malte plater og panel. Det er registrert fukt + noe sopp på innsiden av 2 yttervegger på soverom mot nord i 1 etg, trolig kondens gjennom veggen. Himlinger i 2 etg er noe utett opp mot loft. Overflater har normal slitasje ellers. Det mangler noen smålister her og der. Det er registrert noen

ufagmessigheter på utførelsen av gulvlegging.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre boliger enten det er trebjelkelag eller støpte gulv. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjoner. Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til : 1 etg : stue 25 mm, kjøkken 15 mm, gang 20 mm, soverom 15 mm, soverom 20 mm. 2 etg : gang 10 mm, kjøkken 20 mm på 2 meter bredde, stue 20 mm, 2 stk soverom 15 mm. Kjeller/uetg : stue 25 mm, kjøkken 15 mm, soverom 18 mm, soverom 15 mm.

- Innvendig > Radon: Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

- Innvendig > Kryp kjeller: Kryp kjeller er å anse som en risikokonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy. Det er begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning i kryp kjeller. Det er jordgrunn + fjell i kryp kjeller. Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av kryp kjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er avvik: Det kan se ut til at det er noe råteskade i stubbloft/bjelkelag innerst i den trange delen rett inn fra luken til kryp kjeller, ytterligere undersøkelser anbefales. Fuktnivået er over anbefalt og det bør settes i gang tiltak for å senke fuktnivået. Kryp kjeller må anses som en risikokonstruksjon når det gjelder fukt/sopp/råteskader. Kryp kjeller bør følges med på da skader kan utvikle seg over tid. Det ble registrert en død rotte i kjellerom nylig. Tidligere eier opplyste at det tidligere har vært noe rotteplager i bygget.

- Innvendig > Innvendige trapper: Innvendig malt trapp i tre opp til 2 etg. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen mangler håndløper på en side.

- Innvendig > Innvendige dører: Malte innvendige dører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Røropplegget er av rør i rør og noe i kobber. Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger. Det er avvik: Vannrør på kott er ikke isolert. Kolbe i rør i rør skap er ikke forsvarlig fagmessig festet. Det er manglende tetting av rør i rør mot koblinger i kjøkken/bad i flere leiligheter. Deler av opplegget er trolig utført som egeninnsats av tidligere eiere.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør er av pvc og soil. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med luft-ventiler i vegger. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Flere rom har ikke ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: 2 stk 200 liter beredere i kjeller. Felles bereder til 1 og 2 etg. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Basert på alder så begynner den ene berederen nå å bli gammel og det kan nærme seg utskiftning. Bereder er tilkoblet via stikkontakt.

- Tomteforhold > Drenering: Dreneringen er trolig fra byggeår. Ikke kontrollert av takstmann. Dersom den skal kontrolleres kan dette gjøres med Tv kontroll. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er noe synlig drengplast/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fuktinnsig i krypkjeller. Jordmasser som ligger inn mot grunnmur bør erstattes med pukk eller løsleca.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong/blokker. Deler av grunnmuren er forblendet med fliser og derfor ikke kontrollert på alle overflater. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er avvik: Grunnmuren har noen mindre sprekker. Noe fuktgjennomslag på innsiden av grunnmuren + i gulv. Flislegging inn mot vinduer utvendig sprekker opp og slipper fukt igjennom og inn i grunnmuren. Kjeller har dårlig ventilasjon.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Alder på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent, trolig eldre rør. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll. 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. Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50 % av sin levetid.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Vegger er flislagt og taket er av malte plater. Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er avvik: Det er registrert sprekke i flis på vegg ved dusjveggen. Det er registrert noe fukt/mugg i

hjørne på tak/list. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Det er registrert muggvekst på innsiden av badevindu pga for høy luftfuktighet. Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon og egeninnsats.

- Våtrom alle rom: Det er ingen synlig slukmansjett under klemring i sluk. Dette kan medføre at det kan trekke fukt ut i konstruksjoner, nærmere kontroll anbefales. - Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik: Det er registrert for lite fall i dusjsonen ved sluk. Noe avskalling av fliser på gulvet. Det er registrert noen sprekker i silicon mellom gulv og vegger. Det er en høy kant mellom dusj og baderommet ellers, dette kan føre til at lekkasjevann fra rommet ikke vil kunne renne til sluk. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjhjørne. Det er avvik: Det er registrert lekkasje i dusjhode.
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør. Våtrommet mangler tilluft.
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Hvit profilert Huseby innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, øy med barløsning. Kompositt Silestone benkeplater. Vurdering av avvik: Det er avvik: Platetoppen er knust.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Vegger er dels flislagt og dels av malte plater. Taket er av panel. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er avvik: Det er registrert flere bom i flis. Flislegging inne i dusjen har en dårlig løsning med innkassing av rør. Panel/maling i tak over dusjen sprekker opp pga fukt/damp.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislag og har bare fall mot sluk inne i dusjen. Det er en oppmuret kant mot resten av badet som dermed ikke har fall på gulv som kan renne til sluk. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik: Det er registret bom i flere flis. Badegulvet utenfor dusjen har ikke mulighet til å lede vann fra ev lekkasjer mot sluk da det er en forhøyet kant inn mot dusj og sluk + lite fall. Arbeidene er utført som egeninnsats og er å anse som en risikokonstruksjon.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er etablert et sluk i pvc. Ukjent type membran. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke kjent hvilken type membran som er brukt og om det er membran utenfor dusjsonen. Det er ikke sluk utenfor dusjen noe som vil føre til lekkasjer til tilstøtende rom ved lekkasje utenfor dusjen.
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Badet er innredet med :

innredning med servant, toalett, dusjnise, opplegg til vaskemaskin. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er avvik: Innredning og utstyr har slitasje. Det er sår i toalett. Fuktskader på innredning.

- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Hvit Huseby innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøøl og frys. Blandebatteriet er løst.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Innredning har normal slitasje, blandebatteriet er løst.

- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er etablert en kjøkkenventilator er tilkoblet pipeløp. Det er avvik: Viften bør tilkobles rør som går direkte ut av boligen og ikke via pipen.

- Våtrom > Uetg/kjeller > Bad > Overflater vegger og himling: Vegger er flislagt og taket er av malte plater. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Badet er utført som egeninnsats av tidligere eier.

- Våtrom > Uetg/kjeller > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik: Det er registrert noe bom i flis. Arbeidene er utført utført som egeninnsats av tidligere eier. Ufagmessig flisarbeider + silicon-påføring. Det er for lite fall i dusjsonen iflg dagens forskrifter. Det er ingen synlig slukmansjett under klemring i sluket. Dette kan medføre at det kan trekke fukt ut i konstruksjoner, nærmere kontroll anbefales.

- Våtrom > Uetg/kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Pvc sluk. Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke kjent hvilken type membran eller hvordan membran er påført konstruksjonen. Arbeidene er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Det er ikke forelagt dokumentasjon på uavhengig kontroll.

- Våtrom > Uetg/kjeller > Bad > Ventilasjon: Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Våtrommet mangler tilluft som feks fra spalte under døren.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har en 2 stk eldre teglsteinspiper. Det er ikke montert noen ildsteder. 2 nye pipebeslag i 2021. Vurdering av avvik: Pipevanger er ikke synlige. Det er avvik: Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Deler av pipen er tildekket i etasjer. Det må ikke monteres ildsted før det er utført godkjent kontroll av feiervesenet og utført tiltak på piper. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er foretatt hulltaking i innforede vegger og det

ble registrert ca 22 % fukt i konstruksjon som er over anbefalt. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er avvik: Det er registrert fukt/skader i vegg og gulv inne i garderobeskap på soverom i 1. etg. Det er brukt isopor i innforede vegger mot grunnmur, dette strider mot brannforskriftene. Det er påvist fuktindikasjoner i gulv og murvegger under terreng. Dette gir vanligvis utslag selv om det er drenert om på utsiden pga kapilært oppsug fra grunn. Det er registrert fukt i innforede yttervegger mot grunnmur. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Boligen har 63 A hovedsikringer med automater. (2 stk skap) Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det er feil og mangler ved el-anlegget. 1 + 2 etg har felles strømmåler. Det anbefales utvidet kontroll pga alder på HELE anlegget og en helhetlig vurdering. Kostnadsestimatet er bare for en fullstendig kontroll av anlegget uten kostnad for ev arbeider/rettelser. Det anbefales å hente inn pristilbud på rettelsener etter utført kontroll. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten ligger i hellende terreng med noen flatere partier. Vurdering av avvik: Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er hellende terreng fra oversiden som heller mot bolig og grunnmur. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er montert et sluk i pvc. Det er ikke kjent hvilken type membran som er brukt og om dette er utført riktig. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er avvik: Det er noe synlig smøremembran i sluket men ingen synlig mansjett. Rørgjennomføring i gulv bak toalett er ikke fagmessig utført. Ufagmessig siliconering. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler. Avtrekksvifte er defekt. El-vifte har bare utløp inn på kott. Viften er defekt. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Våtrom > Uetg/kjeller > Vaskerom > Generell: Rommet er gammelt og har fliser på gulv og vegger, gammel jernsluk. Elvifte som delvis er defekt. Opplegg til vaskemaskin. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er eldre enn fra 1997 og får da Tg 3.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser og satser.

Forsikringsselskap

Eika

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

Gulvvarme i bad 1. etasje og bad u. etasje. Boligen har en 2 stk. eldre teglsteinspiper, men det er ikke montert noen ildsteder. 2 nye pipe-beslag i 2021. Ellers 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 5 600 000

Kommunale avgifter

Kr 30 235

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De totale kommunale avgiftene inkludert eiendomsskatt er: kr 34.112

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 877

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 365 982

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 463 926

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og «Festeavgift» 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 208, bruksnummer 1426, festenummer 1177 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/208/1426/1177:

28.06.1948 - Dokumentnr: 301773 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 200 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 74

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1200315 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:1426

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 788903 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:1426

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er gjort vesentlige endringer på boligen i forhold til slik boligen er godkjent og fremstår i mottatte bygnings tegninger:

Underetasje:

Det er gjort flere endringer i form av flytting av vegger, romfordeling og innredning av rom som ikke er godkjent for varig opphold. I forhold til godkjente tegninger er det gjort følgende endringer som ikke om ønsket og godkjent hos kommunen: Det er endret 2 matboder og kullrom til et soverom samt walk in closet og bod. Opprinnelig inntegnet kjøkken er byttet ut med bad og gang. Kjøkkenet er flyttet til rom som opprinnelig er tegnet som brensel rom og wc. Rom som opprinnelig er tegnet som værelse er tatt i bruk som soverom. Takstmann opplyser: I kjeller/uetg har 1 rom som er innredet som soverom takhøyde på litt under 2 m.

1. etasje:

I forhold til godkjente tegninger er kjøkken flyttet til det spisestue var tegnet og det er laget soverom der hvor kjøkken opprinnelig var tegnet. Det var opprinnelig tegnet et bad og et separat wc-rom, som nå er slått sammen til et større bad.

Loft:

Det er gjort flere endringer i form av flytting av vegger, romfordeling og innredning av rom som ikke er godkjent for varig opphold. I forhold til godkjente tegninger er det gjort følgende endringer som ikke om ønsket og godkjent hos kommunen: Loftet er i dag innredet som en egen leilighet med 2 soverom, gang, stue/kjøkken og bad. Etasjen fremkommer dog i opprinnelige og godkjente tegninger som 2 værelser, 4 kott og et loftsrom.

Fasade:

Opprinnelig tegnet takvindu er endret til et lite påbygg/hund.

Det er gjort flere endringer i type vindu og plassering av vindu på fasade mot Liaveien samt at inngangsdør er flyttet. Det er også lagt til to vinduer for inngangspartiet.

Fasaden er endret på nordvest side ved at det ene opprinnelige vinduet er byttet ut med en inngangsdør. I tillegg er inngangspartiet overbygget. Det er satt inn en dør i underetasjen samt endret type vindu mot nordøst. Veranda er ikke ønsket og godkjent.

Overnevnte endringer er ikke ønsket og godkjent hos Fredrikstad kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Se tegninger som er mottatt fra Fredrikstad kommune i salgsoppgavens vedlegg.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035.

Formål/Hensynssone: 1001-Bebyggelse og anlegg og 320 - Flomfare, H320 Urban

Godkjent/vedtatt: 15/6-23.

H320_Urban:

Innenfor hensynssone flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse med gulvnivå lavere enn 0,3 m over eksisterende terreng med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

Eiendommen er ikke regulert.

Det er ingen planer under arbeid i området.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Eneboligen er registrert med 2 boenheter som en enebolig m/hybel/sokkelleil.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leilighet i 2. etasje/loft ikke er godkjent innredet eller godkjent som egen bruksenhet. Det er gjort endringer på godkjent leilighet i underetasjen. Se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

5 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

140 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

141 350 (Omkostninger totalt)

157 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

160 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 741 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 757 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 760 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 141 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for

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

5 750 Fotograf inkl. geotagging

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke

9 700 Oppgjørshonorar inkl garantipremie/inneståelse

13 500 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. kr 2.800,- (2 stk gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

875 Utlegg informasjon fra grunneier

0 Utlegg opplysninger fra Ytterbøl

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

Totalt kr: 124 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

16.04.2025









Terrasse utenfor under/sokkeletg



Under/sokkeletg. Det er gjort endringer i forhold til godkjent planløsning. Flere av rommene som ikke er godkjent til rom for varig opphold, er innredet og tatt i bruk som oppholdsrom. Se punktet «ferdigattest» i salgsoppgaven for mer informasjon.

aktiv.
Tar deg videre

































2.etg. Det er gjort endringer i forhold til godkjent planløsning. Flere av rommene som ikke er godkjent til rom for varig opphold, er innredet og tatt i bruk som oppholdsrom. Se punktet «ferdigattest» i salgsoppgaven for mer informasjon.















FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Under/sokkeletg. Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

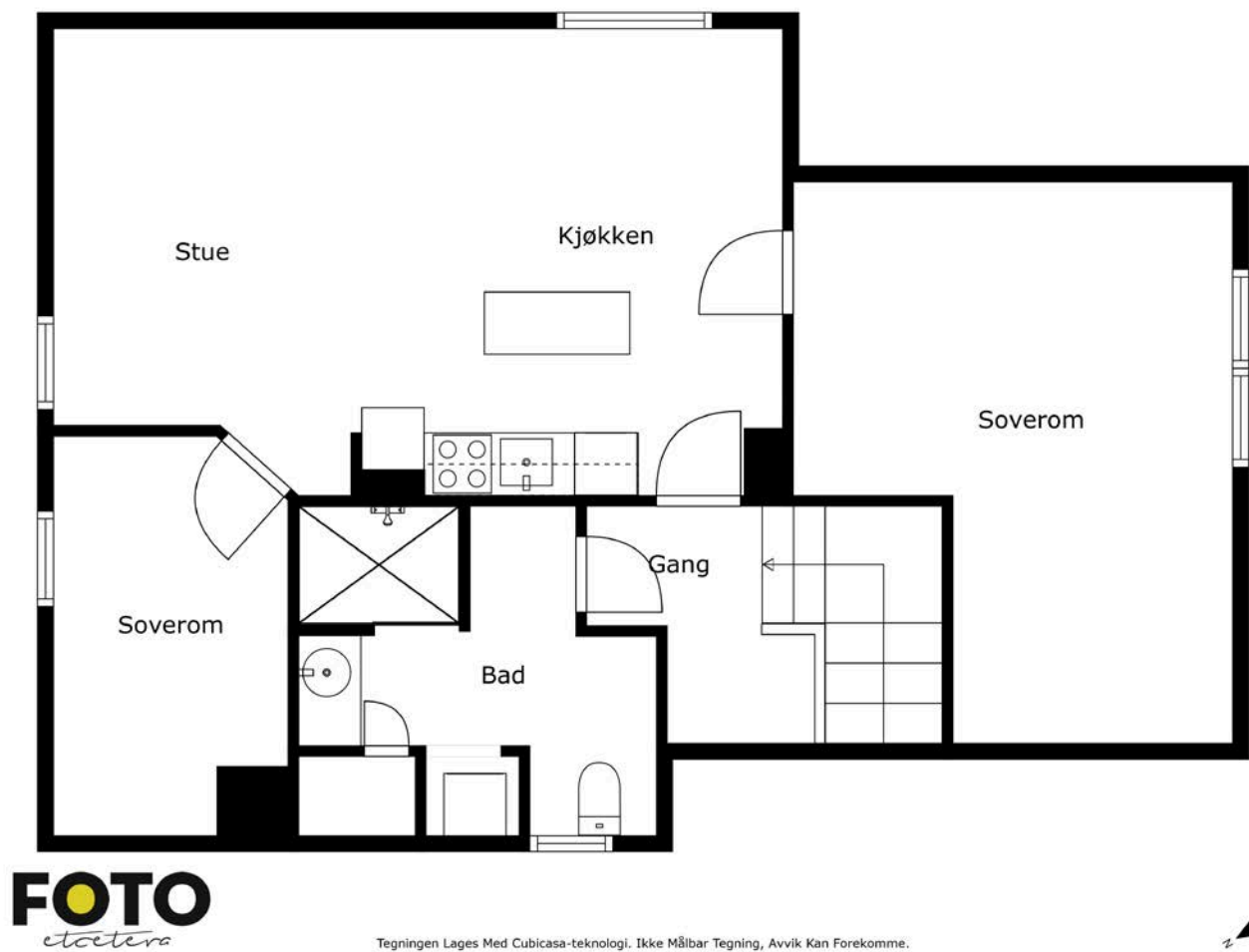


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



1. etasje. Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Loft/2. etasje. Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 208, bnr. 1426, fnr. 1177

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 16649-1655

Referansenummer: YZ1314

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Jonny Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
jonny@takstco.no
906 56 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget på fjell med støpt/blokker i grunnmuren. Yttervegger i trolig bindingsverk med liggende kledning. Saltak med betongstein. Vinduer i pvc med isolerglass. Takrenner i plastbelagt stål. Utvendige støpte trapper i terrenget og til hovedinngangen. Det er stor veranda i tre ut fra uetg og veranda i tre ut fra 1 etg.

Oppgraderinger som er opplyst fra forrige eier :

- Nytt Huseby kjøkken i 1 etg med Silestone benkeplater og hvitevarer i 2020.
- Nytt Huseby kjøkken i 2 etg i 2021.
- Ny parkett i stue, kjøkken og gang + 1 soverom i 1 etg i 2020 og ny parkett i 2 etg i 2021.
- Malt alle overflater i 1 etg i 2020.
- Nytt teppe på 2 soverom i 1 etg i 2020.
- Nye gulv i stue og kjøkken i 2 etg + nye plater i tak i deler av 2 etg i 2021.
- Malt alle overflater i 2 etg i 2021.
- Malt alle overflater i uetg i 2022.
- 2 nye pipe-beslag i 2021.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongstein.
Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.
Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Takets konstruksjon er av typen saltak med sprerrer i tre.
Malte vinduer i pvc med 2 lags glass.
Hvite ytterdører og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.
Veranda i tre ut fra stuen i 1 etg på ca 16 kvm. Stor veranda i tre ut fra uetg/kjeller.
Utvendige trapper i betong og støpte heller. Utvendig støpt flislagt trapp til inngangen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med parkett, laminat teppe, fliser, teppe. Vegger er tapetsert eller panelt. Himlinger er av malte plater og panel.
Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer.
Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.
Boligen har en 2 stk eldre teglsteinspiper. Det er ikke montert noen ildsteder. 2 nye pipebeslag i 2021.
Det er foretatt hulltaking i innforede vegger og det ble registrert ca 22 % fukt i konstruksjon som er over anbefalt.
Krypkjeller er å anse som en risikonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er jordgrunn i krypkjeller.
Innvendig malt trapp i tre opp til 2 etg.
Malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg :

Ifølge tidligere takstrapport er badet fra 2018 og utført som egeninnsats.

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Det er montert et sluk i pvc. Det er ikke kjent hvilken type membran som er brukt og om dette er utført riktig.

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjhjørne.

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Hulltaking er foretatt fra garderobeskap i gangen mot dusjen, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Bad 2 etg :

Badet er trolig fra 2018 det er ingen dokumentasjon og arbeidene er utført som egeninnsats.

Vegger er dels flislagt og dels av malte plater. Taket er av panel.

Gulvet er flislagt og har bare fall mot sluk inne i dusjen. Det er en oppmuret kant mot resten av badet som dermed ikke har fall på gulv som kan renne til sluk.

Det er etablert et sluk i pvc. Ukjent type membran.

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjnise, opplegg til vaskemaskin.

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad/dusj, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.

Bad Uetg :

Badet er fra 2016 ifølge tidligere salgsoppgave.

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Pvc sluk. Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk.

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører.

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Vaskerom i uetg :

Rommet er gammelt og har fliser på gulv og vegger, gammelt jernsluk. El-vifte som delvis er defekt. Opplegg til vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt fra stuen mot vaskerom, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var på 13 % noe som er å anse som normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

1 etg : Hvit profilert Huseby innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, øy med barløsning. Kompositt Silestone benkeplater.

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

2 etg : Hvit Huseby innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøll og frys. Blandebatteriet er løst.

Det er etablert en kjøkkenventilator er tilkoblet pipeløp.

Utg : Hvit glossy innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin.

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er opplegg til vaskemaskin i kjeller ved beredere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegget er av rør i rør og noe i kobber.

Avløpsrør er av pvc og soil.

Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger.

Det er lagt opp til opplegg til vaskemaskin i gangen i 1 etg. Det er ikke vanntett gulv eller sluk.

2 stk 200 liter beredere i kjeller. Felles bereder til 1 og 2 etg.

Det er montert brannstige på veggen fra 2 etg utvendig.

Boligen har 63 A hovedsikringer med automater. (2 stk skap)

Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det er feil og mangler ved el-anlegget. 1 + 2 etg har felles strømmåler.

Boligen har pulverapparat og røkvarsler i alle boliger. Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er trolig bygget på fjell. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Dreneringen er trolig fra byggeår men nyere grunnmursplast er registrert noen steder. Ikke kontrollert av takstmann. Dersom den skal kontrolleres kan dette gjøres med Tv kontroll. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år.

Grunnmur i betong/blokker. Deler av grunnmuren er forblendet med fliser og derfor ikke kontrollert på alle overflater.

Tomten ligger i hellende terreng med noen flatere partier.

Alder på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

Tomten er hellende og boligen ligger på fjell. Det er hellende terreng fra oversiden og mot boligen hvor overvann renner mot boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Planløsning er endret siden byggeår. Det er ikke undersøkt om endring av planløsningen vil medføre søknadsplikt.

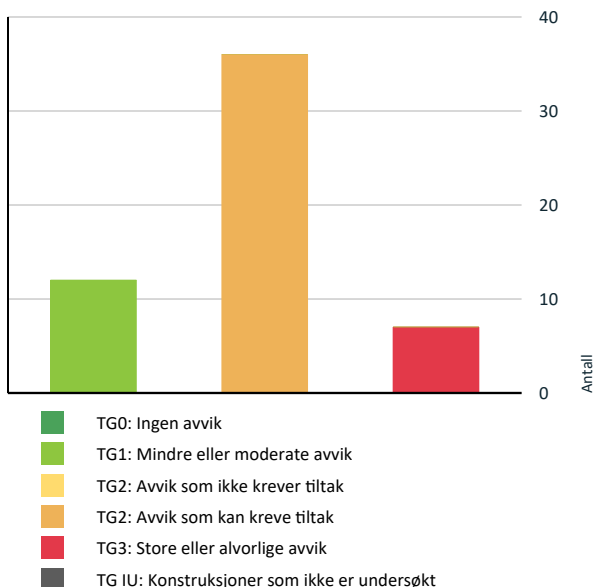
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

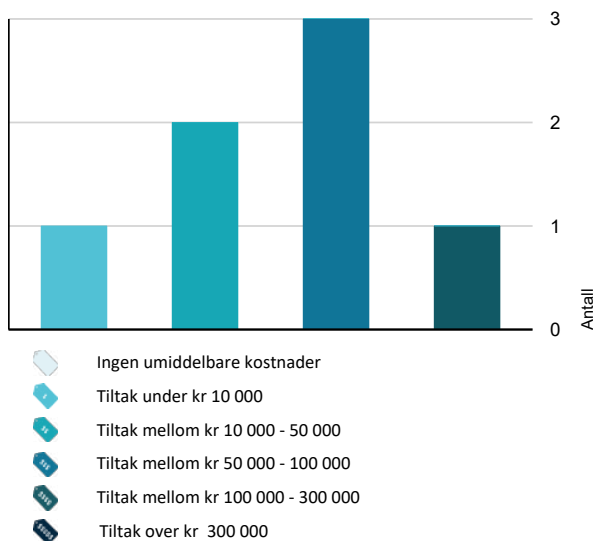
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk. Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil. Konstruksjoner over terreng er be

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Uetg/kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører Gå til side	! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side	! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper Gå til side	! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
! Innvendig > Overflater Gå til side	! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side	! Våtrom > Uetg/kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
! Innvendig > Radon Gå til side	! Våtrom > Uetg/kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller Gå til side	! Våtrom > Uetg/kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper Gå til side	! Våtrom > Uetg/kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	
! Tomteforhold > Drenering Gå til side	
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side	
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side	
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side	
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side	
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1948

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Boligen innehar en relativt bra standard.

Vedlikehold

Boligen er relativt bra vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongsten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket har normal slitasje. Taktekke er eldre og begynner nå bli gammelt da det har passert over 50 % av sin levetid. Det var noe isdekke på taket på befaringsdagen, taket er derfor bare kontrollert fra bakkeplan.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekkt anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur. Det mangler forskriftsmessig adkomst på tak for feier. Det er ikke montert snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal levetid for takrenner i plastbelagt stål eller sink er 25-35 år. Det må monteres sikker adkomst for feier opp til pipen på yttertaket. Takvann må ledes bort fra grunnmur for i minke vannpress mot grunnmuren. Det bør følges med på beslag rundt pipe og luftehatt da det er der det ofte kan forekomme lekkasjer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kledningen har lite ventilasjon i underkant. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kvinger og tørkesprekker i kledningen, dette er normalt med tanke på alder. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Arbeider vedr yttervegger/kledning er utført av tidligere eier som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Levetid på yttervegger i tre/bindingsverk er ca 40-80 år. Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år. Det er viktig med vedlikehold på ytterkledning og spesielt på sydveggen som er mest utsatt. Det bør utføres tiltak for å bedre ventilasjon bak kledningen. Utførte arbeider som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon når det gjelder ventilasjon bak kledning samt tetthet.



Viser utettheter vedr beslag/vannbrett.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takets konstruksjon er av typen saltak med sprerrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert noe sig/heng i takkonstruksjonen. Det er noen fuktskjolder + sopp i undertaket noen steder. Stedvis lite ventilasjon. Loft/takkonstruksjoner er en risikokonstruksjon dersom det er lite eller ingen ventilasjon kombinert med varmetap gjennom konstruksjonen fra undersiden som gir høy luftfuktighet på loftet. Dette kan forårsake ytterligere sopp og råteskader. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført. Huset er eldre og det var ikke vanlig med dampspærre fra dette byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjon av konstruksjonen må utbedres/økes for at undertaket kan tørke ut raskere på hele loftet. Loft er en risikokonstruksjon der det er lite ventilasjon. Det bør foretas kontroll av gjennomføringer fra loft og fra yttertaket hver vår og høst. Tg 2 er satt pga alder på konstruksjon og gamle fuktskjolder/svertesopp/sopp. Ved oppussing innvendig i 2 etg anbefales det at det monteres dampspærre, dette for å hindre at damp/varm luft trenger gjennom konstruksjonen opp mot loftet som igjen kan skape ytterligere mugg/svertesopp og kondens.

Tilstandsrapport



Viser loft med noe sopp på undertaket



Viser sopp på undertaket



Viser deler av loft.



Viser rottefeller i kott i 2 etg

! TG 2 Vinduer

Malte vinduer i pvc med 2 lags glass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Takvindu på bad er noe uttett + vedlikeholdsbehov + defekt håndtak. Det er noe ufagmessig tetting rundt vinduer utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Takvindu på bad i 2 etg må kontrolleres og trolig justeres samt skiftes håndtak. Belistninger og beslag/vannbrett rundt vinduer ellers bør kontrolleres av fagmann.



Viser takvindu på bad i 2 etg.

! TG 2 Dører

Hvite ytterdører og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdører må justeres da de subber litt.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ytterdører må justeres slik at de ikke subber, de vil da også tette bedre mot karm. Normal levetid for ytterdører er fra 20-40 år.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre ut fra stuen i 1 etg på ca 16 kvm. Stor veranda i tre ut fra uetg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Veranda/terrasse i 1 etg ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Veranda/terrasser er ikke byggesøkt slik de er i dag. Rekkverk på veranda er noe løst. Det er fuktskader i gesimser rundt veranda i 1 etg, dette må årsak-klareres og utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Normalt vedlikehold er viktig for å forlenge levetiden på konstruksjonen. Kjøper må være klar over at deler av veranda/terrasser ikke er søkt om og godkjent i kommunen, noe av veranda ligger utenfor tomtegrensen. Fuktskader i gesimser rundt veranda må utbedres og konstruksjonen må kontrolleres pga mulig feil oppbygning/fuktsikring/lufting.



Viser veranda i 1 etg med vedlikeholdsbehov.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong og støpte heller. Utvendig støpt flislagt trapp til inngangen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Deler av utvendige trapper har sprekker/setninger/avskallinger. Det er noen bom og sprekke i fliser på inngangstrappen. Stenlegging mellom trapper har betydelige setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Deler av trapper har tiltaksbehov. Det bør monteres rekkverk.



Viser utvendige trapper



Viser brudd i trinn.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med parkett, laminat teppe, fliser, teppe. Vegger er tapetsert eller panelt. Himlinger er av malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

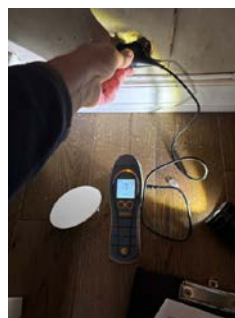
- Det er avvik:

Det er registrert fukt + noe sopp på innsiden av 2 yttervegger på soverom mot nord i 1 etg, trolig kondens gjennom vegg. Himlinger i 2 etg er noe utett opp mot loft. Overflater har normal slitasje ellers. Det mangler noen smålister her og der. Det er registrert noen ufagmessigheter på utførelsen av gulvlegging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt/sopp på soverom i 1 etg må kontrolleres nærmere og tiltak må iverksettes. Utettheter opp mot loft fra 2 etg bør kontrolleres nærmere. Laminatgulv må vaskes med lite vann for å unngå skader i skjøter. Tg 2 er satt pga alder/slitasje/ufagmessigheter.



Viser fukt i ytterveggen.

Tilstandsrapport



Viser mugsopp på veggplater

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre boliger enten det er trebjelkelag eller støpte gulv. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjoner. Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til: 1 etg: stue 25 mm, kjøkken 15 mm, gang 20 mm, soverom 15 mm, soverom 20 mm. 2 etg: gang 10 mm, kjøkken 20 mm på 2 meter bredde, stue 20 mm, 2 stk soverom 15 mm. Kjeller/uetg: stue 25 mm, kjøkken 15 mm, soverom 18 mm, soverom 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak er nødvendig nå men ved legging av nye gulv anbefales det oppretting før legging av gulv.

TO 2 Radon

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

TO 3 Pipe og ildsted

Boligen har en 2 stk eldre teglsteinspiper. Det er ikke montert noen ildsteder. 2 nye pipebeslag i 2021.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Deler av pipen er tildekket i etasjer. Det må ikke monteres ildsted før det er utført godkjent kontroll av feiervesenet og utført tiltak på piper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipen MÅ kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. Alle sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålrør i pipen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking i innforede vegger og det ble registrert ca 22 % fukt i konstruksjon som er over anbefalt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er avvik:

Det er registrert fukt/skader i vegg og gulv inne i garderobeskap på soverom i uetg. Det er brukt isopor i innforede vegger mot grunnmur, dette strider mot brannforskriftene. Det er påvist fuktindikasjoner i gulv og murvegger under terreng. Dette gir vanligvis utslag selv om det er drenert om på utsiden pga kapilært oppsug fra grunn. Det er registrert fukt i innforede yttervegger mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

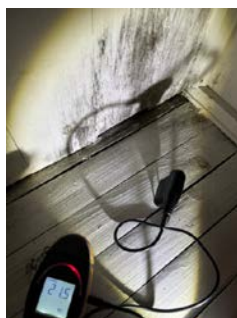
Fuktskader i gulv/vegg inne i gardeobeskap må utbedres. Isopor er ikke tillatt å bruke som isolasjon hvis den ikke er pusset/murt inn. Dette strider mot brannforskriftene og må fjernes/erstattes. Innforede vegger er en risikokonstruksjon der det er påvist forhøyede verdier i konstruksjonen. Innforinger må følges med på og fuktmåles regelmessig for å sjekke om verdiene endrer seg. Forhøyede verdier kan medføre sopp og råteskader i innforede vegger/konstruksjoner. Rom under terreng er å anse som en risikokonstruksjon. Stipulert kostnad kan overstiges dersom det viser seg at skaden er større enn anntatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Viser fuktmåling.



Viser fukt i gulv/vegg.



Viser hulltaking.



Viser hulltaking.

 **Krypkjeller**

Krypkjeller er å anse som en risikokonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er jordgrunn + fjell i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Det kan se ut til at det er noe råteskade i stubbloft/bjelkelag innerst i den trange delen rett inn fra luken til krypkjeller, ytterligere undersøkelser anbefales. Fuktnivået er over anbefalt og det bør settes i gang tiltak for å senke fuktnivået. Krypkjeller må anses som en risikokonstruksjon når det gjelder fukt/sopp/råteskader. Krypkjeller bør følges med på da skader kan utvikle seg over tid. Det ble registrert en død rotte i kjellerom nylig. Tidligere eier opplyste at det tidligere har vært noe rotteplager i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.
- Tiltak:

Ventilasjon må økes og det må kontrolleres bedre ang rotter/tilgang. Det bør legges plast over grunnen for å begrense avdampning til ovenliggende konstruksjoner. Det bør gjøres jevnlig kontroll av krypprommet for å ha en oversikt over omfang av vanntilsig. Kjøper må være klar over at kjeller under bakkenivå og krypkjeller er en risikokonstruksjon. Den innerste laveste delen av krypkjeller er ikke kontrollert nærme pga trang adgang. Her kan det være skader fra tidligere.



Viser deler av krypkjeller

Tilstandsrapport



Viser deler av krypkjeller



Viser deler av krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt trapp i tre opp til 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Noen dører må justeres. Normal slitasje ellers.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Iflg tidligere takstrappreport er badet fra 2018 og utført som egeninnsats.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flis på vegg ved dusjveggen. Det er registrert noe fukt/mugg i hjørne på tak/list. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Det er registrert muggvekst på innsiden av badevindu pga for høy luftfuktighet. Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon og egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Tiltak:

Det må utføres tiltak på sprekk i flis i våtsonen + tiltak mot sopp/mugg i taket. Kjøper må være klar over at badet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon på materialvalg eller utførelse. Fliser og fuger i dusjsonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Fuger i dusj-sonen bør impregneres. Dusjing rett på vegg og gulv er en risiko for konstruksjonen på sikt. Det anbefales å sette inn dusjkabinett. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.



Viser noe muggsopp i taket

Tilstandsrapport



Viser sprekk/skader i veggfliser.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

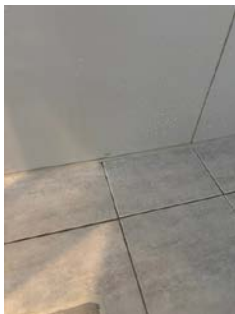
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er registrert for lite fall i dusjsonen ved sluk. Noe avskalling av fliser på gulvet. Det er registrert noen sprekker i silicon mellom gulv og vegger. Det er en høy kant mellom dusj og baderommet ellers, dette kan føre til at lekkasjevann fra rommet ikke vil kunne renne til sluk. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført riktig. Noe vann blir liggende igjen rundt sluk etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at våtrommet er oppgradert som egeninnsats. Det må lages en spalte i høy kant mellom dusj og baderommet slik at vann kan renne mot sluk. Våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Ved oppgradering av badet må det etableres bedre fall rundt sluk. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.



Viser noen glipper/sprekker i silicon.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert et sluk i pvc. Det er ikke kjent hvilken type membran som er brukt og om dette er utført riktig.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er avvik:

Det er noe synlig smøremembran i sluket men ingen synlig mansjett. Rørgjennomføring i gulv bak toalett er ikke fagmessig utført. Ufagmessig silconering.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøper må være klar over at rommet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Det anbefales å sette inn dusjkabinett, dette kan forlenge levetiden på badet da det ikke vil bli direkte vannpress på fliser/overflater. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser sluk.



Viser rørgjennomføring i gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjhjørne.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje i dusjhode.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt ut fra alder/slitasje samt lekkasje i dusjhode.



Viser bad.



Viser bad.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

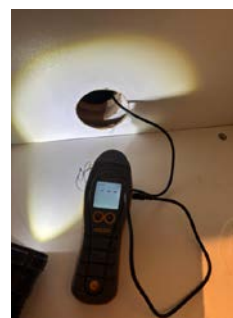
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det må etableres spalte under dør til badet for å sikre tilluft til rommet. Konsekvens er at det blir mer mugg/sopp på baderommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra garderobeskap i gangen mot dusjen, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.



Viser hulltaking.

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er trolig fra 2018 det er ingen dokumentasjon og arbeidene er utført som egeninnsats.

Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger: Badet er trolig fra rundt 2018 og utført som egeninnsats.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dels flislagt og dels av malte plater. Taket er av panel.

Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger: Byggeår er antatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er registrert flere bom i flis. Flislegging inne i dusjen har en dårlig løsning med innkassing av rør. Panel/maling i tak over dusjen sprekker opp pga fukt/damp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innkassing av rør i dusjonen er basert på risiko da vann treffer vannrette overflater over gulv og vann kan trekke seg inn i konstruksjonen. Kjøper må være klar over at badet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon på materialvalg eller utførelse. Fliser og fuger i dusjonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Fuger i dusjonen bør impregneres. Dusjing rett på vegg og gulv er en risiko for konstruksjonen på sikt. Hele badet er en risikokonstruksjon pga ikke fagmessig utførelse samt løsninger i dusjen. Det kan ikke utelukkes at badet må bygges om innen rimelig tid. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har bare fall mot sluk inne i dusjen. Det er en oppmuret kant mot resten av badet som dermed ikke har fall på gulv som kan renne til sluk.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er registret bom i flere flis. Badegulvet utenfor dusjen har ikke mulighet til å lede vann fra ev lekkasjer mot sluk da det er en forhøyet kant inn mot dusj og sluk + lite fall. Arbeidene er utført som egeninnsats og er å anse som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Det anbefales å sette inn dusjkabinett for å hindre vannpress på overflater gulv/vegg. Det kan ikke utelukkes at badet må bygges om innen kort tid. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.

2 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Ukjent type membran.

Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger: Antatt byggeår.

Vurdering av avvik:

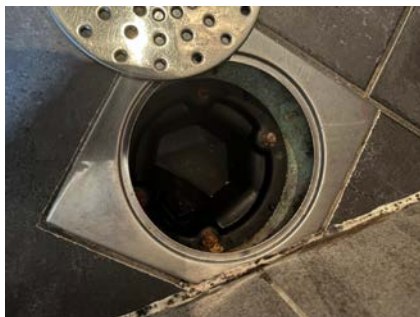
- Det er avvik:

Det er ikke kjent hvilken type membran som er brukt og om det er membran utenfor dusjonen. Det er ikke sluk utenfor dusjen noe som vil føre til lekkasjer til tilstøtende rom ved lekkasje utenfor dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at rommet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Det anbefales å sette inn dusjkabinett, dette kan forlenge levetiden på badet da det ikke vil bli direkte vannpress på fliser/overflater. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.



Viser sluk.

2 ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjnise, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger: Antatt byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Innredning og utstyr har slitasje. Det er sår i toalett. Fuktskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig nå men det kan ikke utelukkes at innredning/utstyr må skiftes innen rimelig tid. Tg 2 er satt ut fra lder/slitasje.



Viser bad.



Viser bad.



Viser bad.

2 ETASJE > BAD

TO 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt alder på vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Avtrekksvifte er defekt.

El-vifte har bare utløp inn på kott. Viften er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

El-vifte som bare går til kott må føres ut i det fri for å hindre at fuktig luft blir inne i kott, dette kan føre til fuktskader på sikt. Viften er defekt og må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad/dusj, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger



Viser hulltaking.

UETG/KJELLER > BAD

Generell

Badet er fra 2016 iflg tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UETG/KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Badet er utført som egeninnsats av tidligere eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at badet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon på materialvalg eller utførelse. Fliser og fuger i dusjsonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Fuger i dusj-sonen bør impregneres. Dusjing rett på vegg og gulv er en risiko for konstruksjonen på sikt. Våtrom som er utført som egeninnsats uten dokumentasjon er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.

UETG/KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er registrert noe bom i flis. Arbeidene er utført utført som egeninnsats av tidligere eier. Ufagmessig flisarbeider + silikon-påføring. Det er for lite fall i dusjsonen iflg dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at våtrommet er oppgradert som egeninnsats. Våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet. Ved ombygging av badet må det etableres riktig fall til sluk.

UETG/KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk. Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent hvilken type membran eller hvordan membran er påført konstruksjonen. Arbeidene er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Det er ikke forelagt dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at rommet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Det anbefales å sette inn dusjkabinett, dette kan forlenge levetiden på badet da det ikke vil bli direkte vannpress på fliser/overflater. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.

Tilstandsrapport



Viser sluk.

UETG/KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørn med glassdører.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Viser bad.



Viser bad.

UETG/KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluft som feks fra spalte under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres spalte under dør til badet for å sikre tilluft til rommet.

UETG/KJELLER > BAD

TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Viser fuktmåling.

UETG/KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet er gammelt og har fliser på gulv og vegger, gammel jernsluk. El-vifte som delvis er defekt. Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er eldre enn fra 1997 og får da Tg 3.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet fungerer til sitt bruk i dag men har sin alder/slitasje. Sprekker i flere flis. Det er trolig ingen membran bak fliser. Det må påregnes utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UETG/KJELLER > VASKEROM

TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra stuen mot vaskerom, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var på 13 % noe som er å anse som normalt.

Tilstandsrapport



Viser hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit profilert Huseby innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, øy med barløsning. Kompositt Silestone benkeplater.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Platetoppen er knust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga knust plate-topp.



Viser kjøkken.



Viser kjøkken.



Viser rør og el-opplegg i kjøkkenbenken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit Huseby innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøll og frys. Blandebatteriet er løst.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Innredning har normal slitasje, blandebatteriet er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blandebatteriet må festes bedre slik at det ikke oppstår lekkasjer.



Viser kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator er tilkoblet pipeløp.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Viften bør tilkobles rør som går direkte ut av boligen og ikke via pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga tilkobling til pipeløpet.

UETG/KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hvit glossy innredning med integrert komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin.

UETG/KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rørøpplaget er av rør i rør og noe i kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Vannrør på kott er ikke isolert. Kolbe i rør i rør skap er ikke forsvarlig fagmessig festet. Det er manglende tetting av rør i rør mot koblinger i kjøkken/bad i flere leiligheter. Deler av opplegget er trolig utført som egeninnsats av tidligere eiere.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- 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.
- Tiltak:

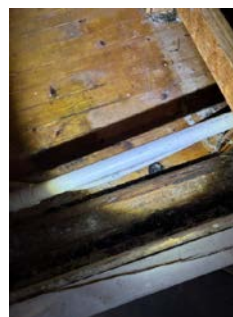
Uisolerte rør på kott bør isoleres. Kolbe i rør i rør skap må festes. Rørøpplaget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Egen kontroll av autorisert rørleggerfirma anbefales. Tg 2 er satt pga alder/utførelse.



Viser rørskap.



Viser kobberrør og skjolder i tak i kjeller



Viser uisolerte vannledninger på kott i 2 etg

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc og soil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

Røropplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Tg 2 er satt ut fra alder/slitasje.



Viser pvc rør som er tilkoblet gammel soil.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres ventilasjon i de rom som ikke har ventilasjon. Det anbefales å bruke avfukter til god nok ventilasjonsløsning er på plass slik at ikke luftfuktigheten blir for høy. Eier i uetg bruker avfukter daglig.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er lagt opp til opplegg til vaskemaskin i gangen i 1 etg. Det er ikke vanntett gulv eller sluk.

TG 2 Varmtvannstank

2 stk 200 liter beredere i kjeller. Felles bereder til 1 og 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Basert på alder så begynner den ene berederen nå å bli gammel og det kan nærme seg utskiftning. Bereder er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Iflg dagens forskrifter skal bereder være direkte tilkoblet inn i bryter og ikke via stikkontakt. Beredere fungerer bra i dag opplyser eier. Ingen tiltak er nødvendig foreløpig.



Viser beredere.

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert brannstige på veggen fra 2 etg utvendig.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Boligen har 63 A hovedsikringer med automater. (2 stk skap) Takstmann har ikke el-faglig bakgrunn og undersøkelsen er meget begrenset utført. Det er feil og mangler ved el-anlegget. 1 + 2 etg har felles strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 I forbindelse med oppgraderinger av boligen fra tidligere eier. (deler av anlegget)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er tydelig at det har vært utført el-opplegg av ufaglærte/egeninnsats av tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

Det er mottatt samsvarserklæring fra Storm Elektro a.s. på noen mindre arbeider/rettelser, men ikke fra hele anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen rapporter er forelagt takstmann fra offentlig myndighet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av el-anlegget da deler av dette er utført som egeninnsats og ikke fagmessig utført. Ufagmessige koblinger kan i verste fall føre til brann. Noen kurser slår seg ut pga liten kapasitet på felles strømmåler i 1 og 2 etg.

Generell kommentar

Det anbefales utvidet kontroll pga alder på HELE anlegget og en helhetlig vurdering. Kostandsestimatet er bare for en fullstendig kontroll av anlegget uten kostnad for ev arbeider/rettelser. Det anbefales å hente inn pristilbud på rettelsers etter utført kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



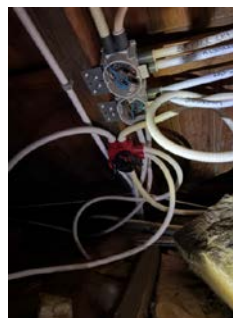
Viser skjøting på loft.



Viser for tynn kabel til kontakt.



Viser manglende deksel.



Viser deler av el-opplegget på loft.

 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har pulverapparat og røykvarsler i alle boliger. Boligen har pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ingen mangler er registrert.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke registrert mangler på dette.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Ingen synlige skader er registrert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er trolig bygget på fjell. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er trolig fra byggeår. Ikke kontrollert av takstmann. Dersom den skal kontrolleres kan dette gjøres med Tv kontroll. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år.

Vurdering av avvik:

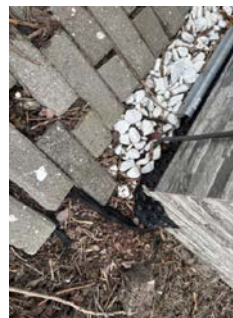
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er noe synlig drengsplass/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fuktinnsig i krypkjeller. Jordmasser som ligger inn mot grunnmur bør erstattes med pukk eller løsleca.

Konsekvens/tiltak

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

Det er en fjell-tomt. Det er vanskelig med fullgod drenering rundt grunnmur rett på fjell. Det må sørges for at krypkjeller har god ventilasjon og det bør legges plast på fjellet for å hindre fukt/damp i og trekke opp i konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes at det må dreneres om. Dreneringen begynner å bli gammel det er fuktutslag på innsiden av grunnmur.



Bildet viser noe drengsplass mot grunnmuren på oversiden.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/blokker. Deler av grunnmuren er forblendet med fliser og derfor ikke kontrollert på alle overflater.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er avvik:

Grunnmuren har noen mindre sprekker. Noe fuktgjennomslag på innsiden av grunnmuren + i gulv. Flislegging inn mot vinduer utvendig sprekker opp og slipper fukt igjennom og inn i grunnmuren. Kjeller har dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

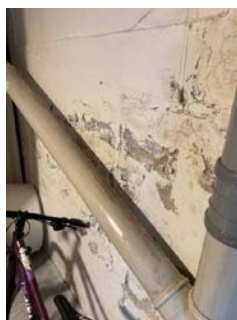
- Tiltak:

Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid. Det må etableres vannrette beslag under vinduer slik at det ikke trekker vann i grunnmuren som igjen vil føre til at fliser løsner. Ventilasjon må økes.

Tilstandsrapport



Viser flislegging inn mot vinduer.



Viser salt/fuktutslag på innsiden av grunnmur i kjellerboder.

TO 3 Terrengforhold

Tomten ligger i hellende terreng med noen flatere partier.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er hellende terreng fra oversiden som heller mot bolig og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er viktig at terrenget heller riktig i område ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk fra grunnmur for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen. Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca 3 m fra grunnmuren. Dette er vanskelig i dette tilfellet da fjellet stiger på oversiden. Det kan med fordel forsøke å lede bort overvann som renner mot boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Viser terreng på inngangssiden.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent, trolig eldre rør. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

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.

Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50 % av sin levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer opplyser eier. Kontroll av avløpsanlegget kan gjøres via tv-video kontroll. Det kan ikke utelukkes at rørene må skiftes innen rimelig tid.

TO 1 Andre tomteforhold

Tomten er hellende og boligen ligger på fjell. Det er hellende terreng fra oversiden og mot boligen.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

1970

Kommentar

Antatt

Standard

Meget enkel bod.

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkelt gammelt uthus med yttervegger i bindingsverk og stående kledning. Pult-tak med stål-plater. Innlagt strøm. Bygget er meget enkelt og skjevheter og noe råte. Bygget har Tg 2.

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



Viser uthus.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

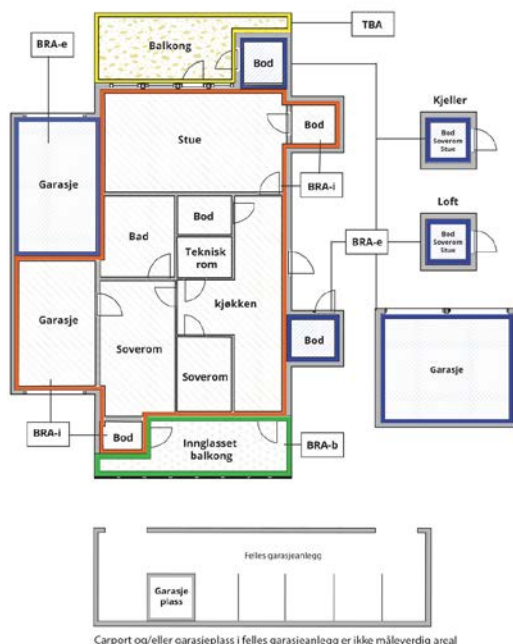
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	90			90	16
2 Etasje	64			64	
Uetg/kjeller	72	20		92	
SUM	226	20			16
SUM BRA	246				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vindfang til 2 etg		
2 Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Uetg/kjeller	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom	Bod, Bod 2, Vaskekjeller	

Kommentar

I kjeller/uetg har 1 soverom takhøyde på litt under 2 m. Det er valgt å ta med arealet i beregningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann. Planløsning er endret siden byggeår. Det er ikke undersøkt om endring av planløsningen vil medføre søknadsplikt.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik i forbindelse med branncelleinndeling utifra dagens forskrifter.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført diverse oppgraderinger, se rapporten under bygningsdeler/oppsummering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

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: Det er ikke registrert avvik på dette.

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	225	20
Bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Tone Jeanette Karstensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1426	1177	0	444 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	

Ilaveien 52

Hjemmelshaver

Sara Ayari og Tone Jeanette Karstensen

Kommentar

BEREGNET AREAL (Ambita) Tomtearealet er ikke kontrollert/oppmålt av takstmann. Konferer megler for festeopplysninger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til i Ilaveien i Fredrikstad. Det er gangavstand til barneskole og barnehage. Ca 10 min å gå til Fredrikstad sentrum samt til flotte turområder i Fredrikstadmarka og Bratliparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i uregulert område.

Om tomten

Tomten er hellende med relativt flatt parti på deler av oversiden/inngangssiden. Noe gressplen, busker og trær. Synlig fjell i dagen.

Tinglyste/andre forhold

Deler av veranda står på annen manns grunn. Veranda er ikke byggesøkt. Eiendommen er registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet og ikke 3 enheter slik det er i dag. Det er utført en del ufagmessige arbeider av tidligere eiere på boligen inne og ute, se rapporten under bygningfsdeler for info. Det er spor etter rotter i kott i 2 etg + i krypkjeller og kjeller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
EIKA		Fullverdi		
Kommentar Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere	04.03.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæring	22.03.2025	Egenerklæringen har noen avvik i forhold til mine observasjoner. Se rapporten under bygningsdeler for ytterligere info.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YZ1314>

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.	
1111250021	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sara Ayari	Tone Jeanette Karstensen
Gateadresse	
Ilaveien 52	
Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1605
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111250021

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var rotter på loftet. Hadde Rentokil som satt opp feller og la inn «børste» under kledningen. Tettet også en sprekke i treverket i overbygget foran utgangsdøra oppe. Fant 1 død rotte i etterkant. Etter det har det ikke vært observert noen fler.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble påvist noen små feil av Norges nett. Dette ble utbedret av storm elektro

Arbeid utført av

Storm Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Storm Elektrob

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er 2 godkjente boenheter og 1 loftsleilighet

Document reference: 1111250021

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er registrert med 2 boenheter

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

Beskrivelse

På soverom i 2 etg er det skjolder på vegg på soverommet. Dette kommer av at forrige eier hadde mange putter tett på veggen om vinteren.

Document reference: 111250021

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111250021

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Ayari	76fb268ed9e7c7a9f93a7bc 315cda7eea4ab0267	19.03.2025 22:36:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Karstensen	54e99514a4f64ed5f134077 87beec31c79abea6e	20.03.2025 12:23:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250021

- 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>

Matrikkelrapport for Festgrunn 3107-208/1426/1177

Bruksnavn	ILAVEIEN 52	Beregnet areal	93.5
Etablert dato	28.06.1948	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SARA AYARI		F - Fester	B - Bosatt		1/2
TONE JEANETTE KARSTENSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
TONE MARGARETH WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
HARALD SUNDGOT BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
ELISABETH SUNDGOT-BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
TOR ROLF SJØWALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		20/480
TURID WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
ANDERS HAGELUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/960
BEATE SCHEELE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/576
HANNE CECILIE HØGMO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/144 0
SIRI GABRIELSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/144 0
CHRISTINE SUNDGOT-BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
MIKAL JACOB APENES		H - Hjemmelshaver	M - Midlertidig	WINDERMERE STELLAR	5/16
ANNE CONSTANSE APENES WASSERFALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		120/48 0

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	20.05.2016	24.05.2016	2016/5449	

ON - Omnummerering

07.01.1994

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	05.01.2006	93.5	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13394822	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk

Bygning 13394822: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	264.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	264.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1948	15.12.1948

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	188.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	94.0	0.0	94.0	0.0
K01	0	96.0	0.0	96.0	0.0
H02	1	74.0	0.0	74.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ilaveien	52		1605 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

Adresse: Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1426/1177/0

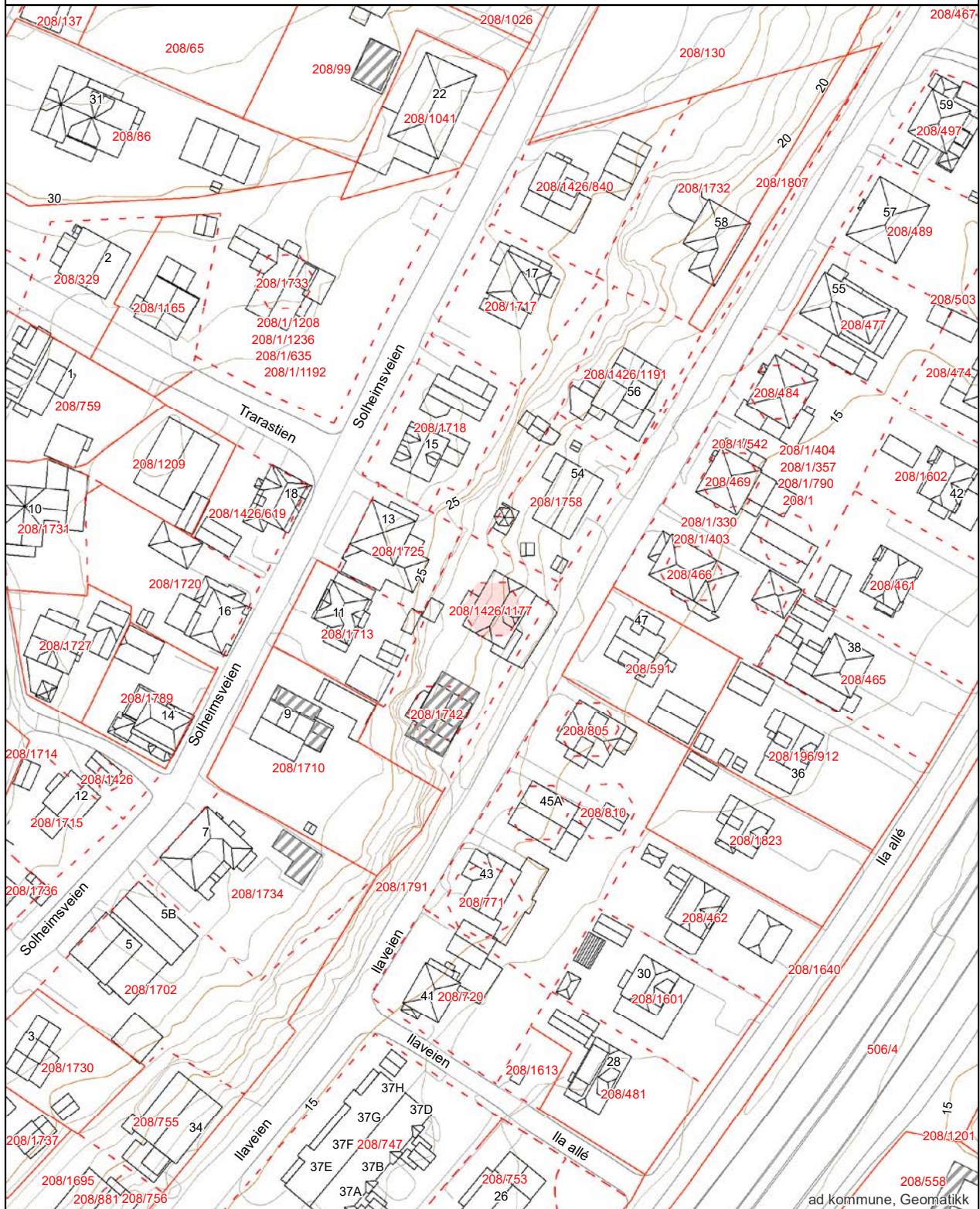


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-18



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1426/1177/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-18



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

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk
208/558

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566252.60189	611143.276562	Ikke spesifisert	36.01	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Grunnkart med ortofoto



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1426/1177/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-18



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



Grunnkart

Adresse: Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1426/1177/0

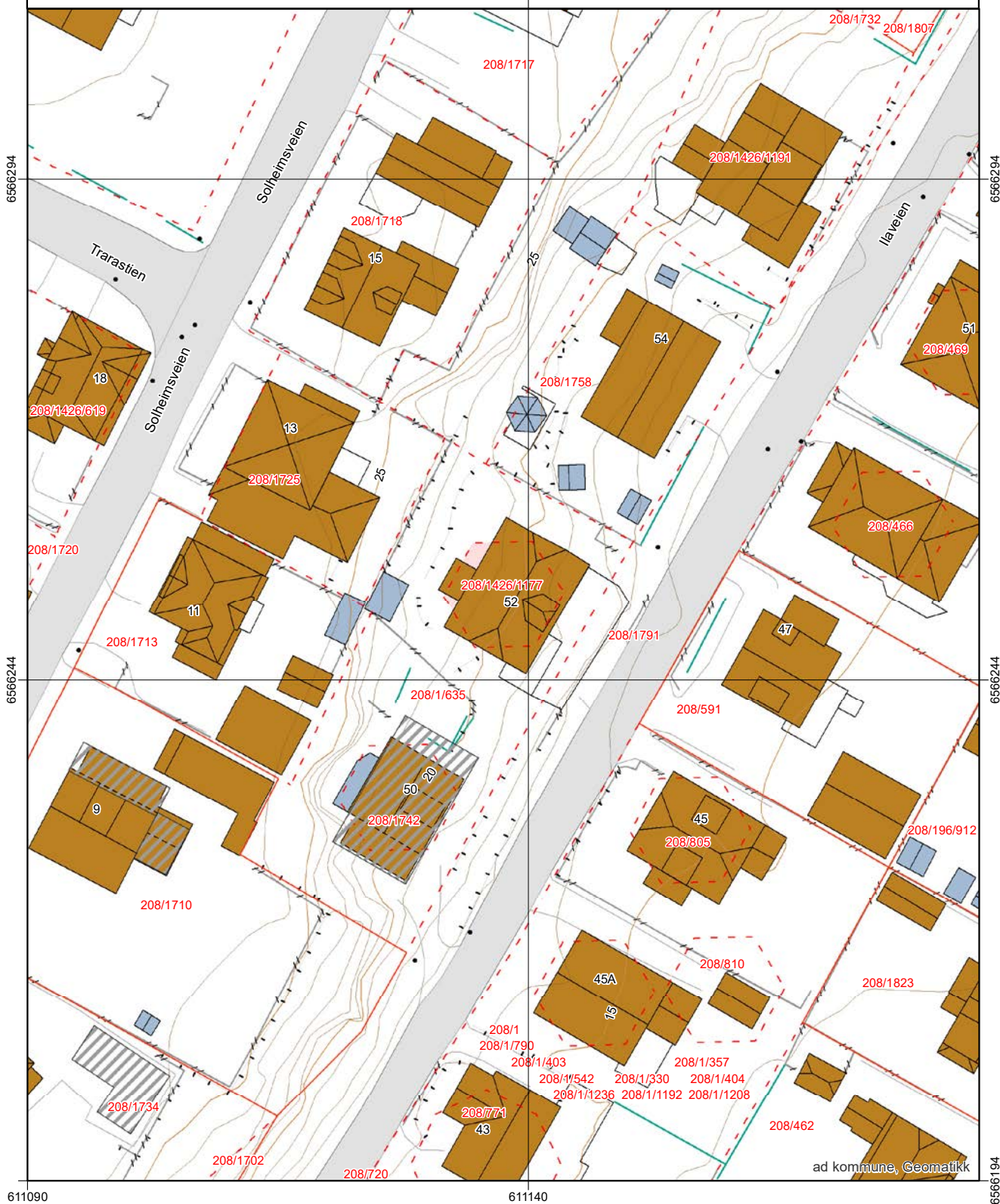


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-18



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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1426/1177/0

Eierrepresentant: Ayari Sara

Regningsmottaker: Ayari Sara

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	ILAVEIEN 52	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1426	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	1177	Beregnet areal	93,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Ilaveien 52	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1605 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Trara	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13394822	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		0
13394822	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		188

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
AYARI SARA	Ilaveien 52	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Fester
KARSTENSEN TONE JEANETTE	Ilaveien 52	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boeh.	kr 1 279,00	01.03.2025	1/1	0	kr 3 198,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boeh.	kr 2 082,00	01.03.2025	1/1	0	kr 5 205,00
360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 32,18	01.03.2025	1/1	0	kr 11 263,00
260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 16,80	01.03.2025	1/1	0	kr 5 880,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.03.2025	1/1	0	kr 4 689,00
60	ESkatt Bolig	1 211 600,00 0/00	kr 3,20	01.03.2025	1/1	0	kr 3 877,00
							kr 34 112,00

kr 34 112,00



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 21. februar 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 208 Bruksnr.: 1426 Festenr.: 1177 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD

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

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Postboks 1405
1605 Fredrikstad

www.fredrikstad.kommune.no



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 25.02.2025

Til informasjon!

Eiendom: 208/1426/1177 Ilaveien 52

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Crix gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

Dagb. nr. 1773/1948.
Oslo Byrettskriverembete

S. m. l. n. o. -
GRUNNELEV.

Undertegnede arvinger etter Ole og Elise Nilsen som eier av Traraberget tomt nr. 343 av gr.nr. 8 br.nr.1. Nygaard i Glemmen bortleier herved av denne eiendom en byggetomt til Johan Andersen født 18/10.89. Tomten ligger på eiendommens østre side, dens grenser er angitt i oppmålingsforretning dato 1947 og er således: Den går ut fra Egil Misvørs tomt Solheimsveien 11 a fra dennes nordøstre hjørne og sydøstover 21,75 m. til Johanne Johnsens eiendom og følger denne sydvest 23,05 m. går derfra nordvest 21,35 til Misvørs tomt og følger denne nordost over 18,65 m. til utgangspunktet. Arealet utgjør 443,6 m². Den årlige avgift fastsettes til kr. 74 - syttifire kroner. som kan betales med en halvpert hver 30te desember og 30te juni, første gang å betale 30. desember 1948.

Det bemerkes at blir Traraberget 343 indløst for den årlige avgift kan også denne tomt indløses for grunnavgiften, kapitalisert etter 5 %. Leietiden skal være i 200 år regnet fra 8de mai 1871.

For den til en hver tid uavgjorte leie med renter og mulige omkostninger har grunneierne første prioritets panterett i de på tomten stående bygninger, samt i tilfelle brann i deres assurancesum. De omkostninger som måtte foranlediges ved at grunneierne møter eller lar møte ved auksjon som forlanges av grunneierne eller andre panthavere utredes av leieren. Omkostninger ved utstedelse og tinglysning av nærværende grunnkontrakt bæres av leieren. Grunneierne viker for opptagende offentlige lån. Undertegnede leier vedtar i alle dele foranstående kontrakt.

Glemmen 24/6 - 1948.

Grunneierne:

Leier:

Nils Olsen, Andreas Olsen, Betsy Andersen
Ole E. Nilssen, Jens Bratlie.
Johannes Nilssen, Randi Syversen,
Gunnar Nilssen,

Johan Andersen.



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 24.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1426 **Festenr.:** 1177

Adresse: Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD

Referanse: 1111250021

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

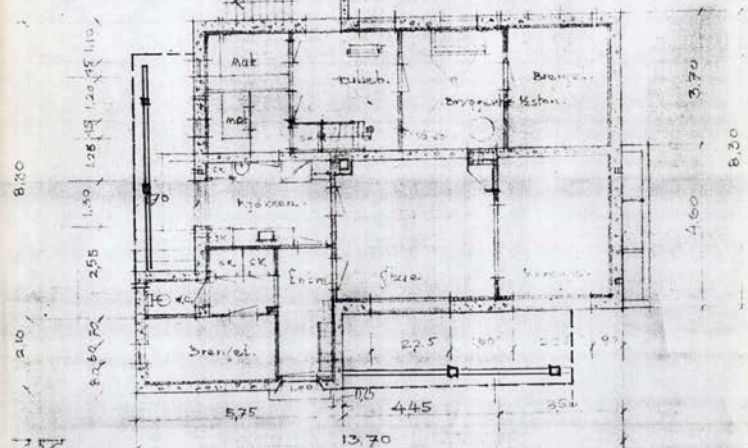
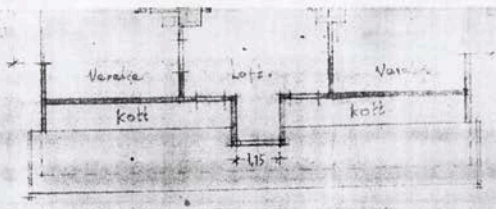
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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

F.B.N. 265-87
M. 903

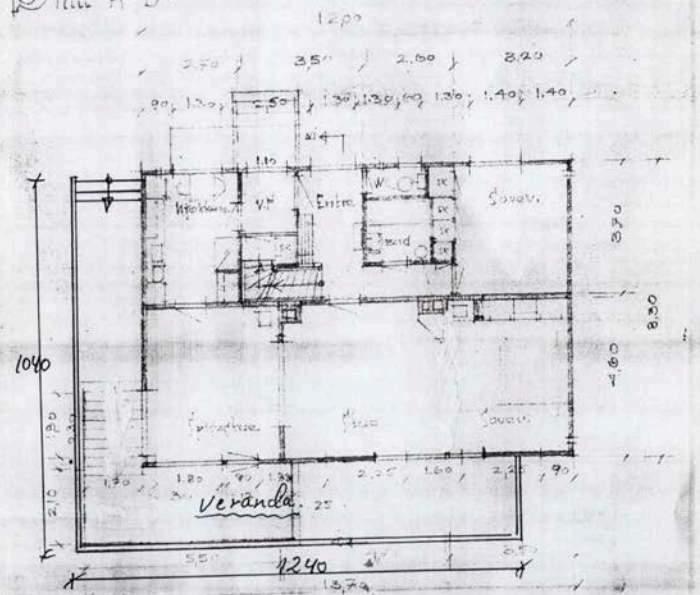
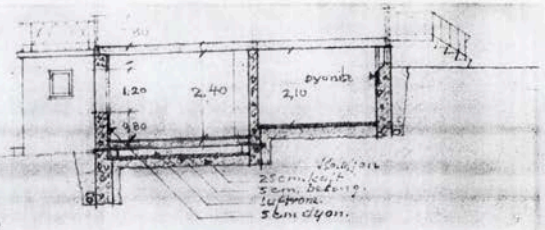
L. oft.



Kjeller.

← A

Snitt A-B.



1. etg.

Fröld Torp
L. Hvideke av veranda.

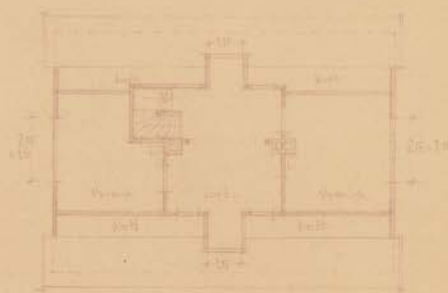
ILAVEIEN 52.

M. 1:100

F. B. nr. 369/87
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

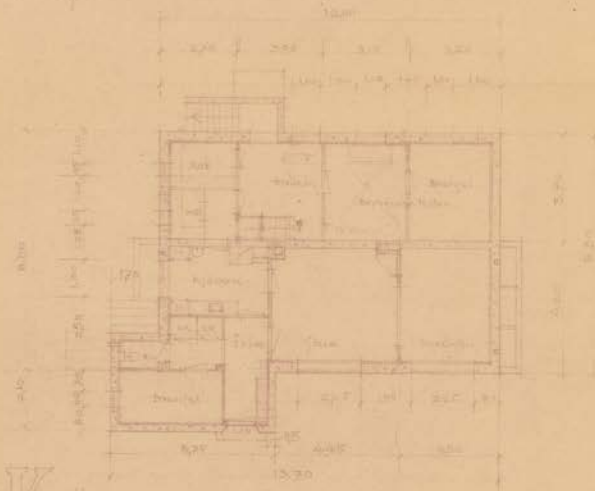
3. 11. 1907

SONDRÉ GLEMME
BILDRINGAAR
83/27



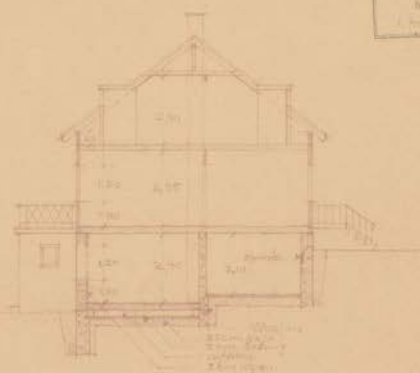
Løft.

← B

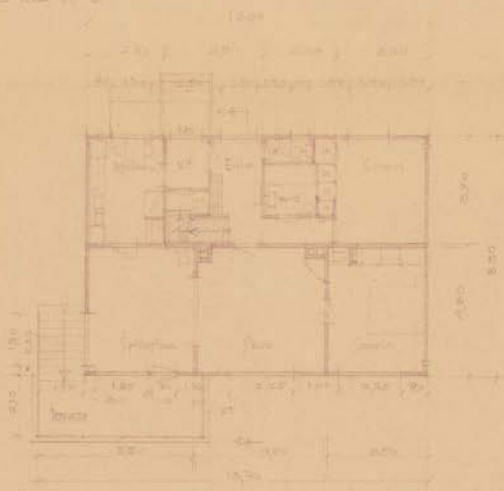


Kjeller.

← A



Snit A-B.



1. etage.

HR. JOHAN ANDERSEN.

HAVEREN 1882 GLEMME

W 130

02

Indehavet afte 1912
forretningsselskabet A.S.

SØNDRE GLEMME
 83/47



SØNDRE GLEMME



SØNDRE GLEMME



SØNDRE GLEMME



SØNDRE GLEMME

H. JOHAN ANDERSEN

JAVEN 10 1/2 AL. 1905

M. 1900

OK

Skrevet den 10. 1905
 for Søndre Glemme M. 1900



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 208 / 1426 / 1177 / 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 eiendomsgrensen)

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-208/1426/1177, Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt omr de	10.02.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

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



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsomr der for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.3 km
Aktsomhetsomr der for sn skred	10.12.2024	Ikke funnet	0.54 km
Aktsomhetsomr der for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.6 km
Flomfaresoner	10.02.2025	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	27.01.2025	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.02.2025	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.02.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kvikkleire	10.02.2025	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	10.02.2025	Ikke funnet	103.7 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	0.85 km
St ysoner	10.02.2025	Ikke funnet	0.02 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:

10.02.2025

Aktsomhetsgrad for radon p
eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav
aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy
aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker
aktsomhet

Middels til lav
aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy
aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 1426	Fnr: 1177	Snr: 0 ▼
Adresse:	Ilaveien 52 ▼		
Areal:	93.5 m² *	Se matrikkeldokumenter.	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

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

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 24.02.2025



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H450-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H450-2	Hensynssone flomfare
	H450-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-5	Hensynssone landbruk
	H450-6	Hensynssone friluftsliv
	H450-7	Hensynssone landskap
	H450-8	Hensynssone naturmiljø
	H450-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

[illegible]HENSYNSSONER Planeringsplan för regleringsplaner under arbete[illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1426/1177/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-18



Planident:
Plannavn:

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

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



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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1426/1177/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-18

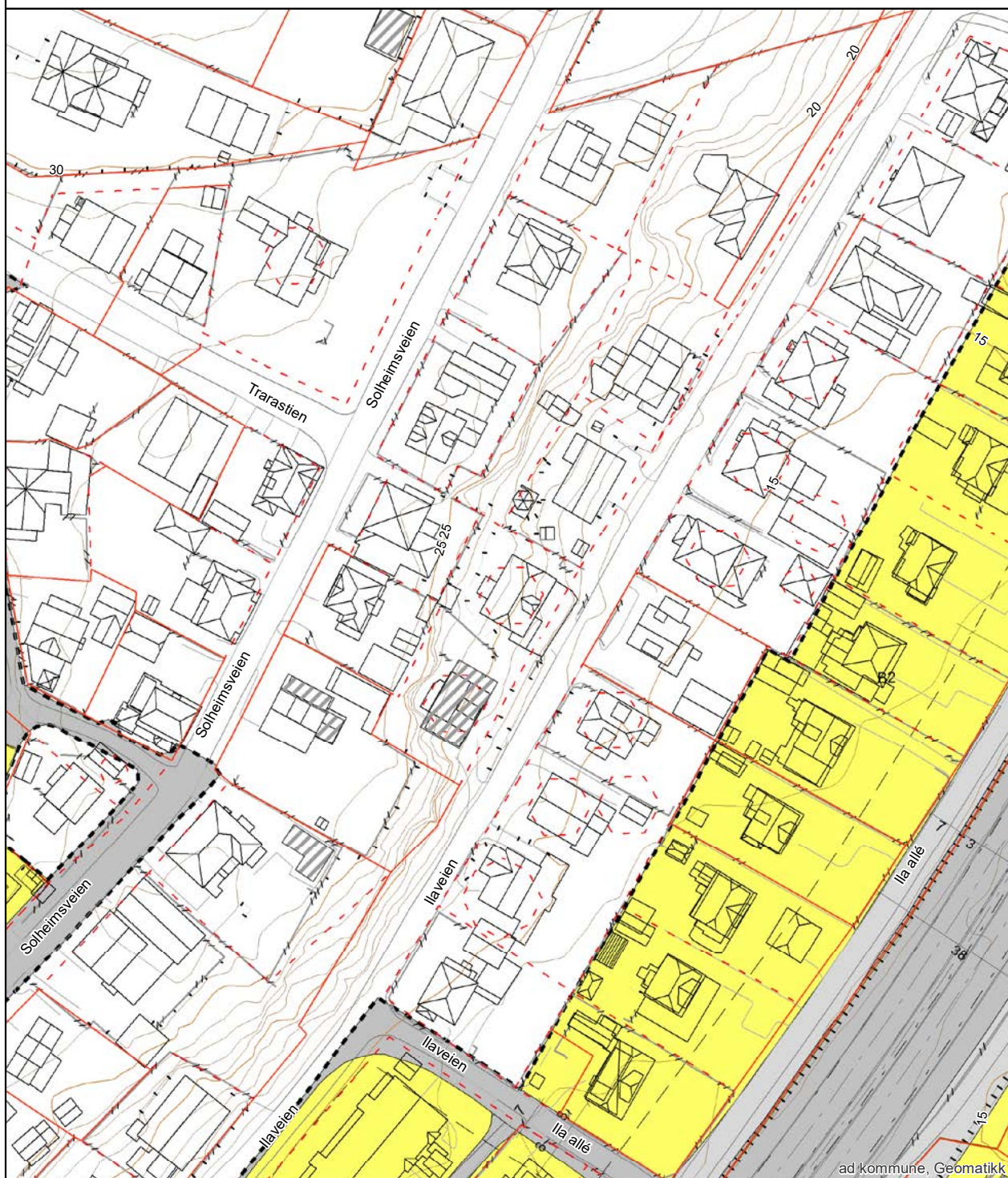


Planident:
Ikraftredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ilaveien 52, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1426/1177/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-18



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

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ilaveien 52
1605 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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