



aktiv.

Riisløkka 14A, 1614 FREDRIKSTAD

Spennende enebolig | Utsikt og gode solforhold | Vakre uteområder | 2 bad og 2 kjøkken



Eiendomsmegler
Eirik Rotegård Rønning

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 490,-
Total ink omk.: Kr 4 357 490,-
Selger: Per-Olav Koteng
Yaowalak Mekwan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 140/192 kvm
Tomtstr.: 1067.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 210, bnr. 287
Oppdragsnr.: 1111240112

Spennende enebolig |
Utsikt og gode solforhold |
Vakre uteområder | 2 bad
og 2 kjøkken

Denne boligen gir en unik mulighet til å skape ditt drømmehjem i et populært og sentralt område. Høyt plassert i terrenget kan du nyte flott utsikt og gode solforhold hele dagen. Boligen har behov for oppgradering, men potensialet er stort.

- 2024
- Skiftet skadet/dårlig fasade mot øst, samt malt.
 - Malt alle vinduskarmer utvendig
 - Slipt og oljet gulv i 1.etg
 - Etablert bad i 1. etg
 - Pusset opp trapp og etablert spilevegg og lyskasser i tak

- 2023
- Delvis isolert loft med 200mm Glava.

- 2022
- Gipset og malt innvendige vegger i 1.etg
 - Bygget ny veranda
 - Påforet og isolert 70 mm innvendig mot fasade i sør og vest

- 2021
- Skiftet skadet/dårlig kledning fasade mot syd, vest og nord
 - Malt fasade mot syd, vest og nord
 - Pusset og malt grunnmur



Innhold

Velkommen2

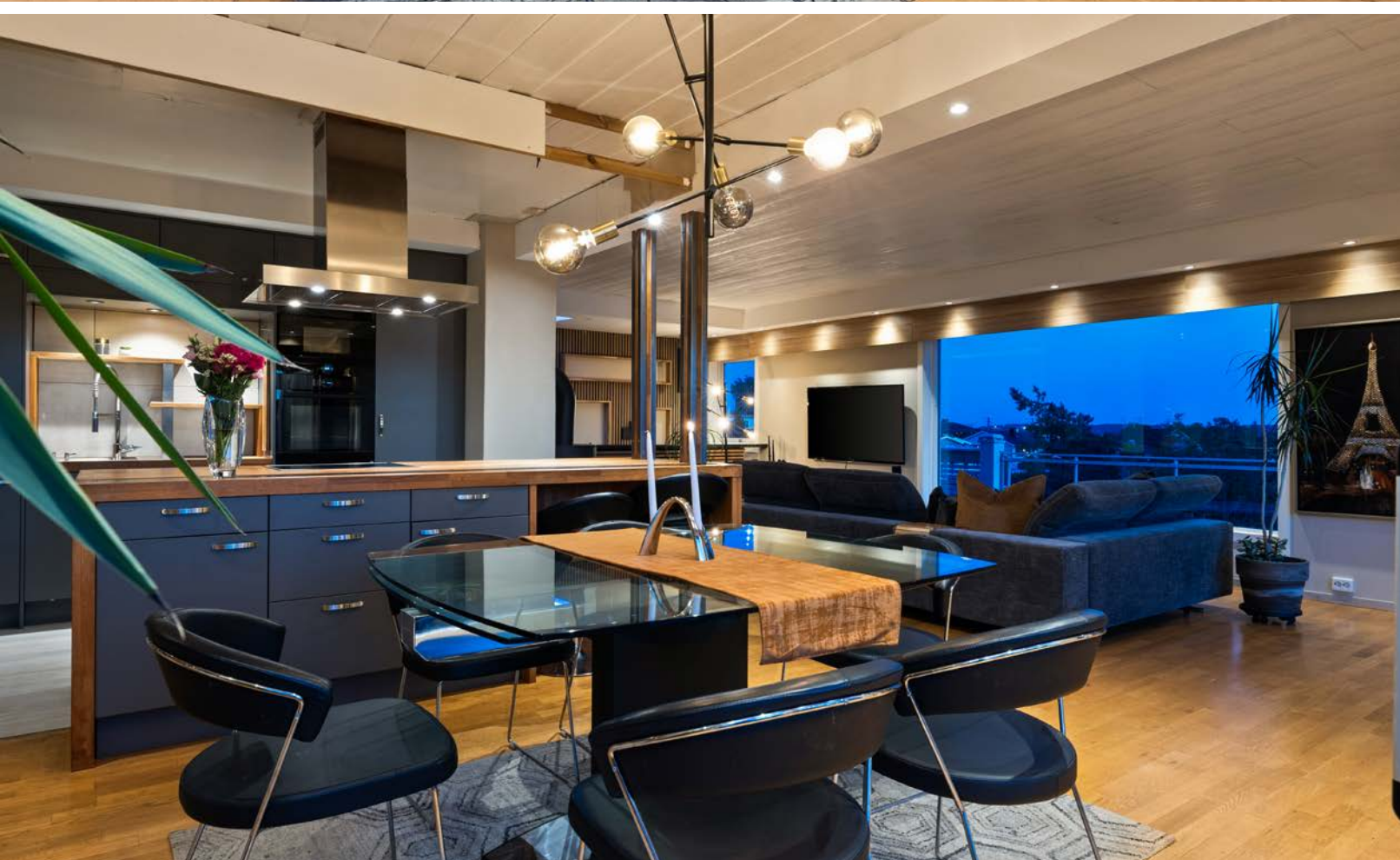
Om eiendommen26

Forbrukerinformasjon 129

Budskjema 130

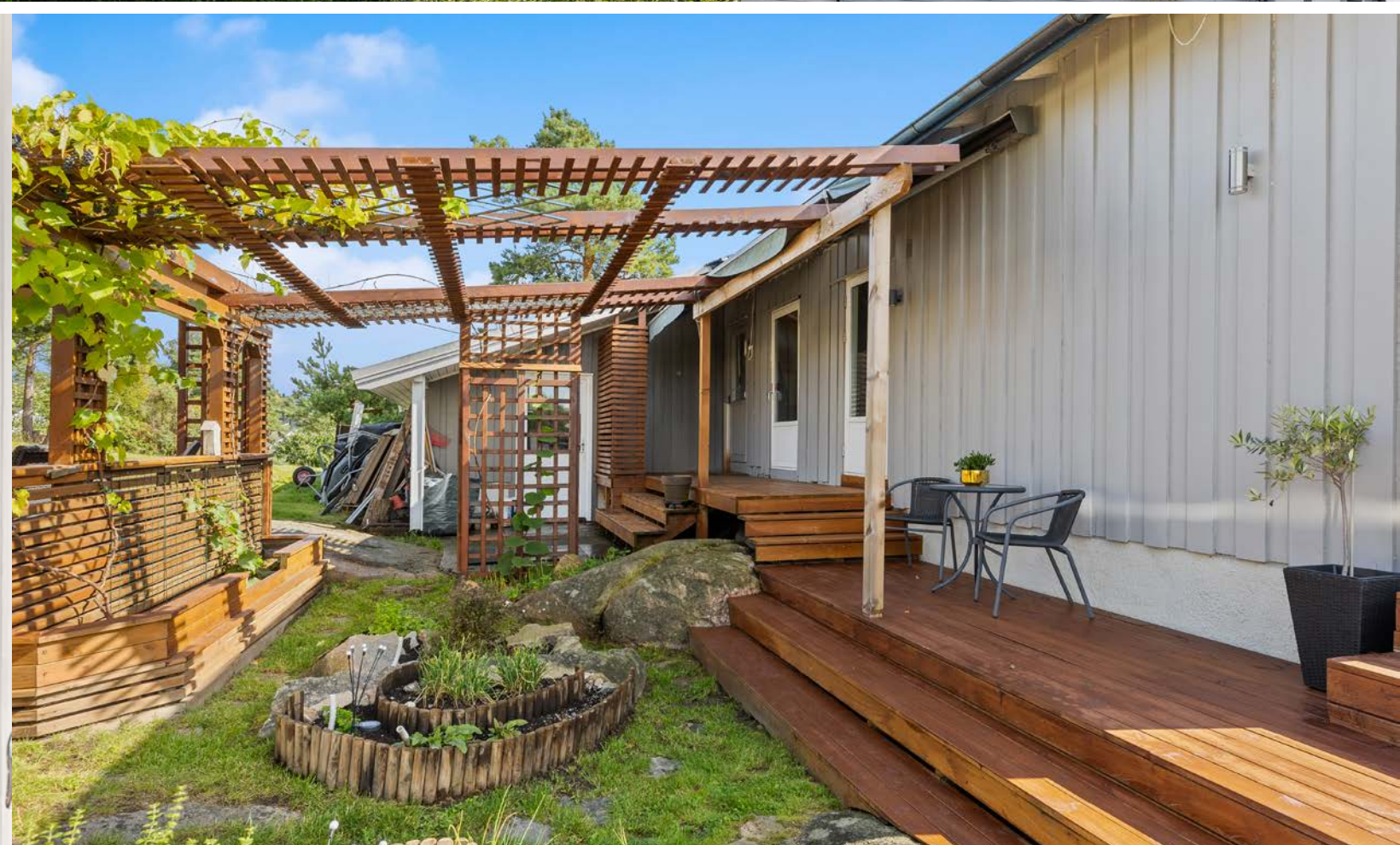
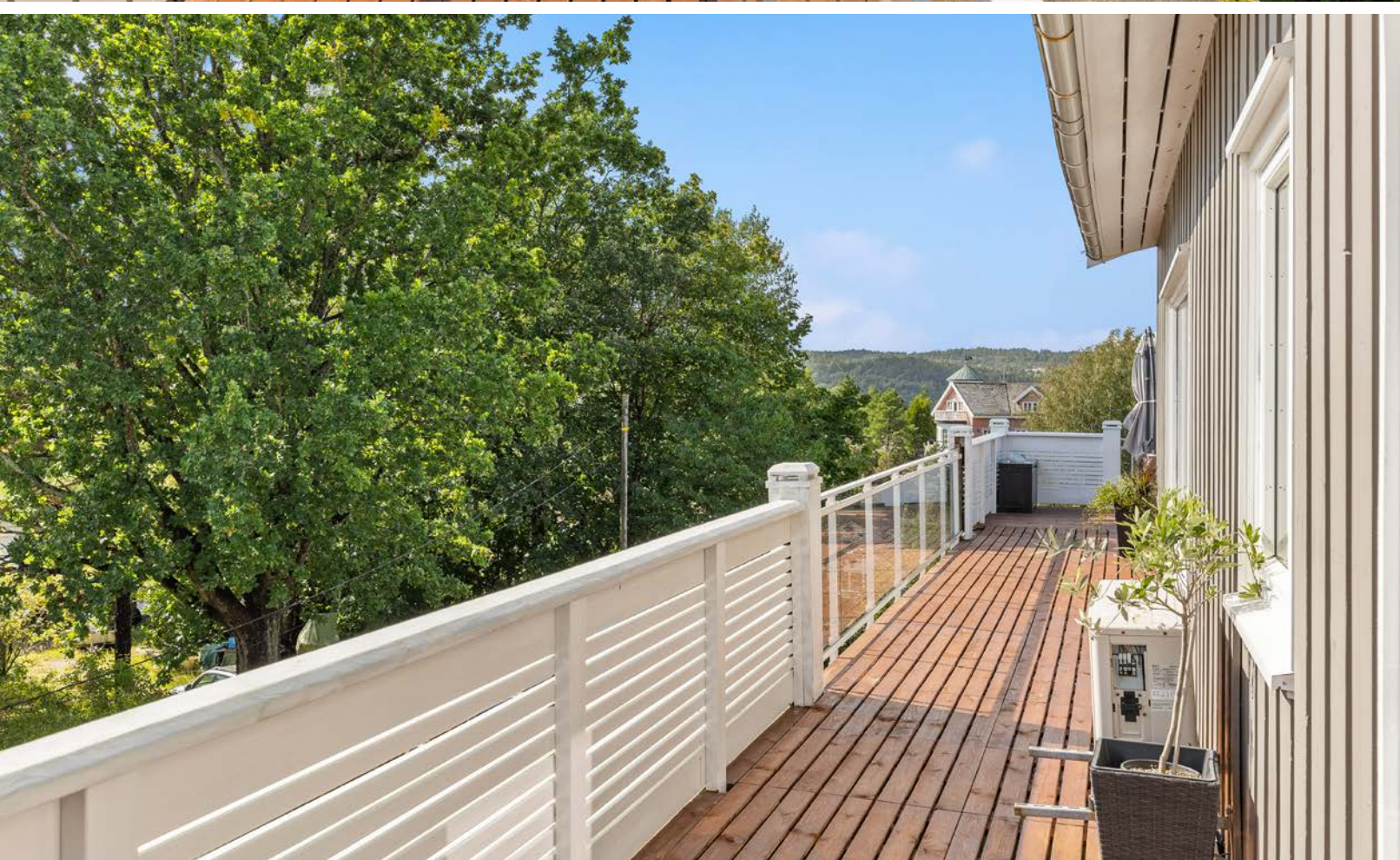






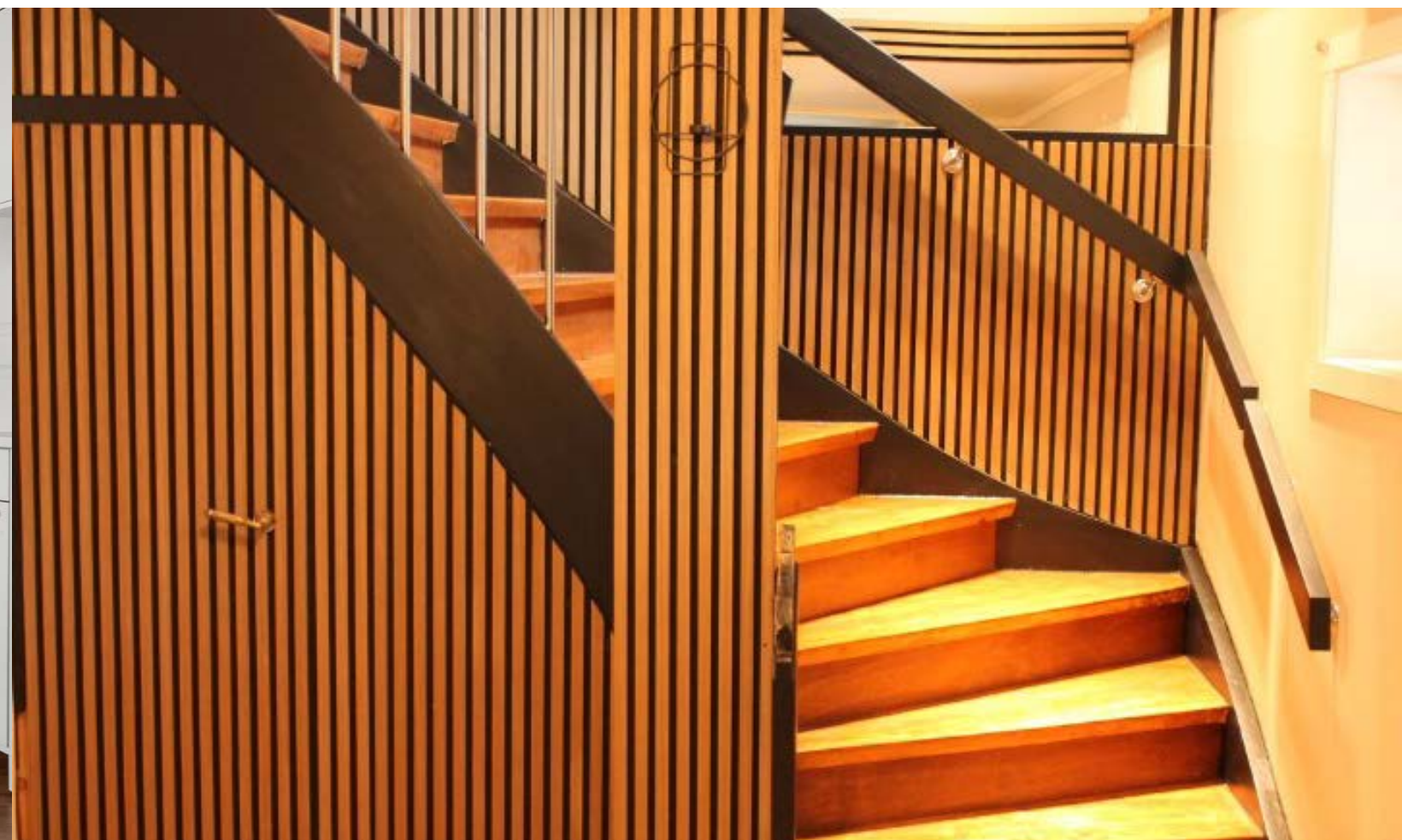












1. etasje

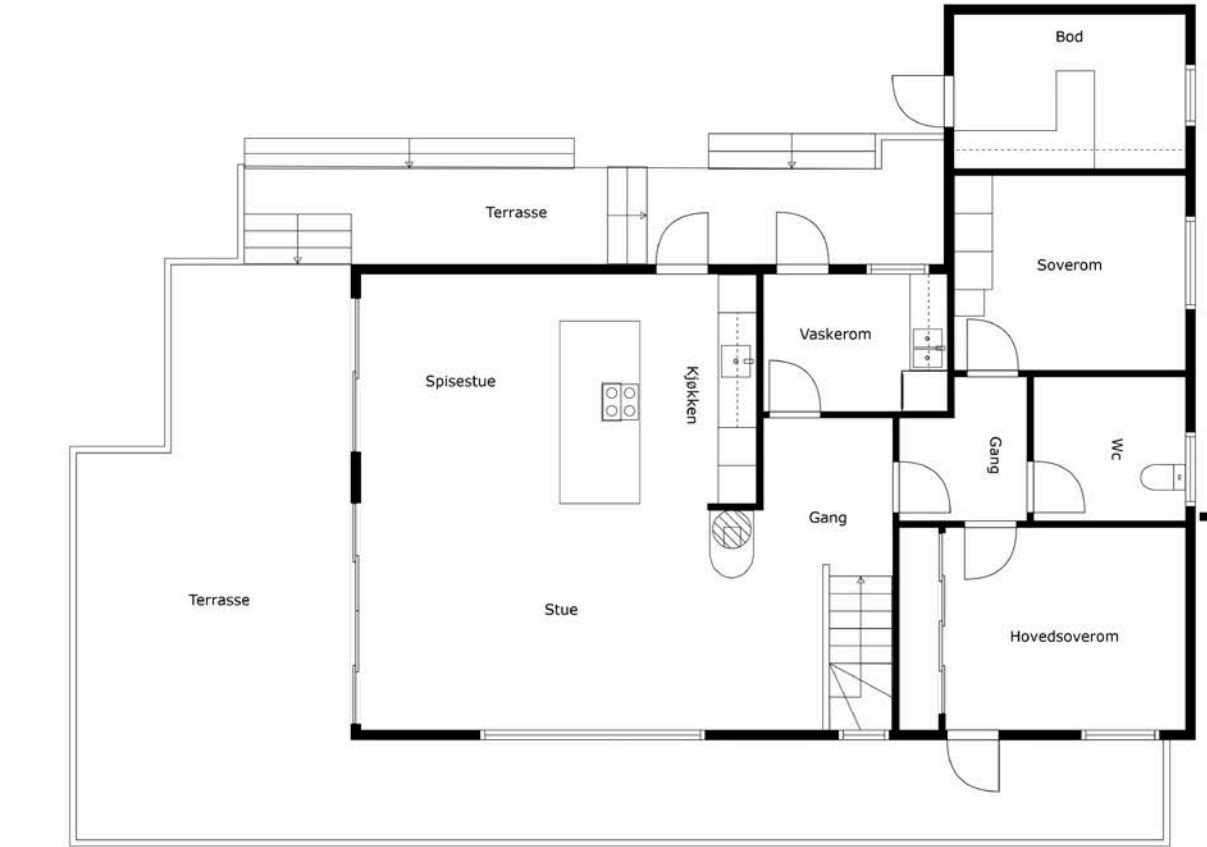


FOTO
etæters

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

u. etasje

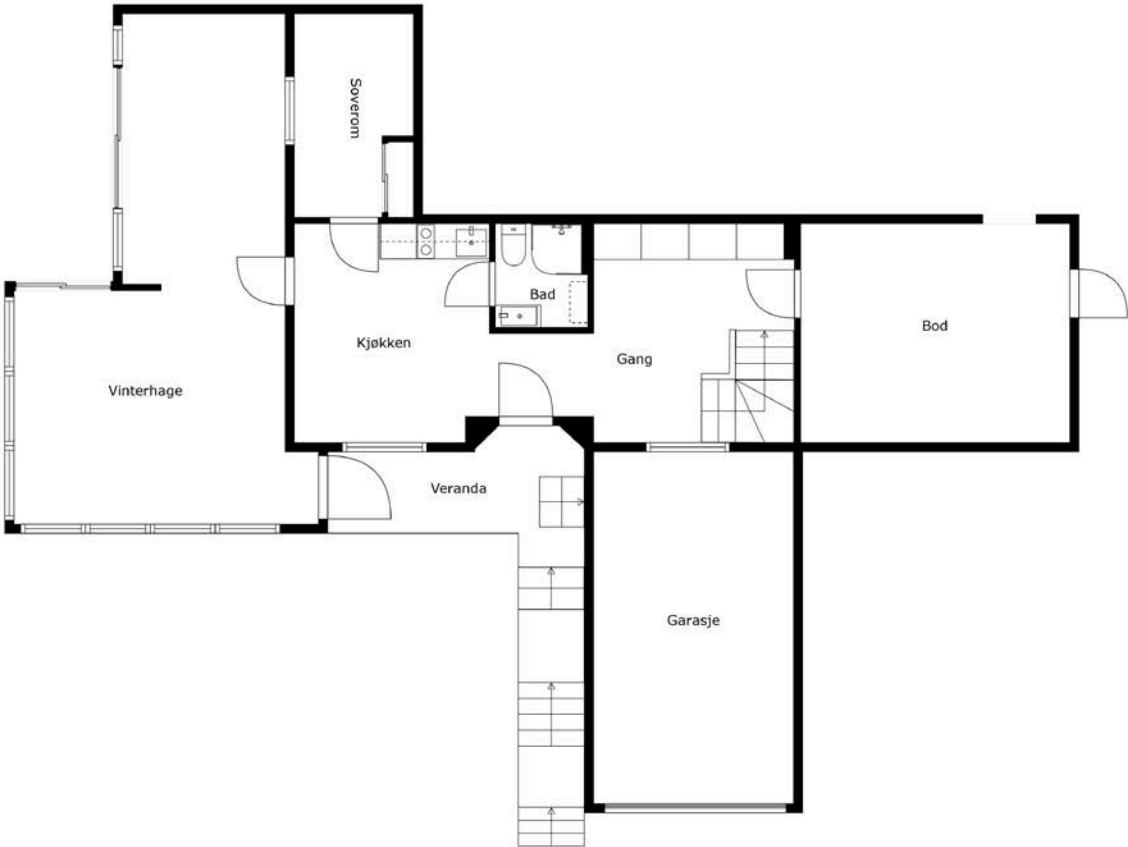


FOTO
etæters

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140 m²
BRA - e: 26 m²
BRA - b: 26 m²
BRA totalt: 192 m²
TBA: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller

BRA-i: 37 m² Hall m/trapp, bod innredet som soverom (ikke byggesøkt), bad, stue/kjøkken.
BRA-b: 26 m² Innglasset terrasse.
1. etasje
BRA-i: 103 m² Stue/kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom.
BRA-e: 11 m² Bod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
76 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Da det foreligger to tilstandsrapport hvor oppmålt areal avviker fra hverandre, er det tatt utgangspunkt i de laveste verdiene. Det er viktig at begge tilstandsrapportene leses.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1067.7 m²

Tomtebeskrivelse

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.

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Labråten i Fredrikstad kommune. Boligene ligger barnevennlig og rolig til. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Kort vei til barnehager og skoler i ulike trinn, det er flere matbutikker i området, bl.a. Kiwi, Meny Ørebekk eller Coop Extra på Christianslund. Godt med kollektiv transport fra Mosseveien. Herfra er det gode forbindelser både lokalt og mot Oslo. Fredrikstad sentrum er beliggende ca. 2 km fra boligen og kan by på det meste av sentrumsfasiliteter samt bryggepromenaden med sine restauranter og utesteder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av plasstøpt betong, betongblokker samt noe teglstein.

Etasjeskillere av tre.

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Deler av taket er tekket med korrugerte stålplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer, verandadører og terrassedører i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Buer Bygg har utført membran på bad i 1. etg. og mikrosementarbeider på bad i begge etasjer. Fredrikstad Rørleggerforretning har koblet til armaturer i 1. etg.
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja. Ny membran på bad i 1. etg.
2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fredrikstad Rørleggerbedrift har koblet til armaturer på bad i 1. etg. Per-Olav Koteng har sammen med rørleggervenn koblet til vann og avløp i nytt kjøkken.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Ja. I krypkjeller er det fuktig på fjell av og til.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja. Tak er gammelt og har hatt lekkasjer nå og det. Ikke vesentlig i vårt eie, men vi har foretatt tetting

med asfaltlim 1 gang

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja. I tilstandsrapport er det poengtert at det er noe skjevhet i bjelkelag gulv 1. etg. Per-Olav Koteng har tidligere rettet noe skjevhet i samme gulv. Dagens skjevhet er ikke merkbar i det daglige.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja. Vi har hatt mus i huset et par ganger. Har satt ut musefeller et hver observasjon, og vi har blitt kvitt disse etter dette. Vi hadde noe maur på kjøkkenet en kort periode i 2023. Disse forsvant etter at vi gjorde tiltak.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad. Per-Olav Koteng har igangsatt noe arbeider med fjerning av gammelt anlegg, samt flyttet noe av anlegget i dugnadsarbeid med elektriker-venn og montert LED belysning selv med etterkontroll av samme venn. Nettverkseier gjorde kontroll av anlegget etter at LED belysning var ferdig.
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja. Kontroll utført av netteier i 2021.

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)?

- Ja. Per-Olav Koteng har bygget fornyet terrasse og glasset inn arealet under terrasse. Han har også byttet en del utvendig kledning og vinduer, samt etterisolert og gipset innvendig. Det er også byttet en del dører og gjort en del innvendige snekker, og murerarbeider. Alle flater innvendig og utvendig er malt av nåværende eiere. Innvendig parkett er slipt og oljet av Per-Olav Koteng. Delvis isolering på loft er utført av Per-Olav Koteng.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Per-Olav Koteng har fornyet terrasse og byttet noe kledning og noen vinduer. Alle utvendige og innvendige flater er malt av nåværende eiere.

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

- Ja. Det er etablert hybel, men det er satt inn dør mellom boligdelene. Dette for å kunne kalle delen en hybel, og ikke egen boligenhet. Godkjenning er under avklaring.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei.

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

- Ja. Det som i dag er hybel, ble gjort om til egen boenhet før vi kjøpte bolig. Dette var tidligere godkjent som lager/kontor.

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

- Ja. Det foreligger tilstandsrapporter vedlagt i salgsoppgave.

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. Per-Olav Koteng har drevet registrert entreprenørvirksomhet i 18 år, og har god kjennskap til alle utførte arbeider. Han har også mange år som prosjektleder for Selvaag Prosjekt AS.

Tilleggs kommentar: Boligen står på fjell, med delvis krypkjeller. Det er dermed ikke fare for store skjevheter. Det er ikke foretatt radonmåling.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

1. etg: Stue/kjøkken, to soverom, bad og gang.

u. etg: Stue/kjøkken, bad, hall m/trapp og bod innredet som soverom (ikke byggesøkt)

Standard

Denne boligen gir deg en unik mulighet til å skape ditt drømme i et populært og sentralt område. Med sin plassering høyt i terrenget, kan du nyte god utsikt og svært gode solforhold gjennom hele dagen. Boligen har behov for oppgradering, men potensialet er stort – her kan du virkelig sette ditt eget preg.

I første etasje finner du en praktisk og gjennomtenkt planløsning. På den ene siden ligger to romslige soverom, et bad, og et vaskerom som gir enkel

tilgang til alt du trenger i hverdagen. På den andre siden av etasjen ligger stuen, spisestuen og kjøkkenet, samlet i en åpen løsning som skaper en lys og luftig atmosfære. Store vindusflater preger stuen og gir rikelig med naturlig lys, samtidig som de sørger for et flott grønt utsyn fra verandaen. Kjøkkenet er et møbel i seg selv, integrert i rommet på en stilfull måte som gjør det til et naturlig samlingspunkt for familien.

Underetasjen gir ekstra fleksibilitet med en egen stue og kjøkken, perfekt for gjester eller som en separat enhet. Her finner du også et bad, en romslig hall med trapp, og en bod som er innredet som soverom (ikke byggesøkt). Dette gir flere muligheter, enten du trenger ekstra soverom, oppbevaring eller en kontor plass.

Uteområdet er et kapittel for seg selv. Den syd- og vestvendte verandaen er et ideelt sted å nyte lange sommerkvelder med utsikt over det grønne landskapet. Bak huset finner du en hyggelig bakhage med en stemningsfull pergola hvor vindruer vokser i taket, samt kreative blomsterbed som tilfører farger og liv til hagen. I tillegg er det anlagt en naturlig fiskedam med belysning, som skaper en rolig og avslappende atmosfære. Dette uteområdet er en oase av velvære og rekreasjon, perfekt for både rolige kvelder og sosiale sammenkomster.

Med de rette oppgraderingene kan dette hjemmet virkelig skinne, både innvendig og utvendig. Den praktiske planløsningen, den sentrale beliggenheten og det flotte uteområdet gjør dette til et hjem med stort potensial – klart til å bli tilpasset dine behov og ønsker. Her er alt tilrettelagt for at du kan skape ditt eget drømmested.

Oversikt over oppgraderinger utført av selger:

2024:

- Skiftet dårlig og skadet kledning på fasade øst
- Malt fasade øst
- Malt alle vinduer utvendig
- Listet utvendig
- Malt grunnmur
- Malt innvendige flater
- Ferdigstilt veranda
- Slipt og oljet gulv 1. etg.
- Etablert bad 1.etg
- Gipset tak i mellomgang 1.etg.
- Komplettert belistning i hele huset
- Lagt nytt microsementgulv i underetg.
- Pusset opp trapp og etablert spilevegg og lyskasser i tak.

2023:

- Etablert grønnsakshage
- Delvis isolert loft med 200mm glava.
- Etablert utebelysning
- Satt inn ny loftstrapp

2022:

- Revet gammel veranda
- Bygget ny veranda
- Påforet og isolert 70mm innvendig, fasade sør og vest
- Glasset inn under veranda.
- Etablert ny vegg mellom stuer og bad/soverom
- Rettet opp gulv i samme område.
- Gipset og malt innvendige vegger i 1. etg.
- Etablert lyskasser i stue og over trapperom

- 2021:
- Byttet skadet og dårlig kledning, fasade syd, vest og nord
 - Malt fasade syd, vest og nord
 - Byttet gammelt vindu til skyvedør, fasade vest
 - Pusset og malt grunnmur
 - Bygget pergola
 - Etablert ekstra parkeringsplass

- 2020:
- Nytt kjøkken
 - Byttet skyvedør til veranda
 - Byttet dører til kjøkken og vaskerom
 - Ny garderobe soverom
 - Malt overflater soverom
 - Nytt tak, soverom
 - Nytt rekkverk, veranda
 - Fjernet parafinovn, Montert ny peisovn

Hage og beplantning, samt etablering av dam og berg, har pågått 2020-2023.

Det foreligger to tilstandsrapporter. Det er viktig å sette seg nøye inn i begge rapportene. Opplysninger hentet fra tilstandsrapport:

Enebolig opprinnelig oppført i 1957. God og innholdsrik planløsning over 2 plan. Garasje antatt oppført i 1957.

Standarden er eldre og det må påregnes oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav. Det understrekes at det er en del gjenstående og pågående arbeider på befaringsdagen som eier har bekreftet at skal

ferdigstilles før salg/overtagelse. Dette er arbeider av kosmetisk karakter.

INNSENDIG
På gulv er det overflater av parkett og fliser, Veggoverflater av slettmalte flater, malt mur, teglstein, spiler og våtromsplater. I tak er det malt mdf panel og takessplater. Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VÅTROM
Bad i underetasjen fra antatt perioden 2010- 2015. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Bad i 1. etasje med ukjent høy alder. All innredning og garnityr er fjernet.

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning i underetasje fra 2015. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp.

Kjøkkeninnredning fra Epoq i 1. etasje fra 2020. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE OPPLYSNINGER
Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på 300 liter fra 1980-tallet. En på ca. 200 liter av nyere dato.

Sikringsskap med automatsikringer. Kjøkken i underetasjen er ikke tilkoblet strøm. Stoppekran ved inntak i krypkjeller.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og forhold som ikke er undersøkt.

Forhold som har fått TG2:
- Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med papp med ukjent alder. Deler av taket er tekket med korrugerte stålpplater, antatt lokalt utbedret pga tidligere lekkasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.

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

- Utvendig veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepener.

- Utvendig vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Flere vinduer har også innvendige kondensskader.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken. Stedvis noe synlig fuktinnsig som er relativt normalt når det er synlig fjell. Det er begrenset med ventilering og manglende fuktsperre til grunn.

- Innvendig trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Andre innvendige forhold: Lufterør avtrekk synlig fra loft. Lufterøret er av eternitt.

- Bad 1.etg, sluk, membran og tettesjikt: Ny membran. Eldre sluk. Fuktmåler viser normale verdier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Bad 1.etg, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Bad u.etg, sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsning. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- Bad u.etg, sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.

- Bad u.etg, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Vannledninger: Vannrør av kobber, plastbelagt

kobber og flexislange. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 300 liter fra 1980-tallet. Montert i krypkjeller. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering med ukjent høy alder. 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. Vorteplast er defekt flere steder og er ikke tilstrekkelig festet. Ikke montert alle steder heller.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Utvendig vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det måles skjevheter i begge etasjer. Stedvis knirk.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

- Bad 1.etg, overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig takkonstruksjon: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er registrert skader i undertak. Undertaket er misfarget. Dårlig utluftet konstruksjon. Misfarging og skader i undertaket. Soppdannelser som følge av dårlig ventilering samt kondens. Takkonstruksjonen er også antatt noe underdimensjonert opp mot dagens forskrifter og krav. Synlig svai i takkonstruksjonen (takessplater) i taket på det ene soverommet i 1. etasje. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Utvendig dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører har råteskader. Råteskader gjelder ytterdør til krypkjeller. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Innvendig overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er en del slitasje, høy alder samt gjenstående arbeider. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Vaskerom, generell: Vaskerom med ukjent høy alder. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

-Elektrisk anlegg: Basert på alder og enkelte observasjoner (ufagmessige observasjoner) anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger og utskiftninger på anlegget. Det er ikke angitt kostnadsestimat da el-kontroll må gjennomføres først.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Vaskerom 1.etg, tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Se vedlagte tilstandsrapporter for ytterligere informasjon.

Eiendommen er gjennomgått av to bygningskyndig på forskjellige tidspunkter og det foreligger derfor to tilstandsrapporter. Rapport er utført 23.09.2024 (gyldig) og 19.04.2024 (utgått). Eier har utbedret og lukket flere avvik i perioden. Opplyst oppmåling av areal avviker noe i de forskjellige rapportene. Det er uansett viktig å sette seg inn i begge rapportene. Begge rapportene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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
Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap
Storebrand

Polisenummer
5110111

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.

Da det foreligger to tilstandsrapporter hvor oppmålt areal avviker har vi tatt utgangspunkt i lavest målt kvm.

Energi

Oppvarming

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Det er registrert pålegg/mangler vedrørende piper og ildsteder.
Avvik gjelder røykløp. Avstand til brennbart materiale fra skorstein. Avvik fra forsikring om brannforebygging § 6, 2.ledd.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 28 625

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon, branntilsyn.

Eiendomsskatt

Kr 5 865

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 092 810

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 152 676

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 210, bruksnummer 287 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/210/287:

21.08.1957 - Dokumentnr: 300299 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:210 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 194572 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:287

01.01.2024 - Dokumentnr: 767337 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:210 Bnr:287

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. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort endringer på rom/vegger og fasader opp mot originale byggetegninger. Det må påberegnes bruksendringer og antatt søknad om fasadeendring.

1. etg: Flere vinduer er byttet ut med verandadører på syd, vest og nordsiden av bygget. Det er bygd på terrasse/veranda på syd og nordsiden, samt forstørret terrassen på vestsiden. Påbygd bod på nordsiden.

u. etg: I godkjente tegninger er soverom betegnet som bod, kjøkken som kontor, bad som trapperom, det er påbygd vinterhage, vindfanget er bygget inn.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2025.
Formål/Hensynssone: 1001-Bebyggelse og anlegg.
Godkjent/Vedtatt: 15/6-23.

Eiendommen er ikke regulert.
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.
Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Områdeanalyse:
Det er høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger
106 250 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

107 490 (Omkostninger totalt)
123 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
126 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 373 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 376 190 (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 107 490

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
5 500 Inntekt kommunale opplysninger
24 950 Inntekt markedspakke
8 700 Inntekt oppgjørshonorar

1 500 Inntekt søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 950 Vederlag tilretteleggingsgebyr
1 500 Vederlag visninger/overtakelse per stk. (2stk gratis)
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 900 Utlegg fotograf (Foto Kveld)
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 93 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 900 for utført arbeid.

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

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

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

Salgsoppgavedato
27.06.2025

Tilstandsrapport

- Enebolig
- Riisløkka 14 A, 1614 FREDRIKSTAD
- FREDRIKSTAD kommune
- gnr. 210, bnr. 287

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 19.09.2024 Rapportdato: 19.09.2024 Oppdragsnr.: 13784-3088 Referansenummer: ZC5541

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg 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 straffansvar.

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

Enebolig opprinnelig oppført i 1957.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Garasje antatt oppført i 1957.

Standarden er eldre og det må påregnes oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav. Det understrekes at det er en del gjenstående og pågående arbeider på befaringsdagen som eier har bekreftet at skal ferdigstilles før salg/overtagelse. Dette er arbeider av kosmetisk karakter.

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

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

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Oppgraderinger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt med stort potensiale.

Enebolig - Byggeår: 1957

INNSENDIG

På gulv er det overflater av parkett og fliser, Veggoverflater av slettmalte flater, malt mur, teglstein, spiler og våtromsplater. I tak er det malt mdf panel og takessplater. Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken. Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

Bad i underetasjen fra antatt perioden 2010-2015. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Bad i 1. etasje rehabilitert i 2024. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett.

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i underetasje fra 2015. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra 2020. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereider på 300 liter fra 1980-tallet. Sikringsskap med automatsikringer. Kjøkken i underetasjen er ikke tilkoblet strøm.

TOMTEFORHOLD

Drenering med ukjent høy alder. Utvendige avløpsrør av antatt støpejern og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

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

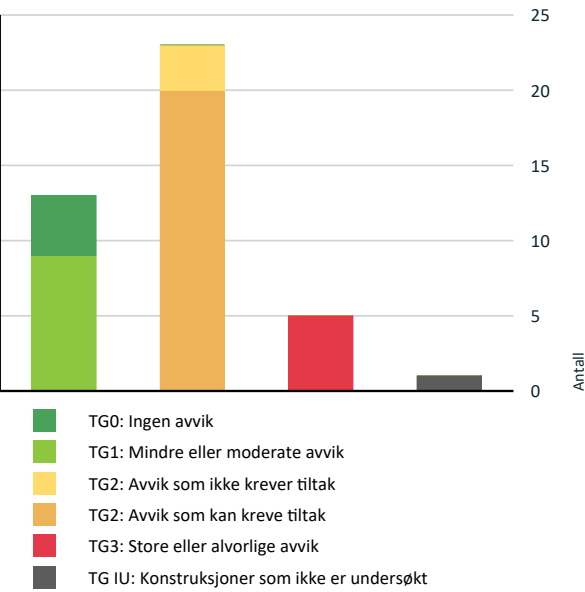
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

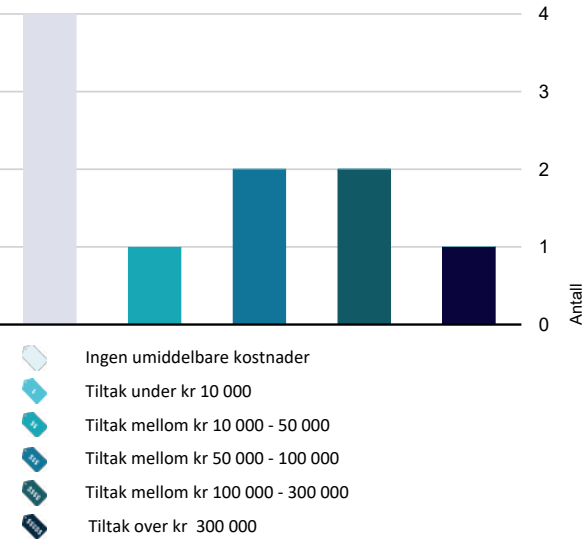
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
TG 3		
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft		Gå til side
Utvendig > Dører		Gå til side
Innvendig > Overflater		Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell		Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg		Gå til side
TG IU		
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom		Gå til side
TG 2		
Utvendig > Taktekking		Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag		Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon		Gå til side
Utvendig > Vinduer		Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger		Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted		Gå til side
Innvendig > Kryp kjeller		Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper		Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold		Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt		Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon		Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	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
TG 2	
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEOLIG

Byggeår
1957

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

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

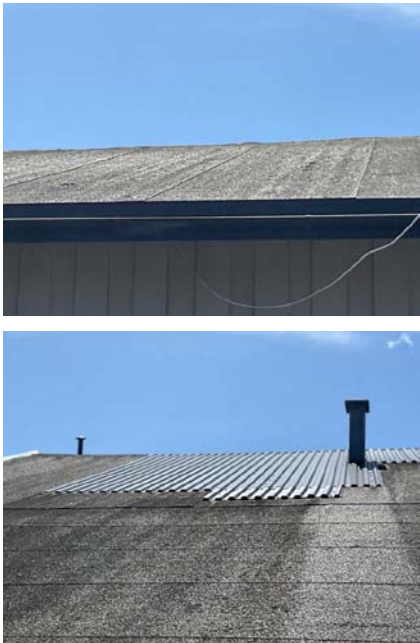
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp med ukjent alder.

Deler av taket er tekket med korrugerte stålplater, antatt lokalt utbedret pga tidligere lekkasje.

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

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

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



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
 - Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

- Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
 - Det er registrert skader i undertak.
 - Undertaket er misfarget.

Dårlig utluftet konstruksjon. Misfarging og skader i undertaket. Soppdannelser som følge av dårlig ventilering samt kondens. Takkonstruksjonen er også antatt noe underdimensjonert opp mot dagens forskrifter og krav.

Synlig svai i takkonstruksjonen (takessplater) i taket på det ene soverommet i 1. etasje.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Lokal utbedring bør utføres.
 - Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjonen bør skiftes ut og sees i sammenheng med alder og observasjoner på utvendig tekking. Ved skifte av tekking bør undertaket også skiftes ut. Alternativt kan undertaket lokalt skiftes ut, men det beste vil være å skifte alt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1979, 1993, 2005 og ukjent alder.

- Vurdering av avvik:**
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Flere vinduer har også innvendige kondensskader.

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



Dører

Tilstandsrapport

Hovedytterdør i tre med ukjent alder.
Ytterdør til krypkjeller med høy alder.
Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1987 og med ukjent alder.
Terrassedører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2005.

Vurdering av avvik:

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

Råteskader gjelder ytterdør til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til veranda på 55 kvm. Deler av veranda er nyere.

Terrasse på bakside på 25 kvm.

Terrasse i hage på 13 kvm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVEDIG

TG 3 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser, Veggoverflater av slettmalte flater, malt mur, teglstein, spiler og våtromsplater.
I tak er det malt mdf panel og takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del slitasje, høy alder samt gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles skjevheter i begge etasjer.
Stedvis knirk.

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.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller i deler av boligen med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

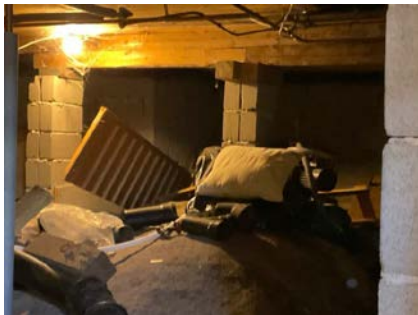
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Stedvis noe synlig fuktinnslag som er relativt normalt når det er synlig fjell. Det er begrenset med ventilering og manglende fuktsperre til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Tilstanden må alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.



TG 2 Innvendige trapper

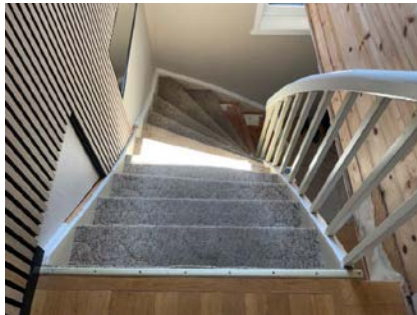
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.



TG 2 Andre innvendige forhold

Lufterør avtrekk synlig fra loft.

Vurdering av avvik:

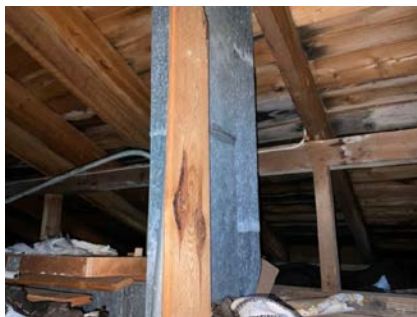
- Det er påvist andre avvik:

Lufterøret er av eternitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eternitt inneholder asbest og er betegnet som spesiealavfall. Eternittplater utgjør ingen fare så lenge de ikke skades/borres i etc., men det anbefales at de erstattes med et annet byggemateriale.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje rehabilitert i 2024 med ny membran på gulv med mikrosement på toppen. På vegger er det i våtsoner montert nye våtromsplater. Det foreligger dokumentasjon på membran og VVS-arbeider, konferer eier.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har våtromsplater og spiler på vegger. Slettmalt tak.

Vurdering av avvik:

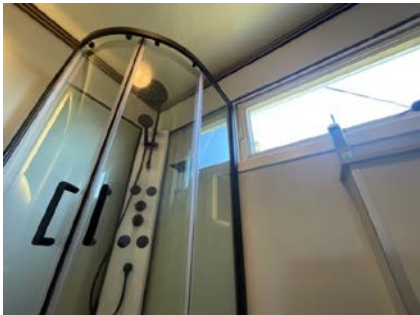
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Mikrosement på gulv. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ny membran.
Eldre sluk.
Fuktmåler viser normale verdier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstanden må overvåkes.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

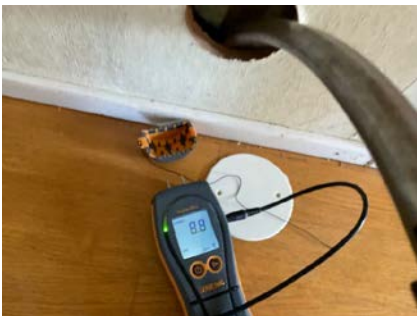
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom mot bunnsvill bak blandebeholder. Det måles tørre normale verdier.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen fra antatt perioden 2010-2015.
Det foreligger ikke dokumentasjon. Basert på utførelse er antatt rommet utført som selvbygger.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Mosaikkfliser og flisimiterte plater på vegger. Takessplater i taket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Opprinnelig flislagt gulv påført mikrosement. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 70 mm fra topp membran til topp av slukrist.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra 2020. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Det er noe slitasje på benkeplate og tilstandsgrad settes derfor til 1 og ikke 0.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i underetasje fra 2015. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig. Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 1980-tallet. Montert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 7 fordelerkurser på hhv. 10 og 20 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Kjøkken i underetasjen er ikke tilkoblet strøm.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

- 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 Basert på alder og enkelte observasjoner (ufagmessige observasjoner) anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger og utskiftninger på anlegget.

Det er ikke angitt kostnadsestimat da el-kontroll må gjennomføres først.

Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med ukjent høy alder.

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.

Vorteplast er defekt flere steder og er ikke tilstrekkelig festet. Ikke montert alle steder heller.

Det måles forhøyede verdier i underetasjen på vegger som ligger under og mot terreng. Vurderes relativt normalt. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering 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.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong, betongblokker samt noe teglstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Flat, skrånende og kupert tomt.
Ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av antatt støpejern og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Tatt i bruk.

Byggeår

1957

Standard

Vedlikehold

Kommentar

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

Beskrivelse

Støpt dekke.

Vegger av mur/betong.

Flatt tak av mur/betong.

Garasjen mangler port.

Sprekker og setningsskader.

Saltutslag og fuktinnsig.

Oppgraderinger må påregnes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

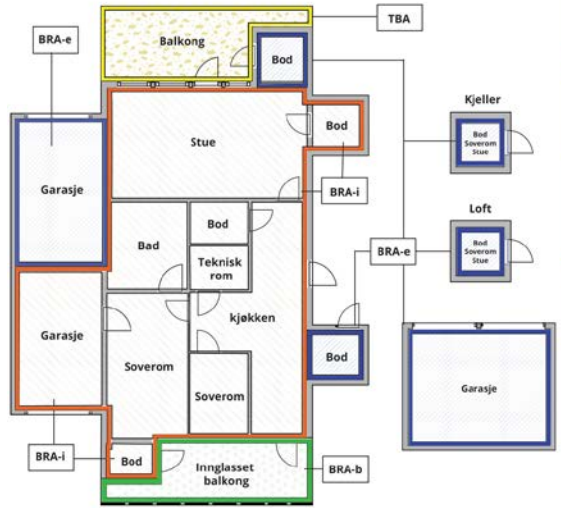
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	37		29	66	
1. etasje	103	11		114	93
SUM	140	11	29		93
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, Soverom, Bad, Stue/kjøkken		Innglasset terrasse
1. etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom	Bod (utvendig adkomst)	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		15		15	



SUM		15
SUM BRA	15	

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	40
Garasje	0	15

Kommentar

Enebolig
P-rom i underetasje - 103 kvm
P-rom i 1. etasje - 37 kvm

Garasje



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Per-Olav Koteng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	287		0	1067.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Riisløkka 14 A
Hjemmelshaver
Per-Olav Koteng, Yaowalak Mekwan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Labråten i Fredrikstad kommune. Boligene ligger barnevennlig og rolig til. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Kort vei til barnehager og skoler i ulike trinn, det er flere matbutikker i området, bl.a. Kiwi, Meny Ørebekk eller Coop Extra på Christianslund. Godt med kollektiv transport fra Mosseveien. Herfra er det gode forbindelser både lokalt og mot Oslo. Fredrikstad sentrum er beliggende ca. 2 km fra boligen og kan by på det meste av sentrumsfasiliteter samt bryggepromenaden med sine restauranter og utesteder.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er asfaltert innkjøring. Tomten er opparbeidet med noe gressplen og beplantning. Synlig fjell på store deler av tomten. Det er gode sol og lysforhold.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av plasstøpt betong, betongblokker samt noe teglstein. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekktet med papp. Deler av taket er tekktet med korrugerte stålplater, Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer, verandadører og terrassedører i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.



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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZC5541>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tilstandsrapport

- Enebolig
- Riisløkka 14 A, 1614 FREDRIKSTAD
- FREDRIKSTAD kommune
- gnr. 210, bnr. 287

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 19.04.2024 Rapportdato: 26.08.2024 Oppdragsnr.: 20043-1783 Referansenummer: RI1746

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS Vår ref: Svein Nesøen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg 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

Eiendommen består av enebolig med u.et. på deler av huset og en frittliggende garasje. Huset har en forholdsvis enkel standard.

Det er noen lekkasjer i taket som det er lagt midlertidige plater over så det må legges nytt taktekke. Endel svart bordtak og noe sopp på bordtaket på loftet pga. lekkasjer og at det ikke er utluftet godt nok. Kledning og vinduer er i varierende alder og stand. Ny terrasse i gavl og bakkant, eldre i front, dette er ikke helt ferdig. Innebygd del under den nye terrassen i gavl er ikke søkt om. Inne er er påbegynt mye oppussinger som ikke er ferdig. Bad og vaskerom i 1.et. er delvis revet. Nytt kjøkken 2020. Bad i u.et skal være fra ca. 2015, det er tidligere eier som har gjort dette selv.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Bord undertak. Isolert med tynne sydde matter. Noe er etterisolert. Endel svart bordtak, noe sopp på grunn av for dårlig lufting og lekkasjer. Trappen opp må ha flær, den faller ett ned når den åpnes.

Papp på taket, denne er dårlig, må byttes. Er lekkasje i taket. Lagt på noen plater midlertidig over der det er lekkasje. Noe av bordtaket under er også dårlig.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. En luftehatt. Eldre stige på tak. Det meste byttes når taktekke byttes.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger er isolert med 10 cm mineralull i vegger eier har åpnet etter opplysninger jeg fikk. Etterisolert sør og vest i stue 2022 med 5 cm mineralull i følge eier. Stående tømmermannskledning, denne er i noe varierende stand. Noe råte gavl. Trevegger er malt 2021-24, det siste blir malt før salg i følge eier.

Vinduer med tolags isolerglass. Dette er i varierende stand, noe er dårlig. Original inngangsdør i u.et. med enkelt glass. Malt inngangsdør gavl u.et. med tolags isolerglass. Skyvedør i stue 1.et. fra 1987 som er kjøpt brukt og en fra 2008 som er kjøpt brukt. Terrassedør på kjøkken og vaskerom kjøpt brukt fra 2005. Terrassedør u.et. med tolags isolerglass, liten skade ute. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse på to sider i 1.et. på ca. 58 m2 tilsammen. Den i gavlen er ny 2023, den på langsiden er eldre, dekke her er slitt. Det står igjen noe arbeider etter oppussing/restaurering. Noe tre og noe glassrekkverk.

Terrasse/treplating i bakkant på ca. 18 m2.

Betongplating og betongtrapp ved inngang. Dette har sprukket opp endel.

[Gå til side](#)

INNENDIG



Beskrivelse av eiendommen

Malt tapet, malt MDF panel og tapet på vegger. Laminat, teppe og parkett på gulver. Malte plater, takesplater og malte taker. Mye overflater som ikke er ferdig etter påbegynt oppussing. Mye heng i takplater på det ene soverommet. Deler av laminatgulver topper seg i skjøter.

Etasjeskille i tre. Betongdekke i rom u.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

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

Teglsteinspipe. Feieluke i krypkjeller. Peisovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted. Feier må eventuelt sjekke dette bedre.

Jeg oppdaget ingen unormal fukt i rom u.et. under befaringen. Kom ikke til å bore i bakkant på soverom u.et. pga. at sengen måtte demonteres. Tilgang inn i bakkant på mye av rom u.et. fra krypkjeller, ingen synlig vannpress mot vegger. Anbefaler at det gjøres tiltak så det kan bores hull på soverom.

Krypkjeller under deler av huset. Kommer litt vann inn langs fjellet, men det samler seg ikke. Alt av treverk på bakken bør fjernes på grunn av fare for sopp/råte utvikling. Dør inn til krypkjeller ute er dårlig.

Tretrapp mellom etasjer. Mangler noe teppe i trinn. Noe skader i rekkverk (rekkverk på ene siden), mer enn 10 cm åpninger i rekkverket. Eier opplyste at de har planer om å pusse opp trappen før salg.

VÅTROM

Bad 1.et. Var ikke i bruk under befaringen. Utstyr var fjernet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom 1.et. Dette er delvis revet. Må bygges nytt. Det er ikke boret da det delvis er revet.

Bad u.et. Pusset opp/nytt av tidligere eier i egen regi ca. 2018. Foreligger ingen dokumentasjon. Deler av arbeider er ikke helt pent og fagmessig. Våtromsplater på vegger med mosaikkfliser nederst, mosaikkfliser på gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Fall på gulv, litt feil/manglende rundt deler av sluket. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Opplegg til vaskemaskin. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Hovedkjøkken. Malte vegger, fliser på gulv, malt tak. Epoq innredning. Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Stor ventilator med kullfilter. Åpent mot stue. Dør ut.

Det er satt inn en hvit laminatinnredning i hall u.et. (det var vegg mellom kjøkken og hall tidligere) satt inn ca. 2015 av tidligere eier. Liten integrert platetopp og stekeovn. Ventilator sannsynligvis med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør inne i kobber + noe i plast (rør i rør). Stoppekran ved inntak i krypkjeller.

Avløpsrør inne i soyl. Stakemuligheter fra krypkjeller og sluk.

Varmtvannstank på ca. 300 liter i krypkjeller. Denne er eldre enn 20 år. En på ca. 200 liter av nyere dato.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

El.skapet står i gang/hall 1.et. 40 amp hovedsikring, 8 kurser. Automatsikringer. El.anlegg ble sjekket 2022 i følge eier. Foreligger ingen dokumentasjon på el.arbeider. Eier har gjort endel selv på 12 volt anlegg. Noe er også delvis revet pga. omgjøringer. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

6 kg brannslukningsapparat fra 2015. Blir satt inn nye røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Huset står på fjell og sannsynligvis steinfylling til fjell.

Ukjent angående drenering.

Mur/sementblokker i grunnmur.

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør inn til huset. Plast vannledning inne i den gamle inn til krypkjelleren. Soyl avløpsrør etter det en ser i krypkjeller.

Oljetank i krypkjeller som ikke er i bruk. Denne må sertifiseres, fjernes eller saneres.

Arealer



Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger. Innglasset balkong/terrasse på ca. 26 m2 under balkong/terrasse er ikke søkt om. Brukes mest som bod/lagerplass.

Garasje

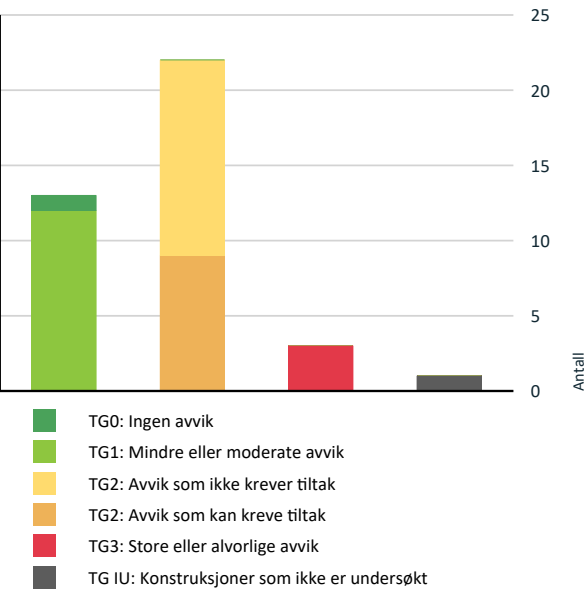
- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > U.et. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.et. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.et. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Tatt ut ved sist salg

Standard
Eiendommen består av enebolig med u.et. på deler av huset og en frittliggende garasje. Huset har en forholdsvis enkel standard.

Vedlikehold
Det er noen lekkasjer i taket som det er lagt midlertidige plater over så det må legges nytt taktekke. Endel svart bordtak og noe sopp på bordtaket på loftet pga. lekkasjer og at det ikke er utluftet godt nok. Kledning og vinduer er i varierende alder og stand. Ny terrasse i gavl og bakkant, eldre i front, dette er ikke helt ferdig. Innebygd del under den nye terrassen i gavl er ikke søkt om. Inne er er påbegynt mye oppussinger som ikke er ferdig. Bad og vaskerom i 1.et. er delvis revet. Nytt kjøkken 2020. Bad i u.et skal være fra ca. 2015, det er tidligere eier som har gjort dette selv.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Papp på taket, denne er dårlig, må byttes. Er lekkasje i taket. Lagt på noen plater midlertidig over der det er lekkasje. Noe av bordtaket under er også dårlig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Lekkasje i taket, taktekke må byttes. Bytte skadet bordtak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nytt taktekke.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. En luftehatt. Eldre stige på tak. Det meste byttes når taktekke byttes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det meste byttes normal sett når taktekke byttes.

Bytte etter behov når taktekke byttes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger er isolert med 10 cm mineralull i vegger eier har åpnet etter opplysninger jeg fikk. Etterisolert sør og vest i stue 2022 med 5 cm mineralull i følge eier. Stående tømmermannskledning, denne er i noe varierende stand. Noe råte gavl. Trevegger er malt 2021-24, det siste blir malt før salg i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Bord undertak. Isolert med tynne sydde matter. Noe er etterisolert. Endel svart bordtak, noe sopp på grunn av for dårlig lufting og lekkasjer. Trappen opp må ha flær, den faller ett ned når den åpnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Endel svart bordtak, noe sopp på grunn av for dårlig lufting og lekkasjer. Trappen opp må ha flær, den faller ett ned når den åpnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytte bordtak etter behov (når taktekke byttes) og ordne med bedre lufting/isolering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass. Dette er i varierende stand, noe er dårlig. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder deler av vinduer

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

Tilstandsrapport

Original inngangsdør i u.et. med enkelt glass. Malt inngangsdør gavl u.et. med tolags isolerglass. Skyvedør i stue 1.et. fra 1987 som er kjøpt brukt og en fra 2008 som er kjøpt brukt. Terrassedør på kjøkken og vaskerom kjøpt brukt fra 2005. Terrassedør u.et. med tolags isolerglass, liten skade ute. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er i noe varierende stand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holde ved like.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på to sider i 1.et. på ca. 58 m2 tilsammen. Den i gavlen er ny 2023, den på langsiden er eldre, dekke her er slitt. Det står igjen noe arbeider etter oppussing/restaurering. Noe tre og noe glassrekkeverk.

Terrasse/treplattung i bakkant på ca. 18 m2.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Terrasse i front er ikke ferdig og terrassebord her er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gjøre ferdig, bytte ut slitte bord etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

Betongplattung og betongtrapp ved inngang. Dette har sprukket opp endel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Betongplattung og betongtrapp ved inngang har sprukket opp endel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

Overflater

Malt tapet, malt MDF panel og tapet på vegger. Laminat, teppe og parkett på gulver. Malte plater, takesplater og malte taker. Mye overflater som ikke er ferdig etter påbegynt oppussing. Mye heng i takplater på det ene soverommet. Deler av laminatgulver topper seg i skjøter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Mye overflater som ikke er ferdig etter påbegynt oppussing. Mye heng i takplater på det ene soverommet. Deler av laminatgulver topper seg i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pusse opp etter behov. Gjøre ferdig påbegynte arbeider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Betongdekke i rom u.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjelheter eller knirk under befaringen.

Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Feieluke i krypkjeller. Peisovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted. Feier må eventuelt sjekke dette bedre.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jeg oppdaget ingen unormal fukt i rom u.et. under befaringen. Kom ikke til å bore i bakkant på soverom u.et. pga. at sen-gen måtte demonteres. Tilgang inn i bakkant på mye av rom u.et. fra krypkjeller, ingen synlig vannpress mot vegger. Anbefaler at det gjøres tiltak så det kan bores hull på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Kom ikke til for å bore i soverom u.et.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler at det gjøres tiltak så det kan bores hull på soverom for å sjekke bedre for fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Krypjkjeller

Krypjkjeller under deler av huset. Kommer litt vann inn langs fjellet, men det samler seg ikke. Alt av treverk på bakken bør fjernes på grunn av fare for sopp/råte utvikling. Dør inn til krypkjeller ute er dårlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommer litt vann inn langs fjellet, men det samler seg ikke. Alt av treverk på bakken bør fjernes på grunn av fare for sopp/råte utvikling. Dør inn til krypkjeller ute er dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alt av treverk på bakken bør fjernes på grunn av fare for sopp/råte utvikling.

Ordne med dør inn utenfra.

Holde øye med.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer. Mangler noe teppe i trinn. Noe skader i rekkverk (rekkverk på ene siden), mer enn 10 cm åpninger i rekkverket. Eier opplyste at de har planer om å pusse opp trappen før salg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Noe skader i rekkverket. Mangler noe teppe i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Pusse opp/ordne etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Var ikke i bruk under befaringen. Utstyr var fjernet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Dette er delvis revet. Må bygges nytt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret da det delvis er revet.

U.ET. > BAD

Generell

Pusset opp/nytt av tidligere eier i egen regi ca. 2018. Foreligger ingen dokumentasjon. Deler av arbeider er ikke helt pent og fagmessig. Våtromsplater på vegger med mosaikkfliser nederst, mosaikkfliser på gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Fall på gulv, litt feil/manglende rundt deler av sluket. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Opplegg til vaskemaskin. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

U.ET. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger med mosaikkfliser nederst, malte plater i tak. Noe er ikke helt pent og fagmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe er ikke helt pent og fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U.ET. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Mosaikkfliser på gulv. Fall på gulv, litt feil/manglende fall rundt deler av sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Litt feil/manglende fall rundt deler av sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U.ET. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent angående membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U.ET. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, wc og innredning med vask.

U.ET. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

U.ET. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malte vegger, fliser på gulv, malt tak. Epoq innredning. Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap. Stor ventilator med kullfilter. Åpent mot stue. Dør ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Stor ventilator med kullfilter.

U.ET. > HALL M/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er satt inn en hvit laminatinnredning i hall u.et. (det var vegg mellom kjøkken og hall tidligere) satt inn ca. 2015 av tidligere eier. Liten integrert platetopp og stekeovn. Ventilator sannsynligvis med kullfilter.

U.ET. > HALL M/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator sannsynligvis med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør inne i kobber + noe i plast (rør i rør). Stoppekran ved inntak i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør inne i soyl. Stakemuligheter fra krypkjeller og sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 300 liter i krypkjeller. Denne er eldre enn 20 år.
En på ca. 200 liter av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjelder den på 300 liter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El.skapet står i gang/hall 1.et. 40 amp hovedsikring, 8 kurser. Automatsikringer. El.anlegg ble sjekket 2022 i følge eier. Foreligger ingen dokumentasjon på el.arbeider. Eier har gjort endel selv på 12 volt anlegg. Noe er også delvis revet pga. omgjøringer. Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg brannslukningsapparat fra 2015. Blir satt inn nye røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Huset står på fjell og sannsynligvis steinfylling til fjell.



Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent angående drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Mur/sementblokker.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Ukjent alder på rør inn til huset. Plast vannledning inne i den gamle inn til krypkjelleren. Soyl avløpsrør etter det en ser i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Usikkert angående vann.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Oljetank i krypkjeller som ikke er i bruk. Denne må sertifiseres, fjernes eller saneres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oljetank i krypkjeller som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Denne må sertifiseres, fjernes eller saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1957

Kommentar
Tatt ut ved sist salg

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Garasje bygd ca 1957. Betongdekke. Mur yttervegger og betong i tak. Noe fuktgjennomslag på vegger og i tak. Mangler port.

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

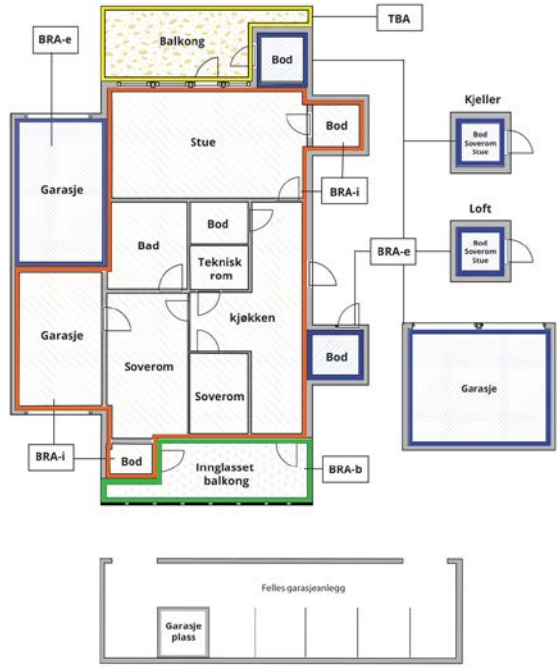
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	103	11		114	76
U.et.	43		26	69	
SUM	146	11	26		76
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/hall, Kjøkken , Bad , Vaskerom , Stue , Soverom , Soverom 2	Bod	
U.et.	Hall m/kjøkken, Bad , Soverom , Bod		Inn glasset balkong/terrasse

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger. Inn glasset balkong/terrasse på ca. 26 m2 under balkong/terrasse er ikke søkt om. Brukes mest som bod/lagerplass.

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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



Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	44
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.4.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Yaowalak Mekwan og Per-Olav Koteng	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	287		0	1067.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Riisløkka 14 A

Hjemmelshaver

Koteng Per-Olav, Mekwan Yaowalak

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk i blindvei. Kort vei til barnehage, skole, butikk og de fleste nødvendigheter. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum. Fine turområder.

Adkomstvei

Offentlig/privat. Det brøytes ikke opp her.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Litt asfaltert og litt heller ved garasje/nedkant av huset. Litt plen/gress, noe busker/bed, for det meste naturtomt. Fin utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 500 000	2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	19.04.2024		Gjennomgått	5	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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.

• Fuksøk: 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 fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/R11746>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler

Oppdragsnr.

1111240112

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Yaowalak Mekwan

Per-Olav Koteng

Gateadresse

Riisløkka 14A

Poststed

Postnr

FREDRIKSTAD

1614

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

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalendr.

5110111

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

Initialer selger: YM, PK

Document reference: 1111240112

- 2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Buer Bygg har utført membran på bad i 1. etg. og mikrosementarbeider på bad i begge etasjer. Fredrikstad Rørleggerforretning har koblet til armaturer i 1. etg.

Arbeid utført av

Fredrikstad Rørleggerforretning, Buer Bygg&Eiendom
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran på bad i 1. etg.
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fredrikstad Rørleggerbedrift har koblet til armaturer på bad i 1. etg. Per-Olav Koteng har sammen med rørleggervenn koblet til vann og avløp i nytt kjøkken.

Arbeid utført av

Fredrikstad Rørleggerbedrift as
- 5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I krypkjeller er det fuktig på fjell av og til
- 6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Tak er gammelt og har hatt lekkasjer nå og da. Ikke vesentlig i vårt eie, men vi har foretatt tetting med asfaltlim 1 gang
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I tilstandsrapport er det poengtert at det er noe skjevhet i bjelkelag gulv 1. etg. Per-Olav Koteng har tidligere rettet noe skjevhet i samme gulv. Dagens skjevhet er ikke merkbar i det daglige
- 9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vi har hatt mus i huset et par ganger. Har satt ut musefeller et hver observasjon, og vi har blitt kvitt disse etter dette. Vi hadde noe maur på kjøkkenet en kort periode i 2023. Disse forsvant etter at vi gjorde tiltak.
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Per-Olav Koteng har igangsatt noe arbeider med fjerning av gammelt anlegg, samt flyttet noe av anlegget i dugnadsarbeid med elektriker-venn og montert LED belysning selv med etterkontroll av samme venn. Nettverkseier gjorde en kontroll av anlegget etter at LED belysning var ferdig.
- 11.1

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

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: YM, PK

Document reference: 1111240112

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

kontroll utført av netteier i 2021

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

Beskrivelse

Per-Olav Koteng har bygget fornyet terrasse og glasset inn arealet under terrasse. Han har også byttet en del utvendig kledning og vinduer, samt etterisolert og gipset innvendig. Det er også byttet en del dører og gjort en del innvendige snekker, og murerarbeider. Alle flater innvendig og utvendig er malt av nåværende eiere. Innvendig parkett er slipt og oljet av Per-Olav Koteng. Delvis isolering på loft er utført av Per-Olav Koteng.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Per-Olav Koteng har fornyet terrasse og byttet noe kledning og noen vinduer. Alle utvendige og innvendige flater er malt av nåværende eiere.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er etablert hybel, men det er satt inn dør mellom boligdeler. Dette for å kunne kalle delen en hybel, og ikke egen boligenhet. Godkjenning er under avklaring

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det som i dag er hybel, ble gjort om til egen boenhet før vi kjøpte bolig. Dette var tidligere godkjent som lager/kontor

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Det foreligger tilstandsrapporter vedlagt i salgsoppgave

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

Per-Olav Koteng har drevet registrert entreprenørvirksomhet i 18 år, og har god kjennskap til alle utførte arbeider. Han har også mange år som prosjektleder for Selvaag Prosjekt AS.

Document reference: 1111240112

Tilleggskommentar

Boligen står på fjell, med delvis krypkjeller. Det er dermed ikke fare for store skjevheter. Det er ikke foretatt radonmåling.

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yaowalak Mekwan	c0b5743b085a56821a55e7b9961326776f068f4b	17.03.2025 13:52:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Olav Koteng	9d1f60fa2e10dce6b7666b065f65760ae0b08a72	14.03.2025 14:33:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240112

Document reference: 1111240112

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/287/0/0

Eierrepresentant: Koteng Per-Olav

Regningsmottaker: Koteng Per-Olav

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FJELLKOS	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	287	Oppgitt areal	1084 m2	Kulturminne	Nei
Festeh	0	Beregnet areal	1067,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Riisløkka 14A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1614 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Labråten - Riisløkka	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193800165	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		138

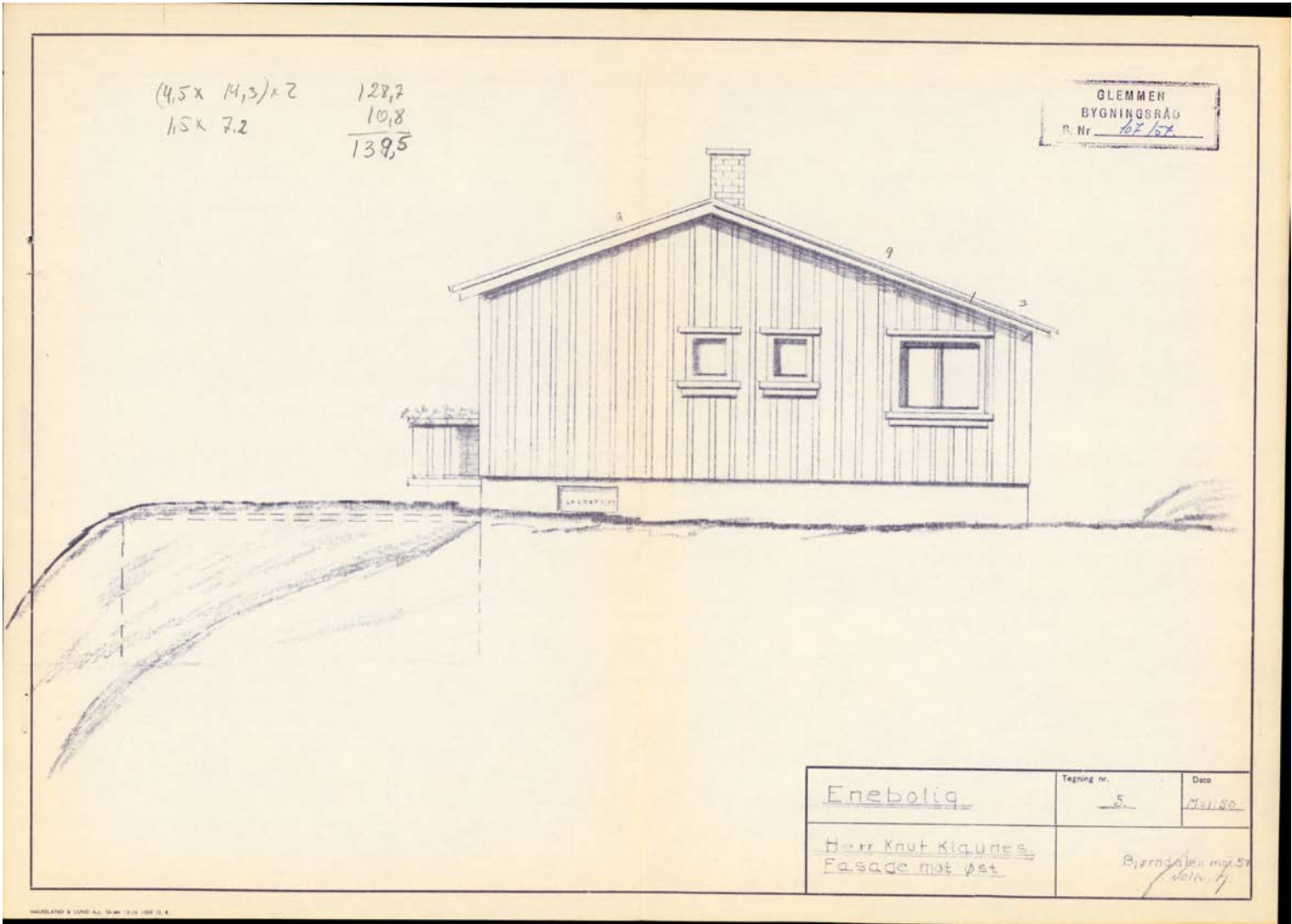
TINGLYSTE EIERE

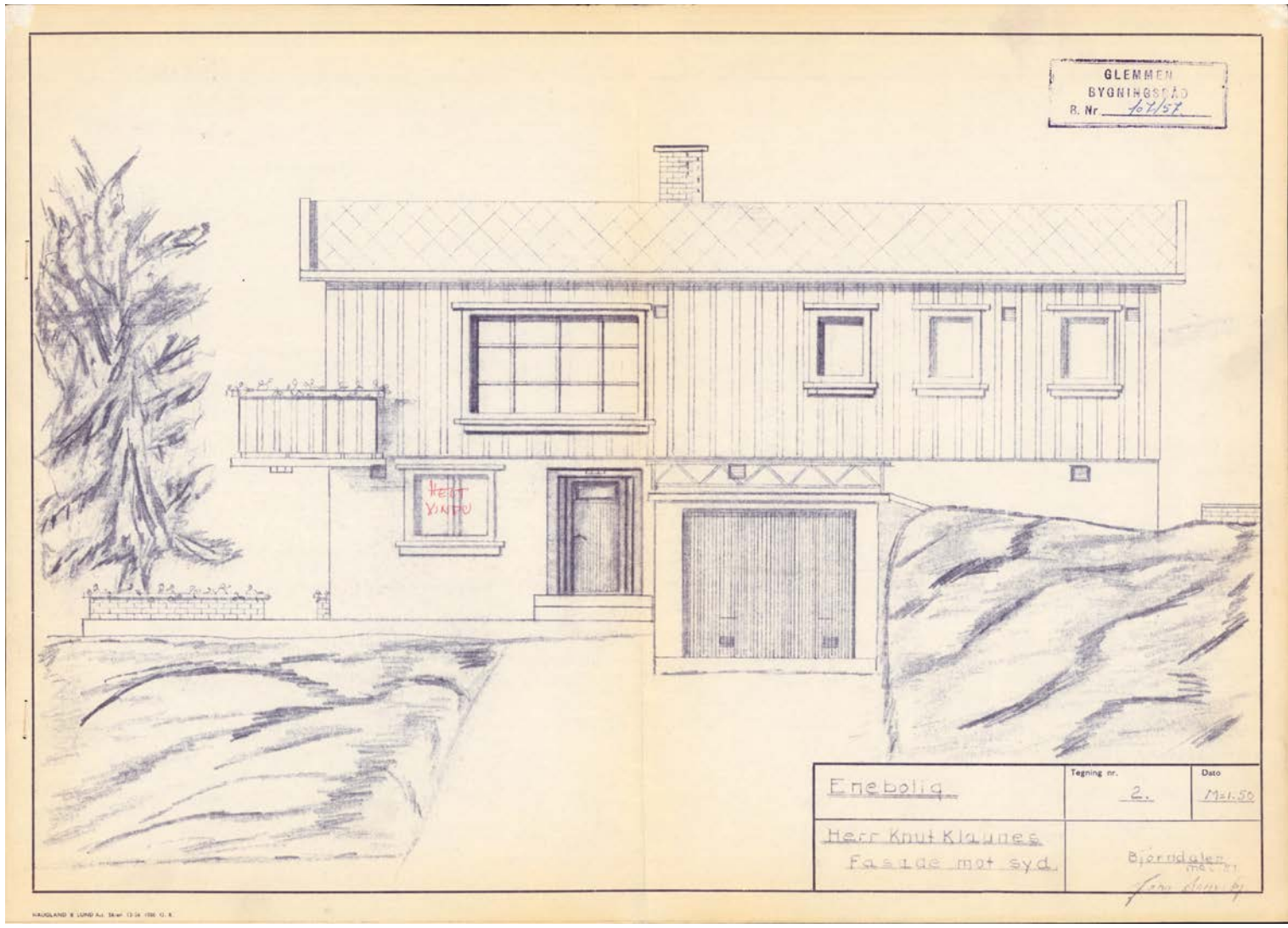
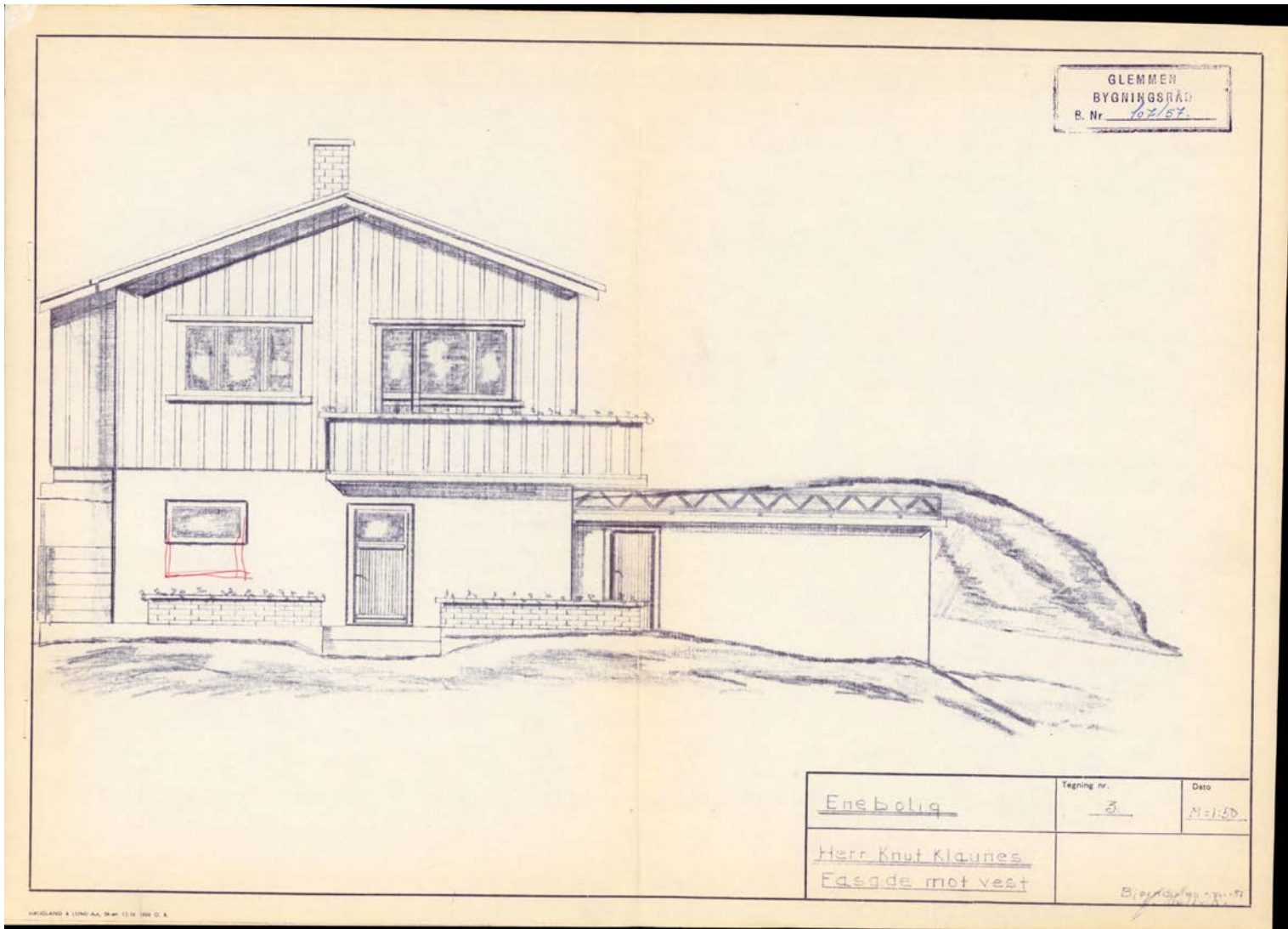
(Antall: 2)

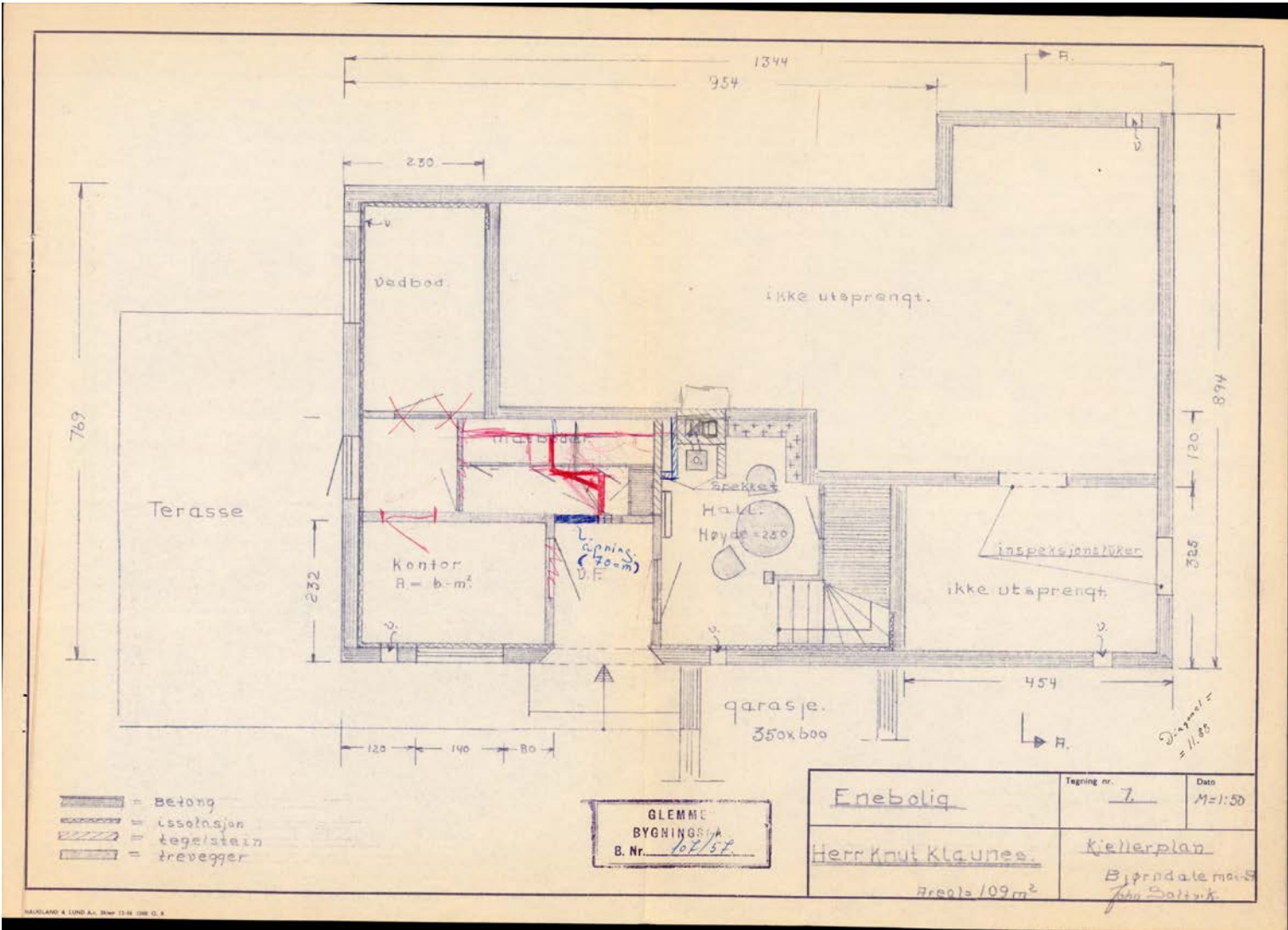
Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KOTENG PER-OLAV	RIISLØKKA 14A	1614 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
MEKWAN YAOWALAK	RIISLØKKA 14A	1614 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 5 040,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 9 654,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	1 832 900,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 5 865,00
							kr 28 625,00







Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/287/0

Bruksnavn	FJELLKOS	Beregnet areal	1 067.7
Etablert dato	21.08.1957	Historisk oppgitt areal	1 084.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skylid	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
YAOWALAK MEKWAN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
PER-OLAV KOTENG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	13.12.2023	13.12.2023	Saksnr. 2023/9022	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	29.04.2020	29.04.2020	19/14342	
AF - Annen forretningstype	29.04.2020	29.04.2020	19/14342	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	21.08.1957			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerkna
☒	☐	☐	☐	☐		1 067.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193800165	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

193800173 0 181 - Garasjeuthus anneks til bolig TB - Tatt i bruk

Bygning 193800165: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	138.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	138.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	138.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	107.0	0.0	107.0	0.0
U01	0	31.0	0.0	31.0	0.0

Bygning 193800173: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Riisløkka	14A		1614 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



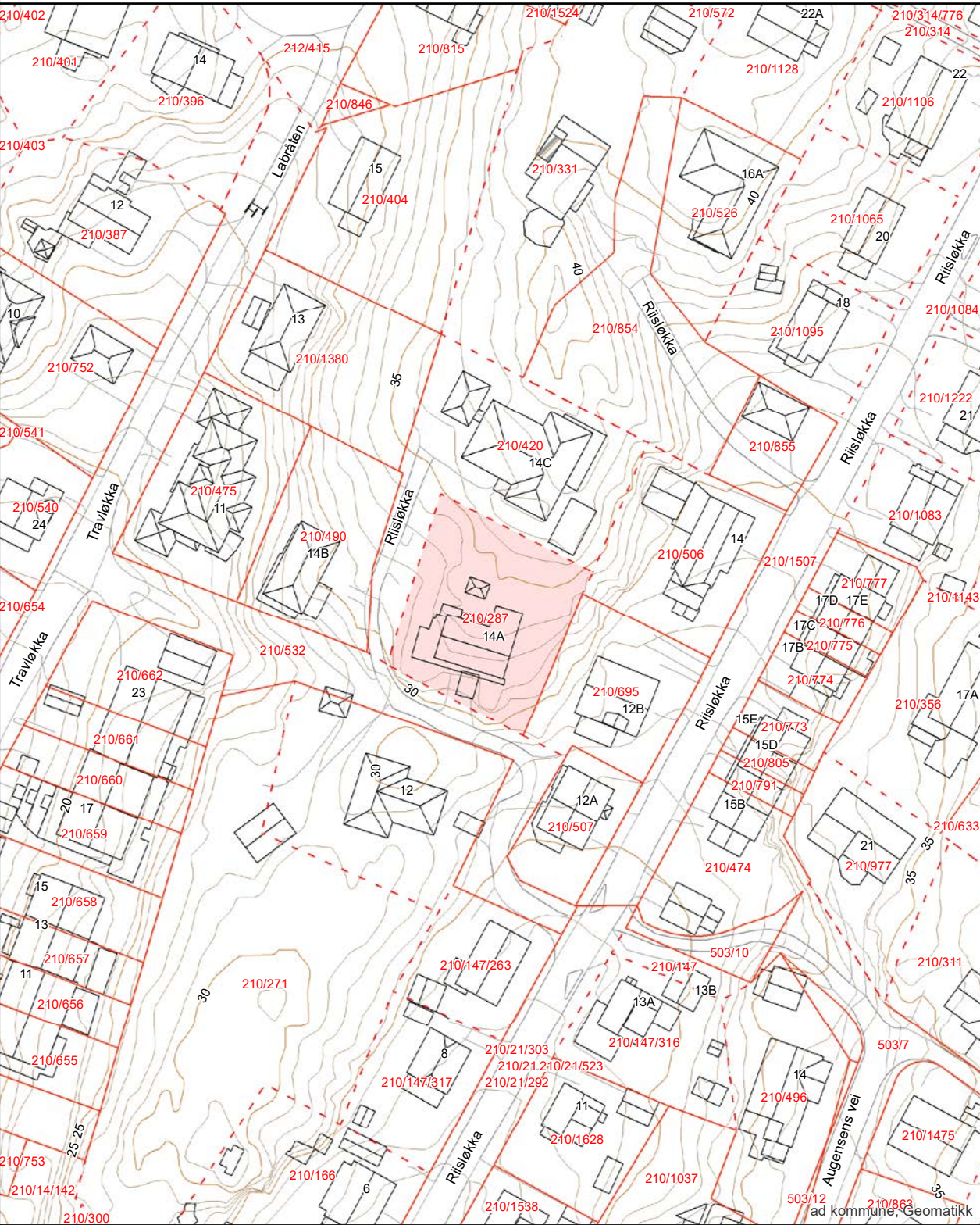
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 14A, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/287/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-01



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 14A, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/287/0/0

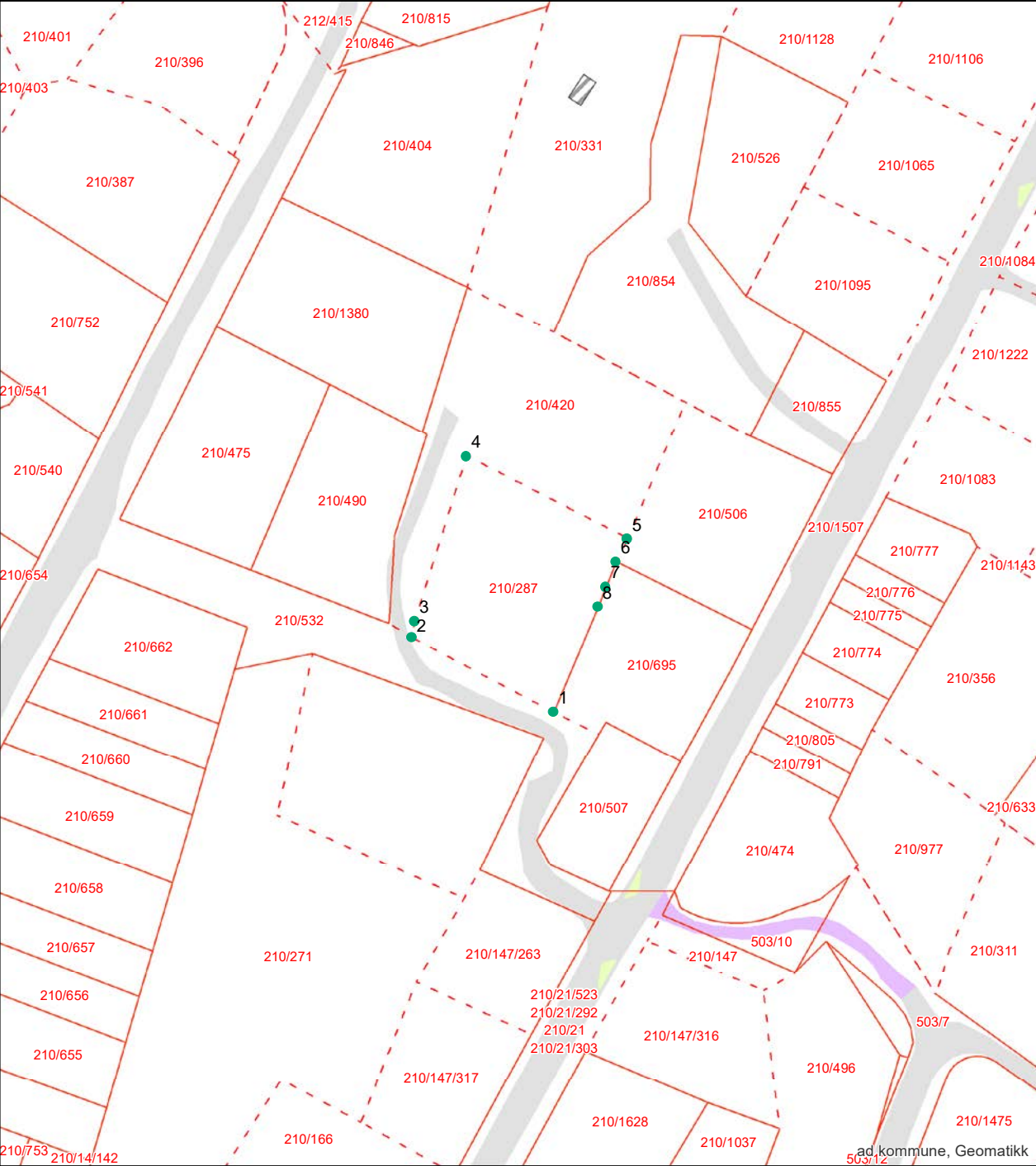
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-01



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1067.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567354.42386	609522.575767	Ikke spesifisert	29.25	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6567368.00499	609496.702955	Ikke spesifisert	3.04	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
3	6567371.00891	609497.184501	Ikke spesifisert	31.61	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567401.14733	609506.657485	Ikke spesifisert	33.08	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
5	6567386.05997	609536.0783	Ikke spesifisert	4.69	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
6	6567381.8418	609534.040459	Fjell	4.92	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6567377.29506	609532.142663	Fjell	3.96	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6567373.61945	609530.668016	Ikke spesifisert	20.85	Umerket		Totalstasjon	14	0



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 14A, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/287/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-01



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

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

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



ad.kommune, Geomatikk

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 14A, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/287/0/0

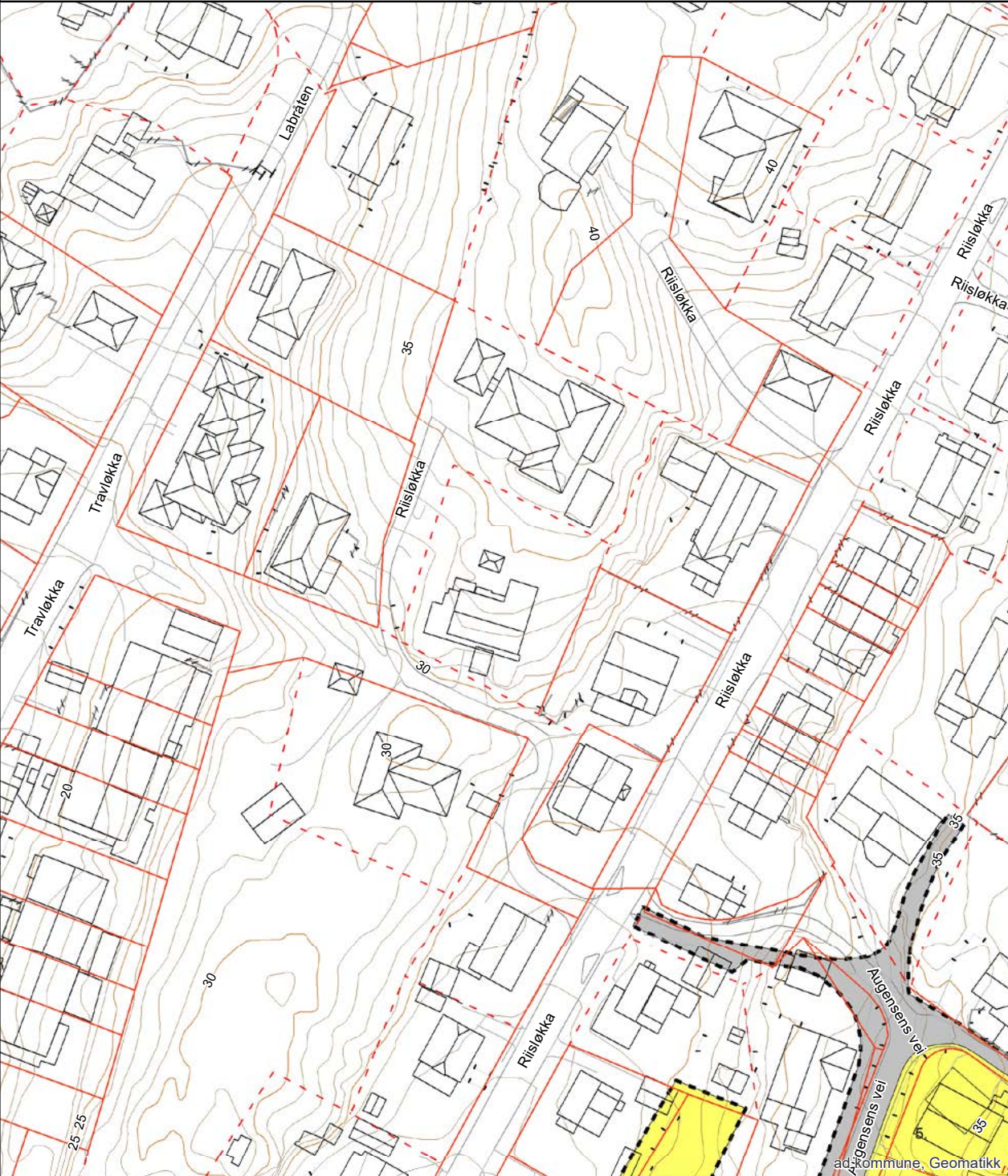
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-01



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.
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



ad.kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riisløkka 14A, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/287/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-08-01



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

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



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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Variert om oppstart og kullgjøring med haring og offentlig ettersyn av planprogramet	177665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Haring og offentlig ettersyn	177665	18.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny haring og offentlig ettersyn	19/23074	18.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, visningsnett 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
FK	Fritidsbebyggelse
S	Sentrumsformål
OP	Forretninger
OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	Fritids- og turistformål
R	Råstoffutvinning
N	Næringsbebyggelse
IA	Idrettsanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
G	Uteoppfyllsareal
G	Grav og urnelund
KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

GR	Skoggrønn struktur
N	Naturområde
T	Tundrag
F	Friområde
P	Park
KA	Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressurssgrunnlag
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)

B	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
F	Farled
SB	Småbåthavn
N	Naturområde
FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

H510	Hensynssone ras- og skredfare
H520	Hensynssone flomfare
H530	Hensynssone høyspenningsanlegg
H540	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

H510	Krav vedrørende infrastruktur
------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H510	Hensynssone landbruk
H520	Hensynssone friluftsliv
H530	Hensynssone landskap
H540	Hensynssone naturmiljø
H550	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

H510	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H520	Båndlegging etter lov om naturvern
H530	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

H510	Krav om felles planlegging
------	----------------------------

SAMFERDSEL

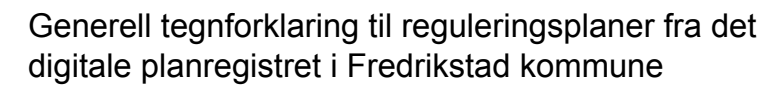
	Nåværende	Ps bakken	Bro	Framtidig	Ps bakken	Bro
Fjernveg	---	---	---	---	---	---
Hovedveg	---	---	---	---	---	---
Samleveg	---	---	---	---	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Sykkelveg	---	---	---	---	---	---
Turveg/turdrag	---	---	---	---	---	---
Kolektivtrasé	---	---	---	---	---	---
Jernbane	---	---	---	---	---	---
Farled	---	---	---	---	---	---
Småbåthavn	---	---	---	---	---	---
Kolektivknutepunkt	---	---	---	---	---	---

JURIDISK LINJE

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

The image shows the front cover of a report. At the top, there is a logo for 'Danmarks Miljøundersøgelser' (DMU) and the text 'Miljøundersøgelser og rapportering'. Below this, the title 'Næstøst produktregistrering for arealplanlægning og digitalt planteregister' is prominently displayed. Under the title, it says 'Bog 1 - Registrering af arealplanlægning'. The cover features a map of Denmark with a specific region in the south highlighted in green. To the left of the map is a legend with various colored squares corresponding to different land use categories. The report is bound with a black spiral binding on the left side.

www.planlegging.no



- Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 287	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Riisløkka 14A		
Areal:	ca. 1067.7	m² *	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

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

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 07.08.2024

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-210/287, Riisløkka 14A, 1614 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.07.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status



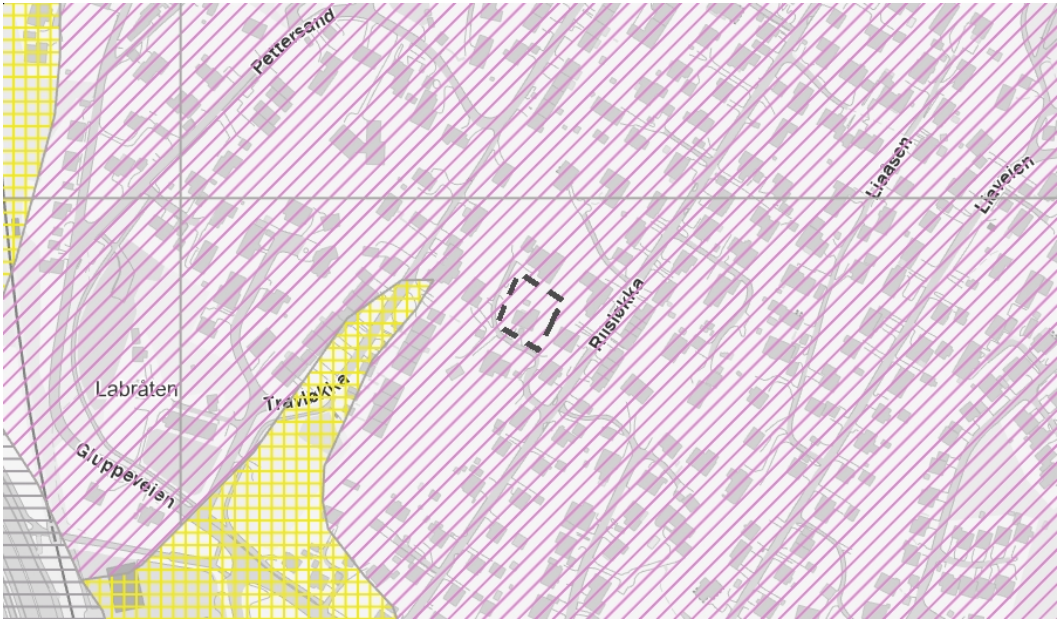
Ikke oppdaget på eiendommen
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	142.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.7 km
Flomfaresoner	22.07.2024	Ikke funnet	0.26 km
Forurenset grunn	22.07.2024	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.07.2024	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	22.07.2024	Ikke funnet	0.14 km
Kvikkleire	22.07.2024	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	22.07.2024	Ikke funnet	101.8 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.66 km
Støysoner	22.07.2024	Ikke funnet	0.21 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:	22.07.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Koteng Per-Olav

Riisløkka 14a

1614 Fredrikstad

Adresse:	Riisløkka 14 A (H - 1 - 1)	Dato:	06.08.2024
Bygningsnr:	193800165	Saksreferanse:	
Eiendom:	210 / 287 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Anette Neumann Garder
Antall ildsted:	2	Avtale nr:	12171
Tilsyn:	Ikke utført 05.09.2023		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder:	Røykløp	Plassering:	1
1 Avstand til brennbart materiale fra skorstein			
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd			

OBS !

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	210	Bnr.:	287	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Riisløkka 14 A					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 05.09.2023		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 05.09.2023		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 07.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 210 Bruksnr.: 287

Adresse: Riisløkka 14A, 1614 FREDRIKSTAD

Referanse: 1111240112

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EIRIK ROTEGÅRD RØNNING
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240112
Vår referanse: 3561713/24719488
Bestilling: C3 2024-08-22 (6) 13

Dato
22.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300299	86	21.8.1957	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	210	14	0	0

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Dok. nr. 299/1957
Under Oppmålingsvesenets
Avg. R.S.P.L.
KRAKERØY OPPMALINGSVESEN

MÅLEBREV

Kart: Prt.koll side
Tekst " "
J.-nr.

År 19 56, den 7/7 ble det i medhold av § 57 i „Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924“ med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av grnr. 25, bnr. 19, Enhuus i Krakerøy.

Leier: Gunnar Johansen.

Forretningen var rekvirert av F. Norman Holmboe.

Forretningen ble administrert av undertegnede i overvær av vitnet Ole A. Arntzen.

Alle vedkommende var lovlig innkalt ved varsel, løpe nr. 1056, datert 7/7-56.

Ved forretningen møtte grunneieren: F. Norman Holmboe v/Asbjørn Larsen og leieren Gunnar Johansen. Da Gunnar Johansen ikke var myndig, møtte også Arne Jensen. Av naboer: Egil Andreassen.

Etterat grensene var påvist, ble de målt og fremgår av etterstående kart i målestokk 1:500. De måler: mot O 30.00 m, mot S 20.00 m, mot W 30.00 m og mot N 20.00 m.

Arealet utgjør: 599.2 m².

På intet ble forlangt tilføyet mere om grensene, ble forretningen avsluttet.

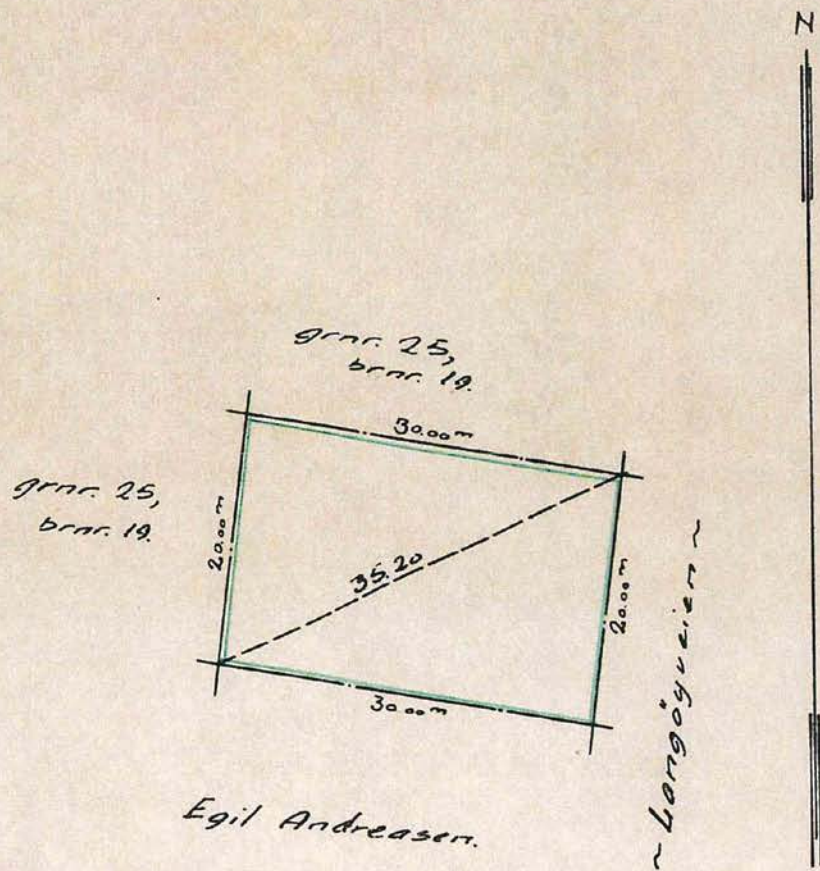
Kartvitne:
Ole Arnt Arntzen. Helge Johnsen.

Tomten er overdratt til Michal Raic.

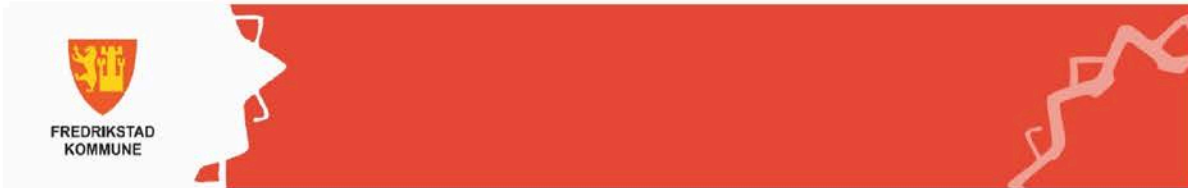
Kart over en parsell av grnr. 25, brnr. 19, Enhuus i Kråkerøy.

Leier: Gunnar Johansen. Tomten er overdratt til Michal Raic.

Areal: 599.2 m². M = 1:500.



Kråkerøy Oppmålingsvesen.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. august 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 210 Bruksnr.: 287 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Riisløkka 14A, 1614 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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Riisløkka 14A
1614 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



