PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

KRÅKERØYVEIEN 71

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger m.mer

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260095
Addresse	Kråkerøyveien 71		
Postnr.	1673	Sted	KRÅKERØY
Selgers navn	Reni Aleksandra Hagen		
Selgers navn	Nina H Kaldhol		
Selgers navn	Anders Hagen Høigaard		
Selgers navn	Thomas Kaldhol		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Reni Aleksandra Hagen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Thomas Hagen Kaldhol

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.08.2026

Signert av *Nina H Kaldhol*

Signert av *Anders Hagen Høigaard*

Signert av *Thomas Kaldhol*

Initialer selger:
N H
A H
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Kråkerøyveien 71, 1673 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 439, bnr. 563

Markedsverdi

4 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1369 **Eiendomsverdi ref nr:** NM8205

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig på to plan med sokkeletasje og 1 etasje beliggende på Nordre Kråkerøy i Fredrikstad kommune.

Dobbel garasje bygget i 2008.

Underetasje med mur vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen med bindingsverk.
Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med takstein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malt ytterdør og balkong dører.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Luft til luft varmepumpe byttet ut i 2022
- Ny vedovn installert av Varmefag Halden i 2022.
- Det er i følge eier byttet kledning på 3 av veggen i 2021.
- Det er bygget balkonger og ute plasser flere steder på tomten de som er er bygget i tre er fra 2021 og frem til idag.
- Trapp opp til inngangspartiet bygget i terreng i impregnert treverk og rekkverk.
- Våtrommet i underetasjen er i totalrenovert i 2021 av Backe Østfold.
- Soverom i underetasjen er bygget nytt av håndtverkere.
- Ny el bil lader og oppgradert strøm anlegget
- Ny balkongdør i underetasjen.
- Laget ny entre med ny ytterdør.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

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

Yttertaket er tekket med betong stein av eldre dato.
Alder er ukjent.
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Yttervegger av tradisjonelt bygget trevegger med liggende malt panel.
Backe Østfold har etterisolert og byttet kledning på 3 av veggen i 2021.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som valmet tak med langsgående bukker. Det er ikke montert luke trapp opp til loftet
Ytterdør med malt dørblad og karm.

Balkong over garasjen med skifer fliser og rekkverk med glass, montert av Weberg Rekkverk AS

To balkong dører i underetasjen den ene av nyere dato med glass i hele dørblad.
Det er bygget balkonger og ute plasser flere steder på tomten de som er er bygget i tre er fra 2021 og frem til idag.

Trapp opp til inngangspartiet bygget i terreng m i impregnert treverk og rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje med laminat og fliser på gulver.
Panel og malte overflater på vegg.
Himling med slett malt og malt stubbloft himling.
1 etasjen med furu og laminat på gulvet.
Vegger med malt panel vegger og tapet.
Himling med malt og ubehandlet tre.

Støpt plate på mark i underetasjen og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Underetasje:
- Kjellerstuen med avvik på 12mm innenfor en avstand på 2 meter og ca 25mm gjennom hele rommet.
- Rom brukt som soverom innenfor toleranse kravet med 13mm gjennom hele rommet

1 etasje:
- Kjøkken med avvik på ca 20mm gjennom hele rommet
- Stuene innenfor toleranse kravet med ca 14 mm gjennom hele rommet.

Det er til sammen 3 piper på boligen med forskjellig alder og tilstand.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun en pipe som er i bruk i følge eier, det er tilkoblet ny vedovn til denne pipes i 2022.
Nærmere undersøkelser og nytt tilsyn fra Fredrikstad Brann og feiervesen må påregnes.

Det ble boret hull i vegg mot utvendig tak nedløp og målt med pigger i bunnsvill til 22 %.

Et rom i underetasje med takhøyde under 190 cm.
Tilgang til resten av kryp kjeller er ikke inspisert pga manglende tilgang.

Tretrapp mellom etasjene.
Plass bygget i lakkert og malt treverk fra byggeår.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM Gå til side

Underetasje:
Våtrommet er totalrenovert i 2021
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med vaskeroms innredning bestående av benkeskap med laminat benkeplate og nedfelt vask, samt fritt hengende utslags vask. dusj nisje med glassvegger og nedsenk.
Flislagt vegger og malt innvendig tak.
40 mm fall med lokalt fall i nedsenkingen i dusjnisjen.
Plastsluk og tegn til smøre membran i sluk.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Mekanisk ventilasjon ut av vegg.
Våtrommet har vegger i betong og er derfor ikke målt på annen måte en med overflate målinger med Protimeter mms 2.
Det var liten forskjell mellom refferanse punkt over terreng og nede ved gulvet, pga at konstruksjonen er i betong ble det ikke avdekket skadelig fukt.

Bad 1 etasje
Enkelt bygget baderom med flislagt gulv, halve med flis og halve med liggende trepanel på vegg
Vegger i dusj nisje er med flis.
Baderomsinnredning med vask, gulvmontert toalett og dusj nisje.
Det er lokalt fall i nedfall sonen
Mekanisk avtrekk.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med hvite heltre fronter og benkeplater av laminat med fliser. Det er nedfelt kjøkkenvask i laminatbenkeplaten. Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass ved siden av innredningen til kjøleskap. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr og koketopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder.

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.
Kjøkken hette over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Enkelt innredet toalettrom med gulvmontert toalett og porselensvask.
Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.
Innredning og overflater er av eldre dato, men har normal slitasje ut fra alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har kobber rør og rør i rør av pvc.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.

Det er varme i gulv på kjellerstue, våtrom og soverom i underetasjen.
1 etasjen med varme i gulver på bad og kjøkken, samt ved fyring med ved.
Luft til luft varmepumpe installert i 2022.

Varmtvanns bereder på ca 200 liter stående i underetasjen.

El anlegget 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 elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på fjell og oppfylte masser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse.
Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Synlig drens papp på deler av grunnmur, alder er ukjent.

Plass støpt grunnmur med spare stein.

Skrånende tomt med vanntrykk fra regnvann o.l mot grunnmur.

Utvendig vann og avløps ledningers alder og tilstand er ukjent.
Nærmere undersøkelser anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres for å oppfylle dagens forskriftskrav og hindre fallulykker, spesielt for barn.

Håndløper på begge trappene bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverk bør monteres på innvendig trapp opp til 1 etasje for å ivareta personsikkerheten og forhindre fall.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere risikoen for skader ved flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon

Beskrivelse av eiendommen

bør vurderes, da manglende radonsperre og målinger gir økt helserisiko.

Rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m²
Totalpris	4 850 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

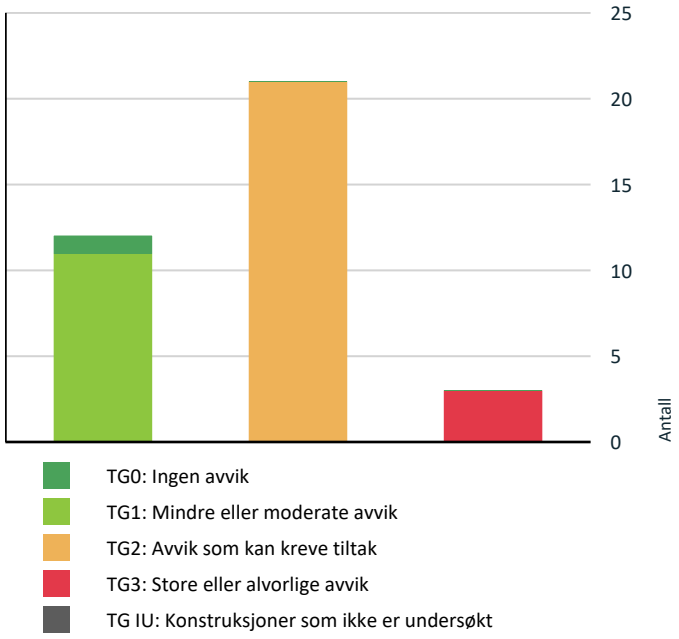
Det foreligger bygge meldte fasade tegninger fra 1976.
Søknad på omgjøringsarbeider med entre og bruks endring av underetasjen er ikke meldt inn til kommunen.
Påkostninger må kunne påregnes.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

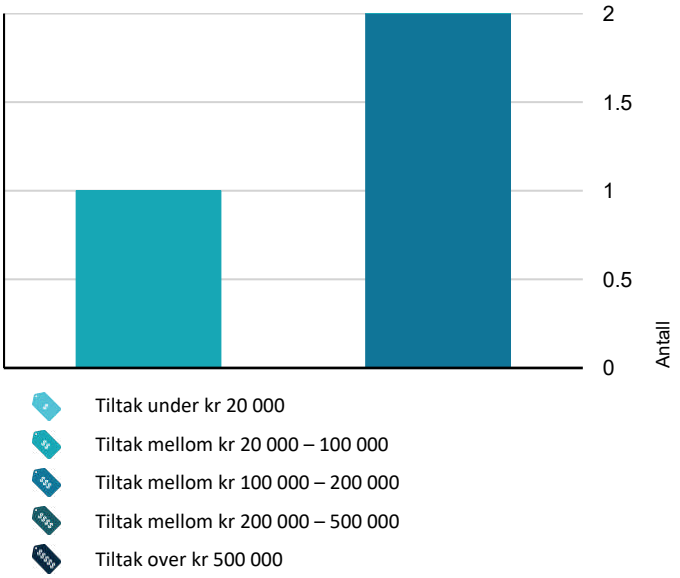
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vinduer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

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

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Utvidet entre	Eier opplyser om at det er utvidet entre ca i 2025

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Yttertaket er tekket med betong stein av eldre dato.
Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

På tilbygget er takvinkelen for liten til å kunne bruke betongs stein.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taket bør rengjøres for mose, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av taktekking på områder med for lav takvinkel, da dagens løsning ikke er egnet for denne typen tekking.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på taket.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i 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
- 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.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tradisjonelt bygget trevegger med liggende malt panel. Backe Østfold har etterisolert og byttet kledning på 3 av veggen i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av ytterkledning som ikke er byttet har ingen lufting.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, spesielt på de delene som ikke er byttet, for å unngå opphopning av fukt og redusere risikoen for råteskader i trekonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som valmet tak med langsgående bukker. Det er ikke montert luke trapp opp til loftet

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Loftet var fult av innbo som esker o.l, der jeg fikk tilgang var det tørt

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å rydde loftet slik at hele konstruksjonen blir tilgjengelig for inspeksjon.
Manglende tilgang kan medføre at eventuelle skader eller fuktproblemer ikke oppdages, noe som øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.



TG 3 Vinduer

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Vinduer av nyere og eldre dato enkelte av de eldre med råte.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

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

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales også å vurdere vedlikehold eller utskifting av øvrige eldre vinduer for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og karm.
To balkong dører i underetasjen den ene av nyere dato med glass i hele dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Eldre dør i underetasjen med behov for vedlikehold/utskifting.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å utføre vedlikehold eller utskifting av den eldre døren i underetasjen for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for trekk, varmetap og eventuelle fuktskader i konstruksjonen.



Ytterdør byttet ut i nyere tid.



Nyere dør inn til underetasjen.

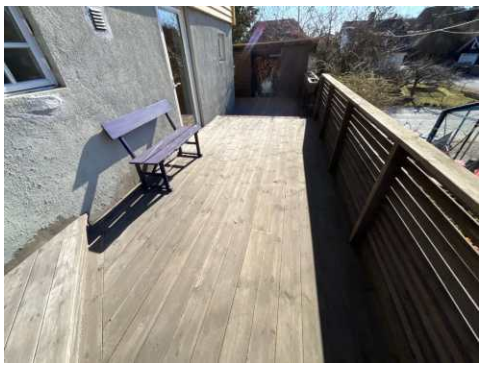


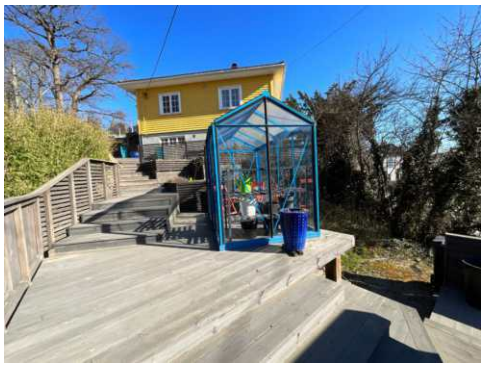
Eldre dør med behov for vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er bygget balkonger og ute plasser flere steder på tomten de som er er bygget i tre er fra 2021 og frem til idag.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong over garasjen med skifer fliser og rekkverk med glass, montert av Weberg Rekkverk AS

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring av løse fliser og eventuelt skifte ut eller reparere tettesjikt/membran for å hindre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på balkong konstruksjonen.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til inngangspartiet bygget i terreng m i impregnert treverk og rekkverk.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Underetasje med laminat og fliser på gulver.
Panel og malte overflater på vegg.
Himling med slett malt og malt stubbloft himling.

1 etasjen med furu og laminat på gulvet.
Vegger med malt panel vegger og tapet.
Himling med malt og ubehandlet tre.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det ble registrert bom i flere fliser, men det er ikke observert sprekker i fugene.
Det er sprekker i gulvet og tydelig slitasje der hvor man ferdes mest.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater med bom i fliser og sprekker i gulvet bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og forringelse av gulvets funksjon.
Tydelig slitasje kan medføre redusert levetid og økt risiko for fuktskader eller ytterligere oppsprekking, spesielt i områder med høy trafikk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark i underetasjen og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Underetasje:
- Kjellerstuen med avvik på 12mm innenfor en avstand på 2 meter og ca 25mm gjennom hele rommet.
- Rom brukt som soverom innenfor toleranse kravet med 13mm gjennom hele rommet
1 etasje:
- Kjøkken med avvik på ca 20mm gjennom hele rommet
- Stuene innenfor toleranse kravet med ca 14 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Gulvene i underetasjen oppleves som ujevne.
Det er tydelige spor etter stripet borebille i himlingen i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Gulvene bør rettes opp dersom man ønsker å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1. Ujevnheter kan påvirke møblering og komfort, samt føre til oppsprekking i gulvbelegg over tid.

Det anbefales å undersøke og eventuelt behandle himlingen for stripet borebille, da aktivitet fra skadedyr kan medføre skade på trekonstruksjoner og redusere byggets levetid.

Tilstandsrapport



Bildet viser hull etter stripet borrebille.



Dårlig avtrekk.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er til sammen 3 piper på boligen med forskjellig alder og tilstand.
Det er kun en pipe som er i bruk i følge eier, det er tilkoblet ny vedovn til denne pipes i 2022.
Nærmere undersøkelser og nytt tilsyn fra Fredrikstad Brann og feiervesen må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Anmerkning fra Fredrikstad Bann og feiervesen.
Anmerkning nr1:
Ildsted er ikke tilfredsstillende vedlikeholdt. Kommentar: Mangler en ildfast stein i ildrom og ildstedet bør
kittes på nytt. Alternativt kan ildstedet kobles fra skorstein og hullet i skorstein mures igjen som vi pratet om under tilsynet.

Anmerkning nr 2:
Feil montering. Kommentar: Feil montering på spjeld i peis. Avstanden mellom toppen av peiskappe og
spjeld er stor og røyken vil ikke kunne trekke ut i skorstein. Eier informerer under tilsynet om at peis ikke er i bruk og at den
skal rives.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør foretas utbedring av ildstedet ved å erstatte manglende ildfast stein og kitting på nytt, eller alternativt koble ildstedet fra skorsteinen og mure igjen hullet, for å unngå brannfare og redusert funksjon.

Feilmontert spjeld i peis bør utbedres, eller peisen fjernes som planlagt, for å hindre røykinnslag og dårlig trekk, noe som kan medføre røykspredning og helserisiko.

Det anbefales alltid at piper som ikke er i bruk kontrolleres av feiervesenet før eventuell bruk, for å unngå risiko for brann eller andre skader som følge av skjulte feil eller mangler.



Pipe over tak er for lav.



Eneste vedovn som har vært i bruk i eiers eie.



Fyringsforbud på denne

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble boret hull i vegg mot utvendig tak nedløp og målt med pigger i bunnsvill til 22 %.

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

Ved hulltaking ble det registrert betydelig trekk fra hullet, noe som kan indikere at ytterveggen ikke er tilstrekkelig tettet.

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

For å unngå sopp- og råteangrep på trevirke, må fuktinnholdet reduseres til under 20 vektprosent.

Det forhøyede fuktinnholdet indikerer behov for oppfølging og tiltak mot fukt i trevegg mot terreng, da vedvarende høy fukt kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid.

Det kan ikke utelukkes at det er høyere fuktverdier andre steder i rom under terreng. Lufting av etasjen kan være avgjørende og anses som svært viktig for å redusere risikoen for ytterligere skader.

Betydelig trekk fra hullet ved hulltaking kan indikere utilstrekkelig tetting av ytterveggen, noe som øker risikoen for varmetap, fuktskader og redusert inneklima. Tetting og utbedring bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Et rom i underetasje med takhøyde under 190 cm.
Tilgang til resten av kryp kjeller er ikke inspisert pga manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
• Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å overvåke krypkjelleren jevnlig for å avdekke eventuelle endringer eller skader over tid.

For lav takhøyde kan begrense tilkomst for inspeksjon og vedlikehold, noe som kan øke risikoen for at skader ikke oppdages eller utbedres i tide.

Tilgang til hele krypkjelleren må etableres for inspeksjon, for å redusere risikoen for skjulte skader og sikre nødvendig vedlikehold.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene.
Plass bygget i lakkert og malt treverk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappene bør vurderes utbedret eller skiftes ut for å bedre sikkerheten og brukervennligheten, da en bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er totalrenovert i 2021
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med vaskeroms innredning bestående av benkeskap med laminat benkeplate og nedfelt vask, samt fritt hengende utslags vask. dusj nisje med glassvegger og nedsenk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

40 mm fall med lokalt fall i nedsenkingen i dusjnisjen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og tegn til smøre membran i sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l





Gjennomføring i gulv mangler mansjett

Tilstandsrapport



Gjennomføring i veggmangler mansjett

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ut av vegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har vegger i betong og er derfor ikke målt på annen måte en med overflate målinger med Protimeter mms 2.
Det var liten forskjell mellom refferanse punkt over terreng og nede ved gulvet, pga at konstruksjonen er i betong ble det ikke avdekket skadelig fukt.



1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt bygget baderom med flislagt gulv, halve med flis og halve med liggende trepanel på vegg
Vegger i dusj nisje er med flis.
Baderomsinnredning med vask, gulvmontert toalett og dusj nisje.
Det er lokalt fall i nedfall sonen
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres full renovering av badet, inkludert utskifting av tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner, for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





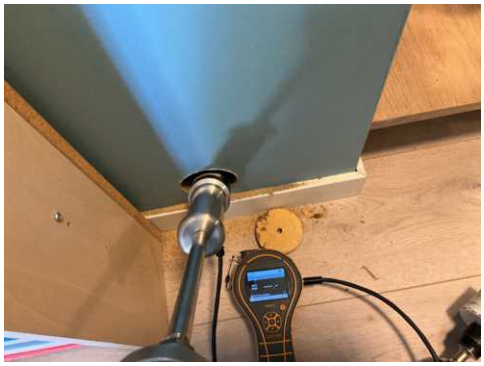


1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med hvite heltre fronter og benkeplater av laminat med fliser. Det er nedfelt kjøkkenvask i laminatbenkeplaten. Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass ved siden av innredningen til kjøleskap. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr og koketopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder.

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.







Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken hette over komfyr.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt innredet toalettrom med gulvmontert toalett og porselensvask.
Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.
Innredning og overflater er av eldre dato, men har normal slitasje ut fra alder.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobber rør og rør i rør av pvc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Vannrør består av kobberrør samt et nyere anlegg med rør-i-rør. Rør-i-rør -systemet er ikke lagt opp med vannskap, men er montert på samlestokk i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene, og rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes.

Det bør etableres løsning for å lede eventuelt lekkasje vann fra rør-i-rør-systemet til sluk eller annen kompenserende løsning, for å redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kobber rør må kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson, da det er påvist irr og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader.

Tilstandsrapport







irr på eldre kobber rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er varme i gulv på kjellerstue, våtrom og soverom i underetasjen.
1 etasjen med varme i gulver på bad og kjøkken, samt ved fyring med ved.
Luft til luft varmepumpe installert i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Deler av varme i gulv har passert mer en halvparten av sin brukstid passert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp med jevnlig kontroll og vedlikehold av varmesentralen og gulvvarmeanlegget, da deler av anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert funksjon, økt risiko for driftsstans og behov for utskifting på sikt.



1 etg

Tilstandsrapport



U etg

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvanns bereder på ca 200 liter stående i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å føre overtrykksventil fra varmtvannsbereder til sluk for å hindre vannskader ved eventuell utblåsing eller lekkasje. Manglende avrenning medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El anlegget 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 elektroinstallatør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer på arbeider utført etter 2020.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

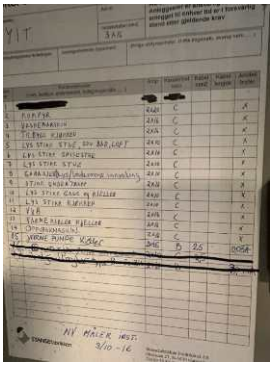
Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)

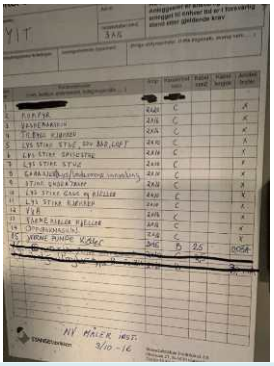
Generell kommentar

Anlegg med forskjellig alder, de eldste delene av anlegget bør byttes ut med nytt.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell og oppfylte masser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig drens papp på deler av grunnmur, alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill i rom under terreng, noe som indikerer at det er sviktende drenering.
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av drenering og tettesjikt for å unngå videre fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler under terreng.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plass støpt grunnmur med spare stein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmuren og løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på bygget.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt med vanntrykk fra regnvann o.l mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fall fra grunnmur, spesielt på oversiden av boligen, bør etableres for å sikre at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren.
Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløps ledningers alder og tilstand er ukjent.
Nærmere undersøkelser anbefales.

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 anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørinspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres for å oppfylle dagens forskriftskrav og hindre fallulykker, spesielt for barn.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere risikoen for skader ved flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da manglende radonsperre og målinger gir økt helserisiko.

Rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Vurder sikring mot flom på eiendommen.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres for å oppfylle dagens forskriftskrav og hindre fallulykker, spesielt for barn.

Håndløper på begge trappene bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverk bør monteres på innvendig trapp opp til 1 etasje for å ivareta personsikkerheten og forhindre fall.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere risikoen for skader ved flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da manglende radonsperre og målinger gir økt helserisiko.

Rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Oppstillingsplass for bil.

Byggeår
2008

Kommentar
Ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Dobbel garasje bygget i 2008 med støpt gulv, yttervegger med pusset mut og betong dekke som tak med balkong over.
Flatt tak med skifer fliser, membran ikke synlig men med mer en halvparten av sin leve tid passert.
Vedlikeholdsfri aluminiums kjøre port med elektrisk åpner.

Fukt gjennomtrengning på vegger ble observert, anbefaler tiltak for å unngå videre forringelse med tanke på frost spregning o.l

Det er montert el bil lader i garasjen.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/143 m²

Enebolig: Kjellerstue, 2 Soverom, Toalettrom, 2 Trapperom, Kryperom, Vaskerom, Entré, Gang, Kjøkken, Bad, Stue, Spisestue, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 34 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 850 000**

Markedsvurdering
Markedsvurderingen er satt ut fra lignende salg i området.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bauveien 7 ,1673 KRÅKERØY 111 m² 1964 3 sov	16-02-2026	5 690 000	**5 500 000**		5 500 000	**47 826**
2	Damveien 9 ,1672 KRÅKERØY 124 m² 1904 3 sov	09-04-2026	4 990 000	**5 600 000**		5 600 000	**45 161**
3	Kråkerøyveien 41 ,1672 KRÅKERØY 118 m² 1903 3 sov	08-05-2025	5 390 000	**5 250 000**		5 250 000	**44 492**
4	Kråkerøyveien 69 ,1673 KRÅKERØY 103 m² 1920 1 sov		4 000 000				**40 000**
5	Svenskeberget 38 ,1673 KRÅKERØY 123 m² 1987 2 sov	28-01-2026	4 500 000	**4 400 000**	454 171	4 854 171	**39 465**
6	Kråkerøyveien 39 C ,1672 KRÅKERØY 110 m² 1875 4 sov	23-04-2024	4 100 000	**4 100 000**		4 100 000	**37 273**
7	Lodsgaten 38 ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD 137 m² 1865 4 sov	19-03-2025	5 450 000	**5 050 000**		5 050 000	**36 861**
8	Kråkerøyveien 12 ,1671 KRÅKERØY 161 m² 1901 4 sov	04-09-2024	5 800 000	**6 100 000**		6 100 000	**36 527**
9	Skogveien 30A ,1672 KRÅKERØY 132 m² 1973 2 sov	25-06-2025	4 800 000	**4 650 000**		4 650 000	**35 227**
10	Bekkhus 8 ,1672 KRÅKERØY 125 m² 1961 2 sov	21-07-2024	4 690 000	**4 300 000**		4 300 000	**34 127**
11	Kråkerøyveien 67 ,1673 KRÅKERØY 106 m² 1910 3 sov	06-11-2025	3 500 000	**3 300 000**		3 300 000	**31 132**
12	Bauveien 9 ,1673 KRÅKERØY 152 m² 1971 4 sov	18-08-2024	5 000 000	**4 800 000**		4 800 000	**30 769**
13	Kråkerøyveien 82 ,1673 KRÅKERØY 128 m² 1925 3 sov	12-01-2025	4 900 000	**4 800 000**		4 800 000	**26 230**
14	Kråkerøyveien 37 ,1672 KRÅKERØY 138 m² 1915 2 sov	29-04-2025	3 900 000	**3 550 000**		3 550 000	**21 131**
15	Kråkerøyveien 88 ,1673 KRÅKERØY 144 m² 1950 4 sov	21-08-2024	4 000 000	**3 850 000**		3 850 000	**16 667**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl eiendoms skatt.	Kr.		16 945
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**17 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 730 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 000 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**290 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 290 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 850 000**

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

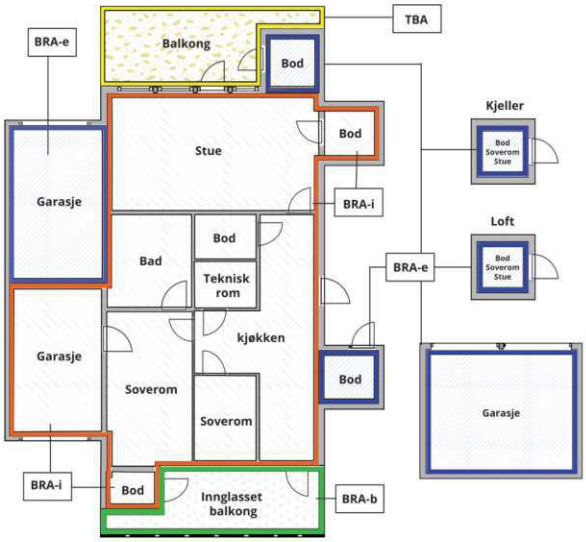
Hva er måleverdig areal?

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

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 byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	53			53	22
1 Etasje	90			90	58
SUM	**143**				**80**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, soverom, toalettrom, trapperom, kryperom, vaskerom		
1 Etasje	Entré, gang, kjøkken, trapperom, soverom, bad, stue, spisestue, bod		

Kommentar

Lav takhøyde i underetasjen som strekker seg fra 190 til 205 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger bygge meldte fasade tegninger fra 1976.
Søknad på omgjøringsarbeider med entre og bruks endring av underetasjen er ikke meldt inn til kommunen.
Påkostninger må kunne påregnes.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i underetasjen har for lite vindu til rømning.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

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	142	1
Garasje	0	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Reni Aleksandra Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	439	563		0	514.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kråkerøyveien 71

Hjemmelshaver
Hagen Reni Aleksandra

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Kråkerøy i Fredrikstad Kommune. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, skoler, kollektivtransport og matbutikker. Coop Extra ved Glommen Brygge og Kiwi ved Kråkerøybrua er nærmeste dagligvarebutikker. I dette området finner du også konditor, treningssenter, bowlinghall m.m.
Gratis byferge, går fra Smertu, ca. 15 minutter gange fra boligen, og bringer deg bl.a. til Gamlebyen, sentrum, nye Værste område og Gressvik. Kollektivtilbudet på Kråkerøy består av buss og det er umiddelbar nærhet til bussholdeplass, også bussforbindelse til Oslo og Hvaler. Avstanden til Fredrikstad sentrum og alle byens fasiliteter er ca. 2 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 - 2032.
Formål/Hensynssone: 320 Flomfare, H320_FlomA og 1001 Bebyggelse og anlegg.
Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.
Det er planlagt ny trase opp på fuglevik platå som går rett forbi eiendommen.

Om tomten

Skrånende tomt med fjell i dagen.
Tomten er opparbeidet med g\fler uteplasser og trapper i terreng.
Parkering nede ved veien og ved og i Garasjen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		8 200

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2026	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	5	Nei

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	
3	06.05.2026	
4	06.05.2026	
5	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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/NM8205

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260095
Addresse	Kråkerøyveien 71		
Postnr.	1673	Sted	KRÅKERØY
Selgers navn	Reni Aleksandra Hagen		
Selgers navn	Nina H Kaldhol		
Selgers navn	Anders Hagen Høigaard		
Selgers navn	Thomas Kaldhol		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Reni Aleksandra Hagen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Thomas Hagen Kaldhol

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.08.2026

Signert av *Nina H Kaldhol*

Signert av *Anders Hagen Høigaard*

Signert av *Thomas Kaldhol*

Initialer selger:
N H
A H
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Ing. Erik Solgaard AS
Att. Erik Solgaard
Bryggeriveien 6
1607 Fredrikstad

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2006/13998-11-9203/2008-KAJH	439/1/109	24.01.2008

Ferdigattest
Kråkerøyveien 71, Kråkerøy

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
174/08

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 11.12.07, (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Kråkerøyveien 71
Gnr. 39 Bnr.1 Fnr.109

Arbeidets art: Oppføring av garasje

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Kajal Hamad Kajh
Kajal Hamad
Avdelingsingeniør

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 66 Bankkonto: 5122 05 77000

Kommunens saksnr. 2200/06 | Side 1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	39	1	109			
	Adresse: KRÅKERØYVEIEN 71				Postnr. 1672	Poststed: KRÅKERØY

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 174/08 | BEHANDL.DATO 24.01.08

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[x] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	[x]
Kontrollerklæringer	G	1 –	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[x]
Andre vedlegg	J		[x]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: ING. FIRMAET ERIK SOLGAARD A/S

Dato: 11/12-07 | Underskrift: Erik Solgaard

Gjentas med blokkbokstaver: ERIK SOLGAARD

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR. 2006/13998 | LØPENR. 110702/07
KASS.ÅR | KOPI
SAKSBEH. KAJH | 11 DES. 2007 | ARKIV ☐ DATO/SIGN
ARKIVDEL KAR-GBN. A
KLASSERING 39/1/109 L42

© NBR nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

KRÅKERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Postboks 915
1670 Kråkerøy
TLF.(09) 340411
T.FAX(09)343011

Ferd.att.39.1.

Kråkerøy,08.04.91

FERDIGATTEST.

Det vises til brukstillatelse av 28.02.91 på tilbygg til bolighus, gnr. 39, bnr. 1, tomt 109, Kråkerøyveien 71 - og de punkter som er bemerket.

Boligen eies av Erik Solgård.

1. Pkt. 1 og 2 er ferdige, og peisen kan dermed tas i bruk.

Med hilsen

Leif Berg Andersen
bygningssjef

Ture Nilsen
bygningskontrollør

KRÅKERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
POSTBOKS 915
1670 KRÅKERØY
Tlf.: (09) 340411

Kråkerøy kommune
Bygningsetaten
Dato 1/3-91 J.nr. 166
Arkiv 511 Bid.

Solgaa.br.til.

B R U K S T I L L A T E L S E.

Idet en viser til plan- og bygningslovens § 99 er det foretatt besiktigelse av tilbygg til enebolig, gnr. 39, bnr. 1, tomt nr. 109, Kråkerøyveien 71.

Boligen med tilbygg eies av Erik Solgaard.

Tilbygget er oppført i hht. byggemelding og tegninger godkjent av bygningssjefen, den 23.02.90, som sak C 15/90.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

1. Pipe over tak må mures på et Lecaelement, slik at den får forskriftsmessig høyde over tak.

2. Pipebeslag er ikke ferdig.

3. Pussing av grunnmur utv. er ikke ferdig.

4. Peis må ikke brukes før pkt. 1 er ferdig utført.

5. Kjølerommets oppbygging er ikke kontrollert i byggetiden, og bygningskontrollen tar ikke ansvar om konstruksjonen av kjølerommet ikke er utført forskriftsmessig og om kondensskader skulle oppstå.

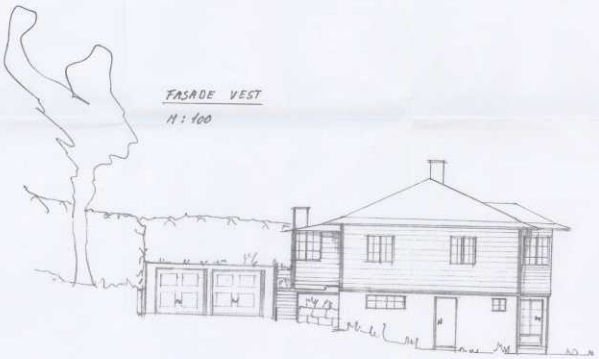
Ansvarshavende, byggherren, er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato med unntak av pkt. 1, som må utføres omgående.

Kråkerøy bygningsvesen, 28.02.91.

Leif Berg Andersen
bygningssjef

Ture Nilsen
bygningskontrollør

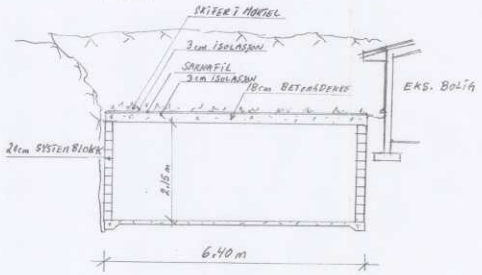
FASADE VEST
M 1:100



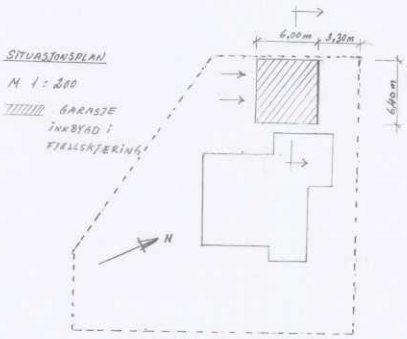
FASADE SYD-VEST
M 1:100



SNITT
M 1:50



SITUASJONSPLAN
M 1:200
GARASJE INNBYGD I FJELLSKJERING

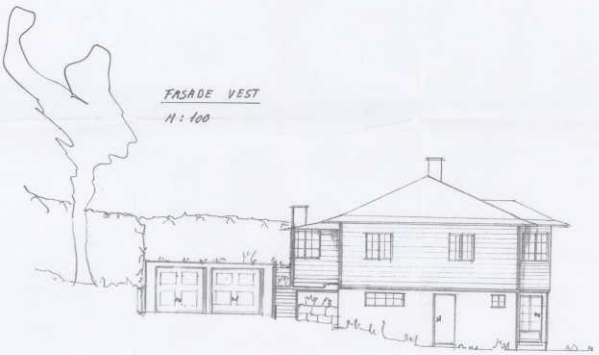


FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG BYGG
BYGG- OG SETTE-AVDELINGEN
MOTTATT
2ACC/06 19.12.06

GARASJE INNBYGD I TERRENG
M 1:100 M 1:200 M 1:50 75/3
BERIT & ERIK SOLGAARD
KRÅKERØYA ~~II~~ FREDRIKSTAD

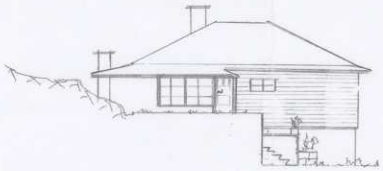
FASADE VEST

M: 100



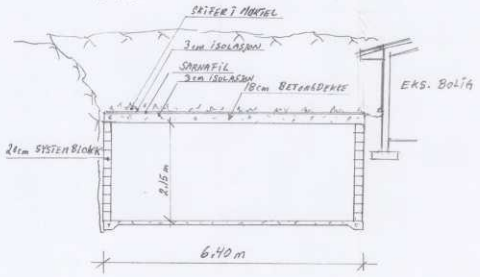
FASADE SYD-VEST

M 1:100



SNITT

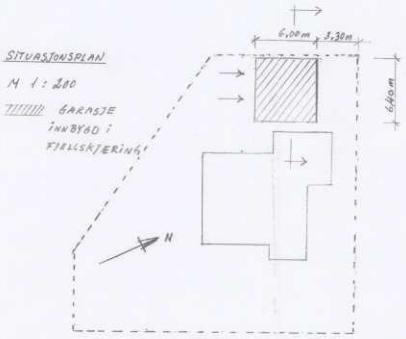
M 1:50



SITUASJONSPLAN

M 1:200

GARASJE INNBYGD I FJELLSKJERING



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PL
BYGN
DATO
SIGNERES DATO
22/04/04 PL 12.04

GARASJE INNBYGD I TERRENG

M 1:100 M 1:200 M 1:50 25/9-04

BERIT & ERIK SOLGAARD

KRÅKERØYVEIEN 14 FREDRIKSTAD

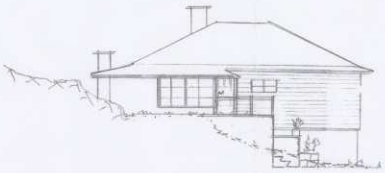
FASADE VEST

M : 100



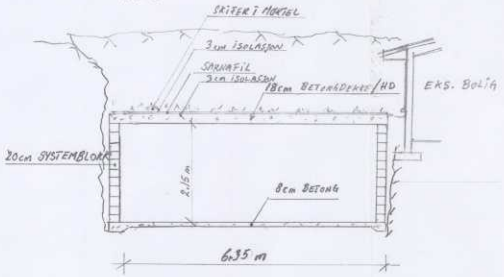
FASADE SYD - VEST

M 1 : 100



SNITT A-A

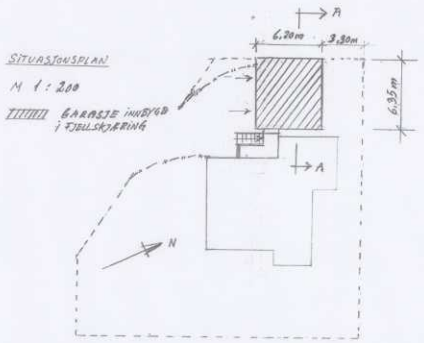
M 1 : 50



SITUASJONSPLAN

M 1 : 200

GARASJE INNBYGD I FJELLSKJÆRING



22 OKT 2006

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGGSAKSAVDELING
ENDRING | MOTTATT DATO
22/06 | 19.12.06

A : REVIDERT 23/10-06

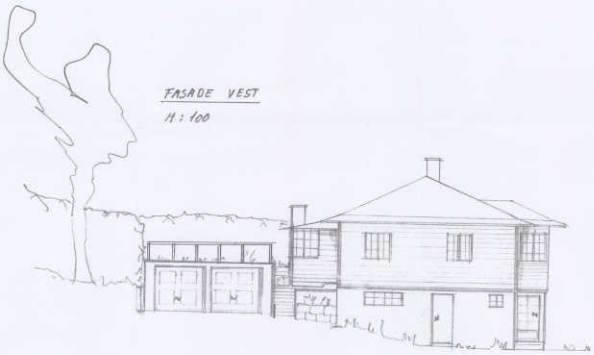
GARASJE INNBYGD I TERRENG

M 1:100 M 1:200 M 1:20 75/13

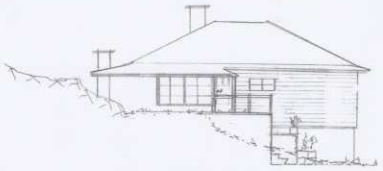
BERIT & ERIK SOLGAARD

KRÅKERØYVN. 11 FREDRIKSTAD

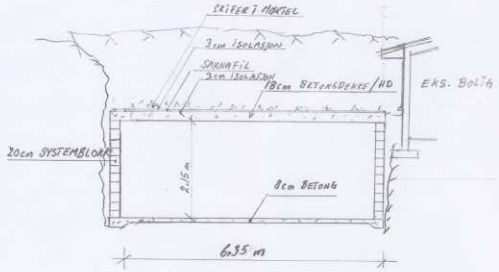
FASADE VEST
M: 100



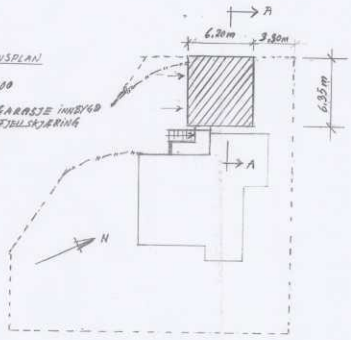
FASADE SYD-VEST
M 1:100



SNITT A-A
M 1:50



SITUASJONSPLAN
M 1:200
GARASJE INNBYGD I FJELLSKJÆRING

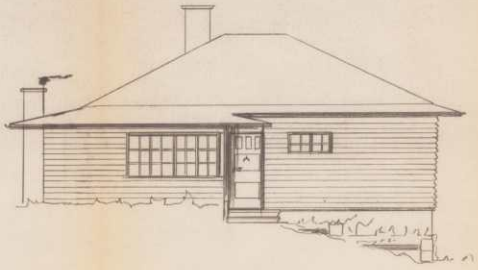


A: REKKVERK/HÅL 23/10-06

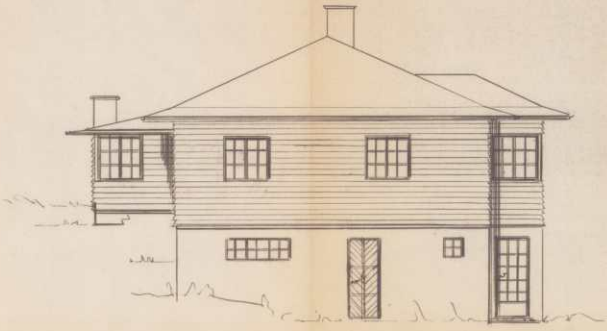
GARASJE INNBYGD I TERRENG
M 1:100 M 1:200 M 1:50 25/9-06

BERIT & ERIK SOLGAARD
KRÅKERØYV. 71 FR.STAD

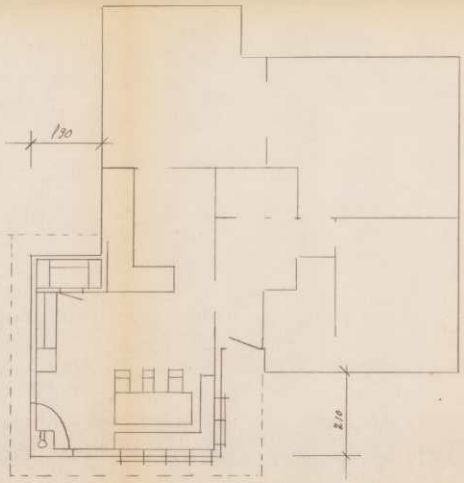
FASADE : VEST



FASADE : SYD-VEST



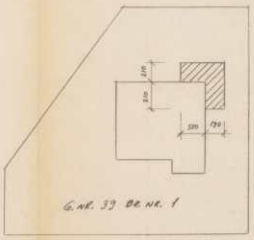
PLAN :



SITUASJONSPLAN :

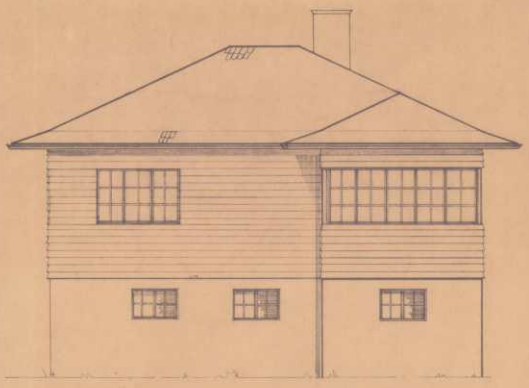
M 1 : 200

= TILBYGG

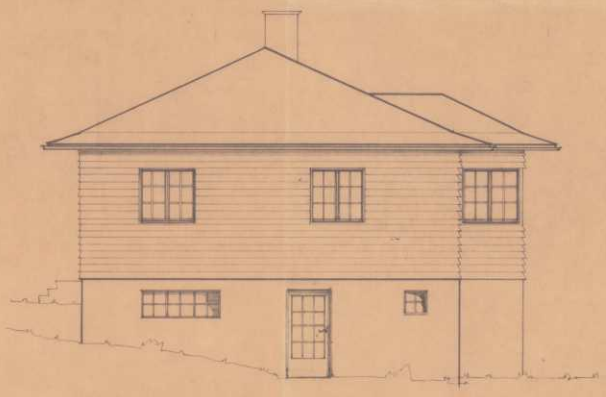


Bygningsrådet i Kråkerøy
23.01.96

Dato: 17/12-30	Konstr.	Godkjent	Målestokk 1:50 1:200	TILBYGG
SERIT & ERIK SOLGAARD KRÅKERØYVEIEN 71			Erstatning for	Erstattet av 1
Tegnet	Sjekket			



MOT HOVEDVEI



SYD - VEST

Kvikmoen Byggkontroll 6/8

FASADER	Målestokk 1:50	Tegn. E.S. 30.8.76 Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
BERIT & ERIK SOLGAARD KRÅKEROYVEIEN 71		1
	Erstattet av:	

Format A

Kråkerøyveien 71

Nabolaget Fuglevik/Bekkhus - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	5 min 2.5 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	8 min 3.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	5 min 2.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerodden Linje VY6, 117, 171, 172, 199	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	14 min 1.3 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 25 barn	22 min 2 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 2.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Glommen Brygge	16 min
Kiwi Kråkerøybrua	16 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	5 min
Boots apotek Kråkerøy	18 min
Væstertorvet Vinmonopol	5 min

SPORT

Skogveien balløkke	8 min
Smertuparken	14 min
SATS Fredrikstad	15 min
SKY Fitness Fredrikstad	5 min

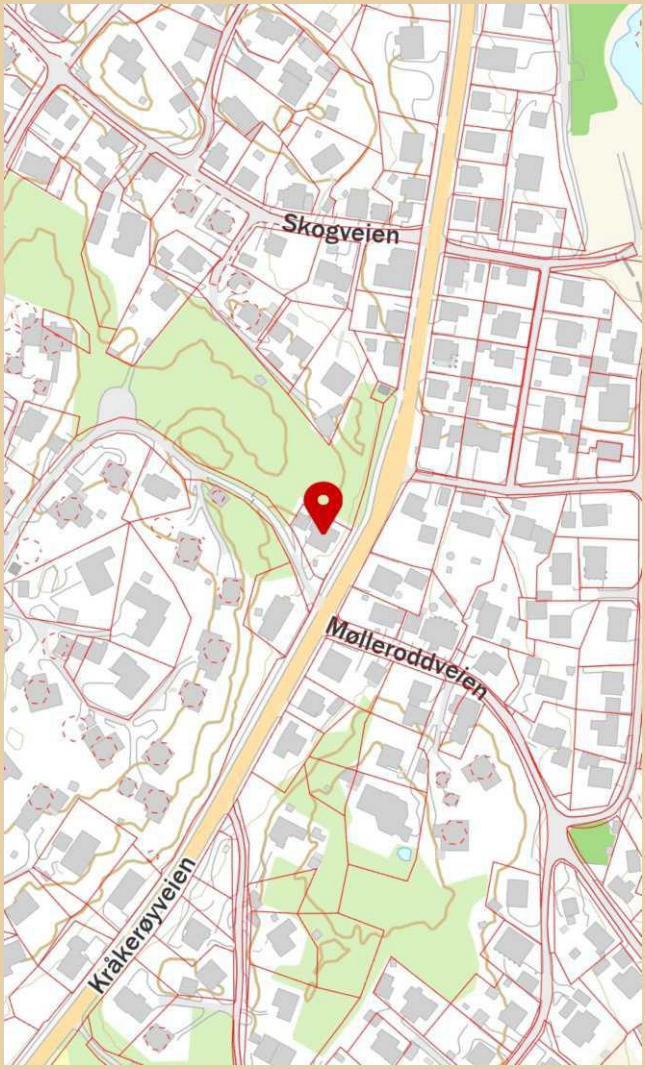
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kråkerøyveien 71

Nabolaget Fuglevik/Bekkhus - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	5 min 2.5 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	8 min 3.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	5 min 2.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerodden Linje VY6, 117, 171, 172, 199	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

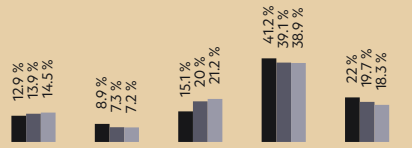
BARNEHAGER

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	14 min 1.3 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 25 barn	22 min 2 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 2.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Glommen Brygge	16 min
Kiwi Kråkerøybrua	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fuglevik/Bekkhus	1 922	893
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Skogveien balløkke	8 min
Smertuparken	14 min
SATS Fredrikstad	15 min
SKY Fitness Fredrikstad	5 min

«Hyggelig nabolag med kort vei til sentrum av Fredrikstad, havet og skogen. Fint med utsikt over elven, Isegran og Gamlebyen.»

— Sitat fra en lokalkjent

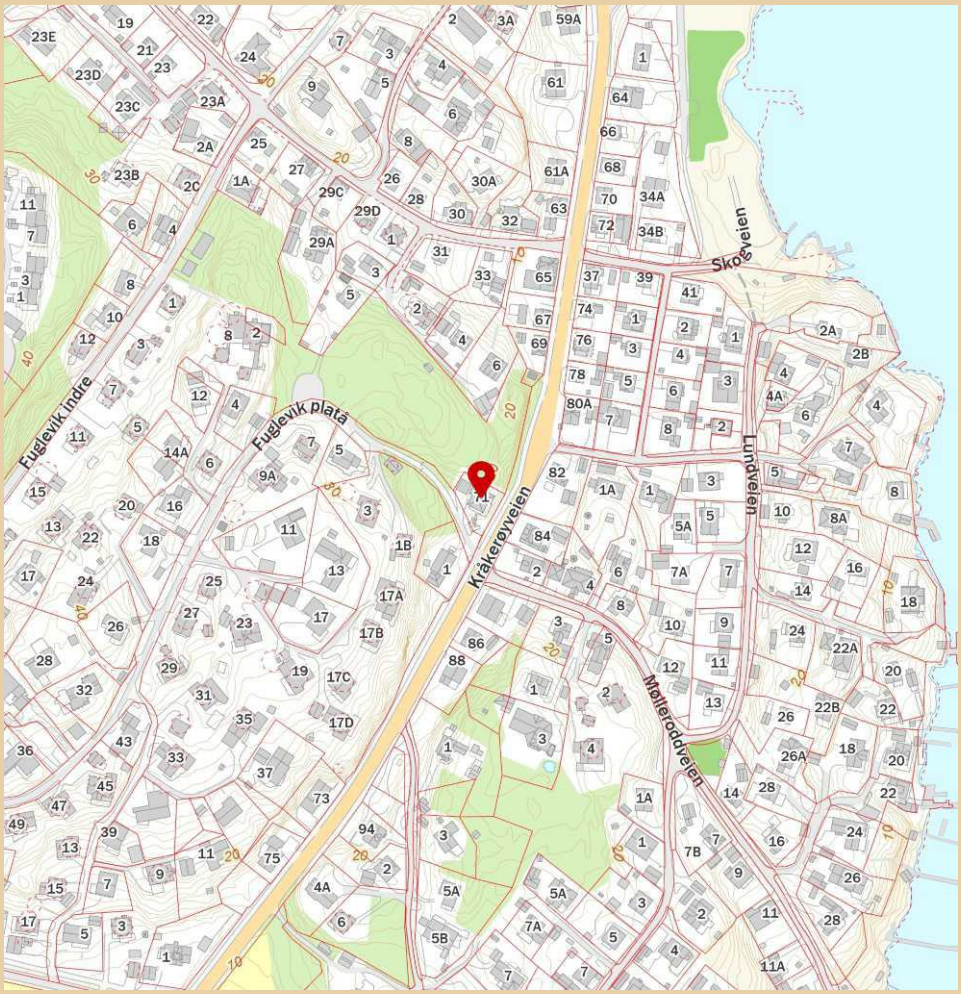
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kråkerøyveien 71

Nabolaget Fuglevik/Bekkhus - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	5 min 2.5 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	8 min 3.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	5 min 2.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møllerodden Linje VY6, 117, 171, 172, 199	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	14 min 1.3 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 25 barn	22 min 2 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 2.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Glommen Brygge	16 min
Kiwi Kråkerøybrua	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	5 min
Boots apotek Kråkerøy	18 min
Væstertorvet Vinmonopol	5 min

SPORT

Skogveien balløkke	8 min
Smertuparken	14 min
SATS Fredrikstad	15 min
SKY Fitness Fredrikstad	5 min

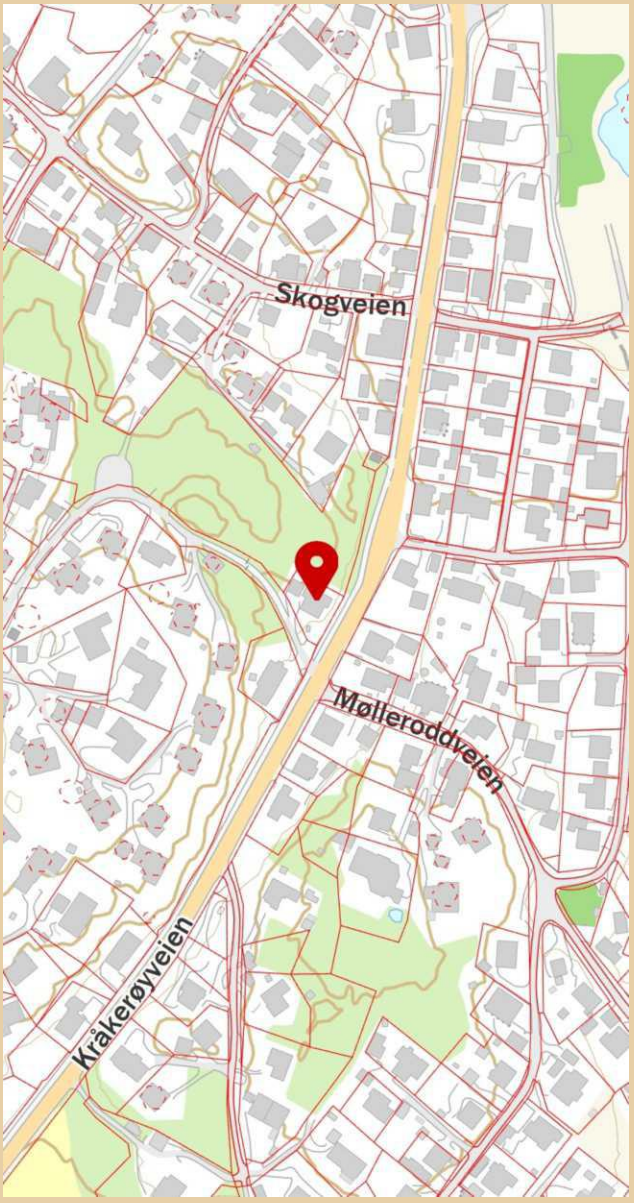
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 439/563/0/0

Eierrepresentant: Hagen Reni Aleksandra

Regningsmottaker: Hagen Reni Aleksandra

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	439	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	563	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	514,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Kråkerøyveien 71	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1673 KRÅKERØY	Grunnkrets	Fuglevik	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147803931	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		144

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HAGEN RENI ALEKSANDRA	KRÅKERØYVEIEN 71	1673 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 976,00
60	ESkatt Bolig	1 891 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 6 051,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 919,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	33,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 1 446,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	33,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 476,00

kr 16 945,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
20314881	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	30.10.2025	2025	33	999

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 71, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/563/0/0

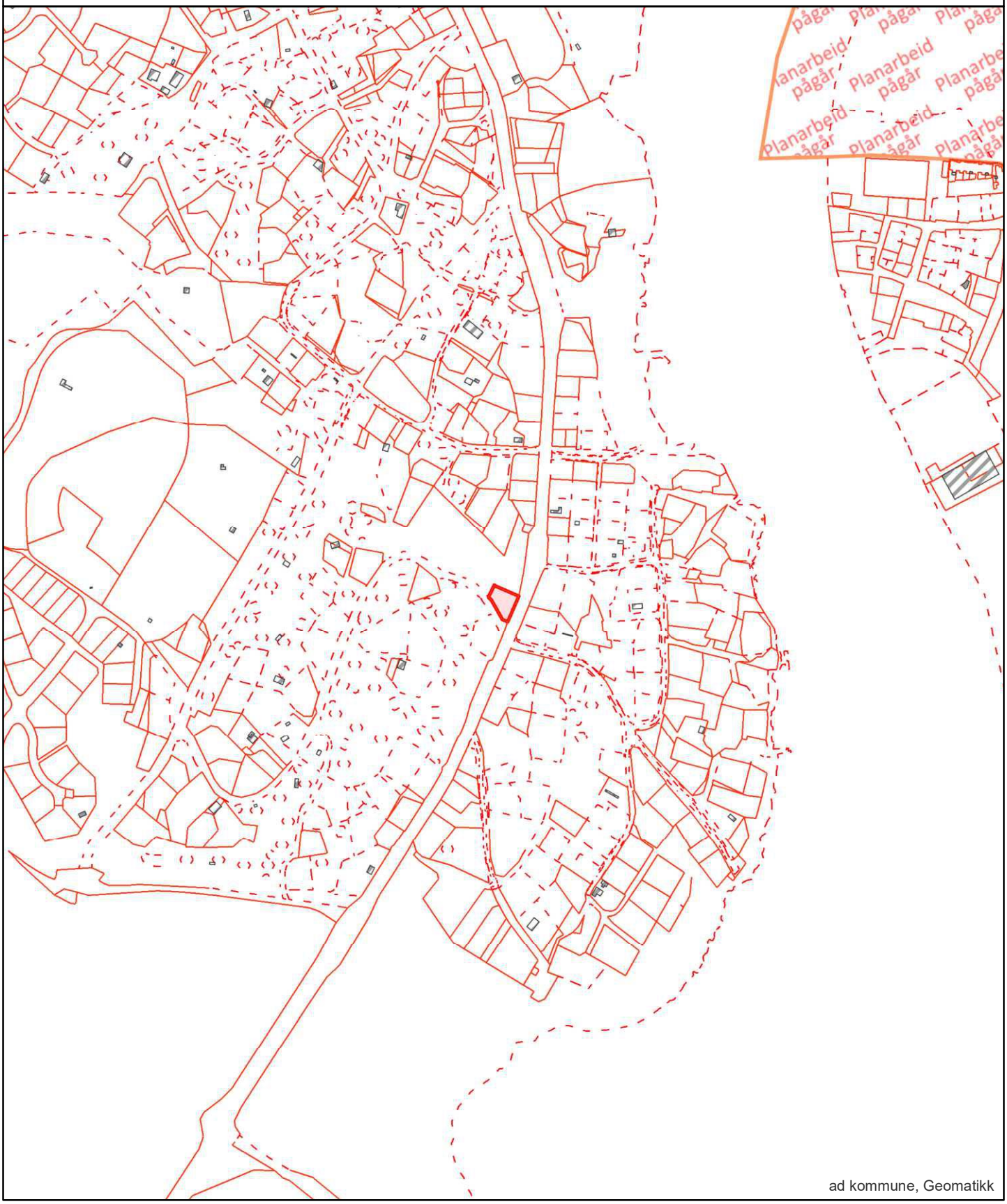
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-14

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 71, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/563/0/0

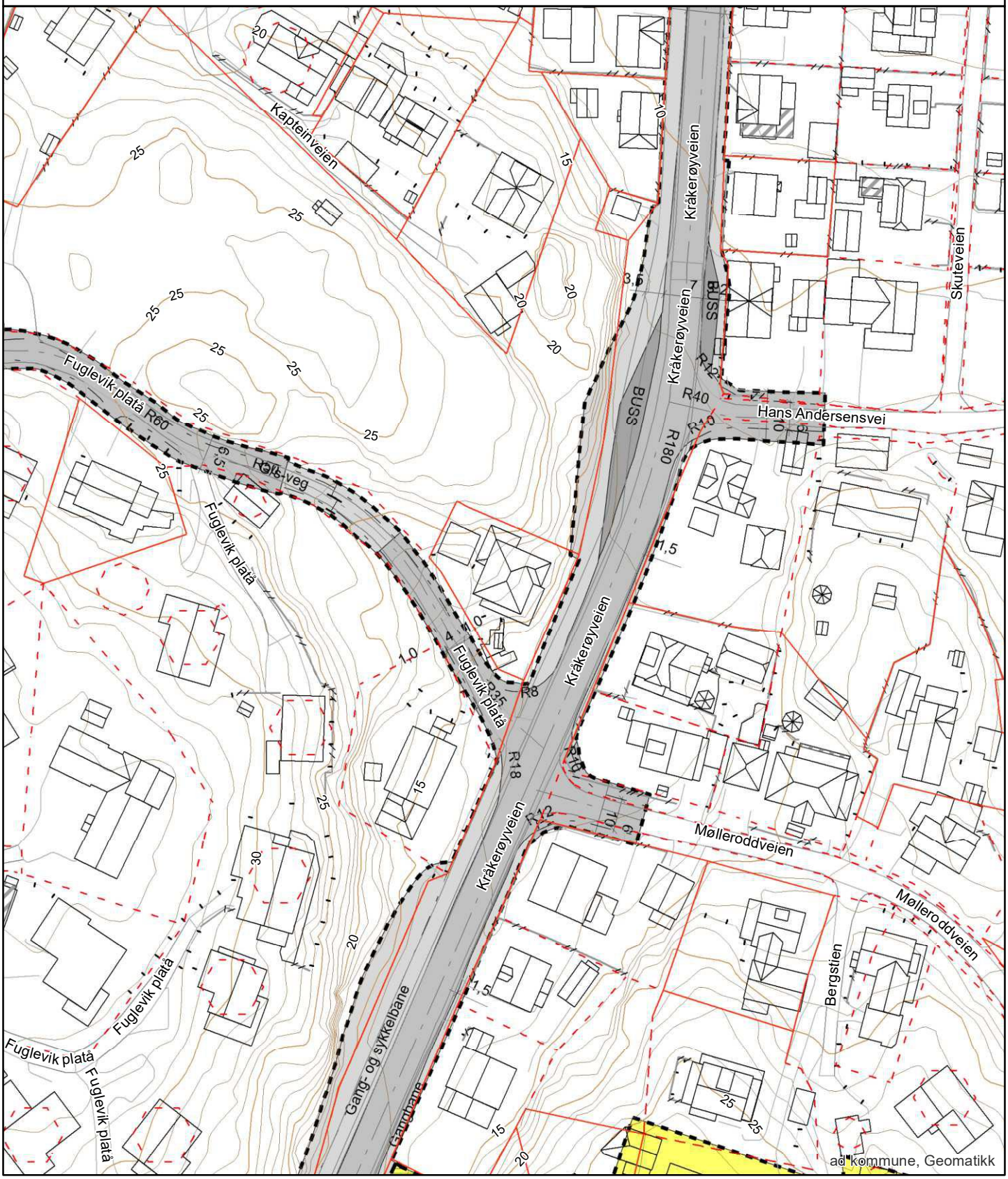
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 71, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/563/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

N

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 71, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/563/0/0

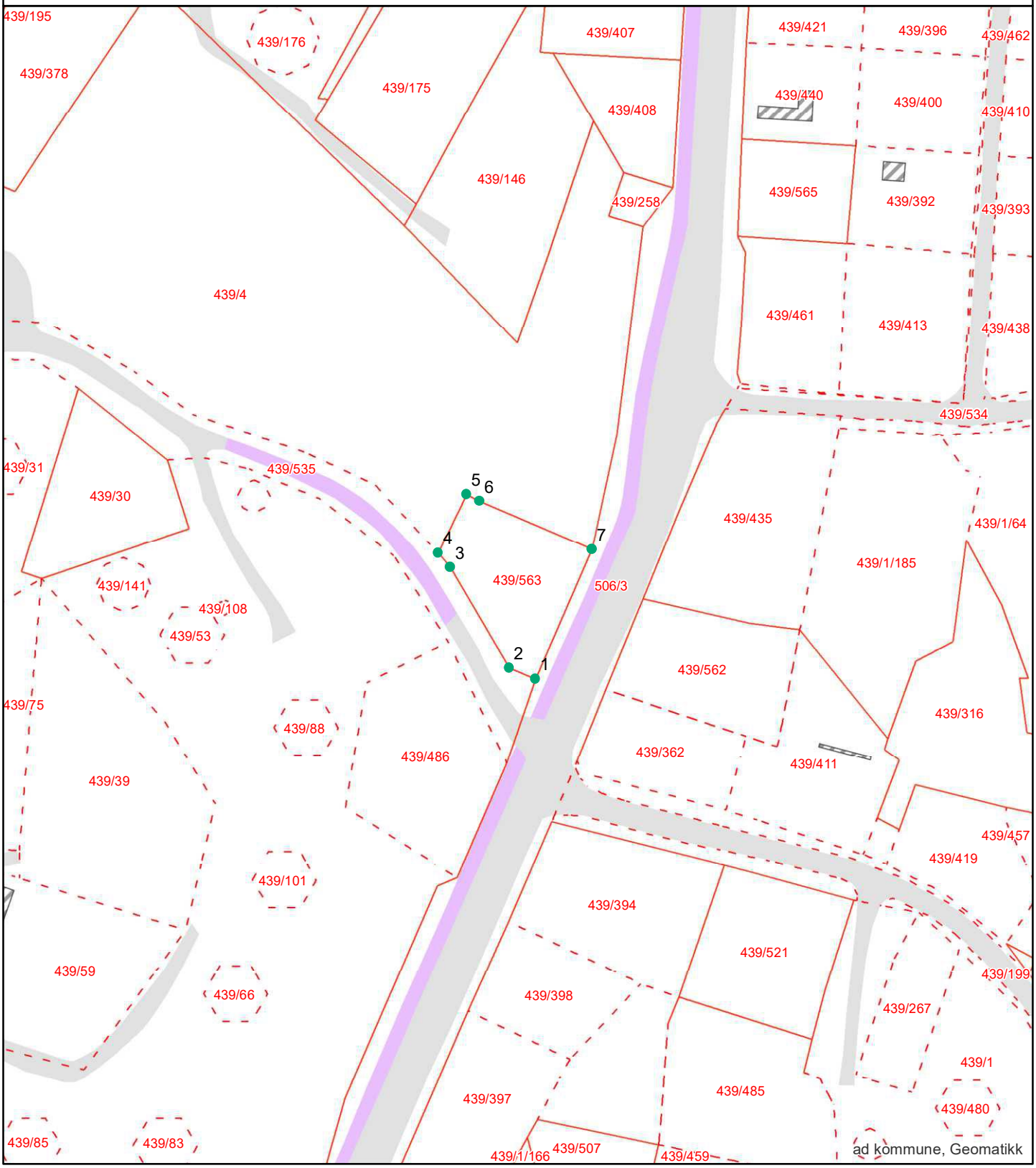
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

N

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 matrikkelloven §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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563331.93146	610886.296755	Ikke spesifisert	5.24	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6563333.94454	610881.468694	Jord	21.43	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563352.42546	610870.628912	Ikke spesifisert	3.52	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6563355.11184	610868.369412	Jord	11.93	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6563365.82044	610873.605247	Fjell	2.76	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6563364.55553	610876.047605	Fjell	22.51	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6563355.73488	610896.743822	Ikke spesifisert	26	Ukjent		Totalstasjon	14	0

Grunnkart

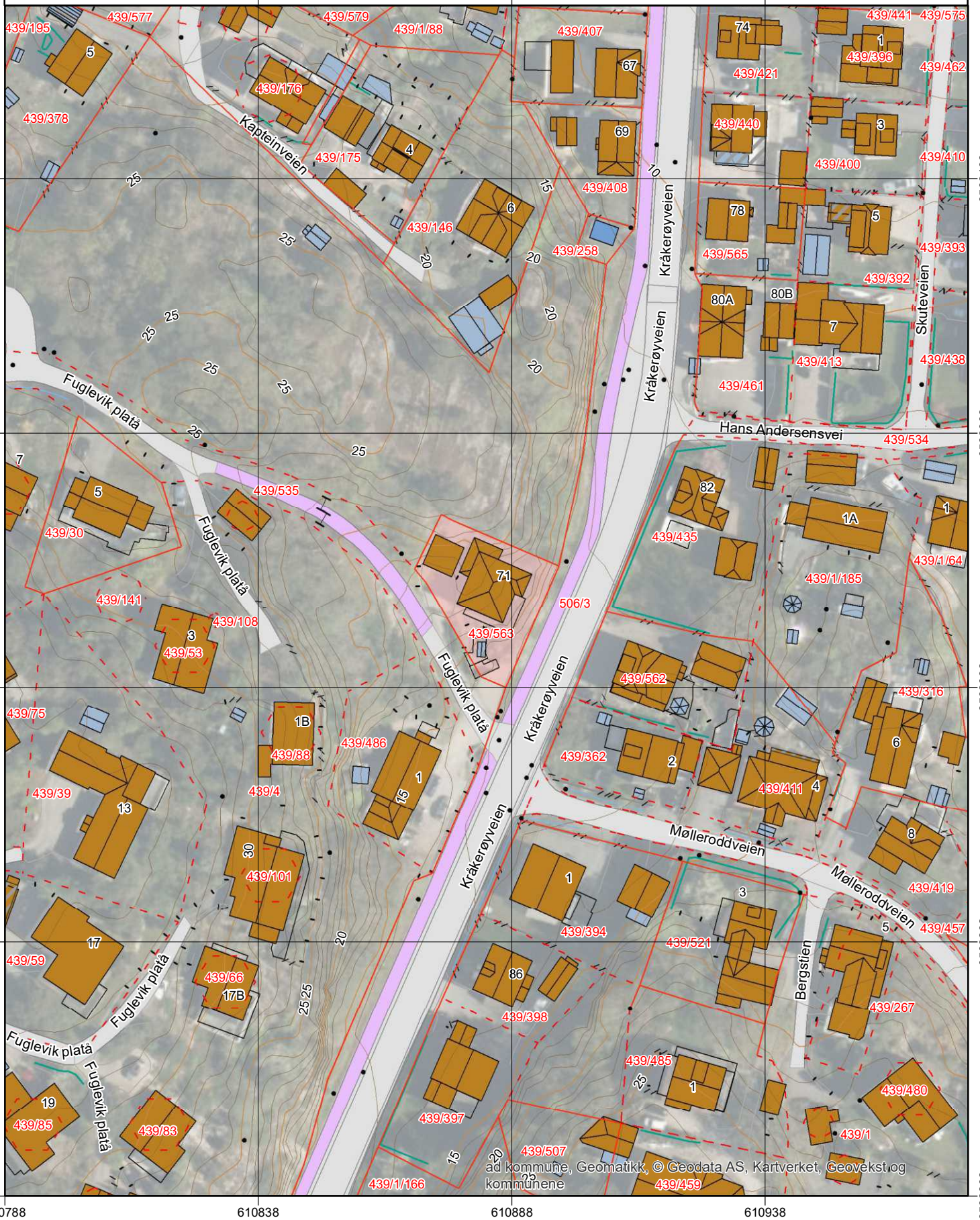
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 71, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/563/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

N

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



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

Grunnkart

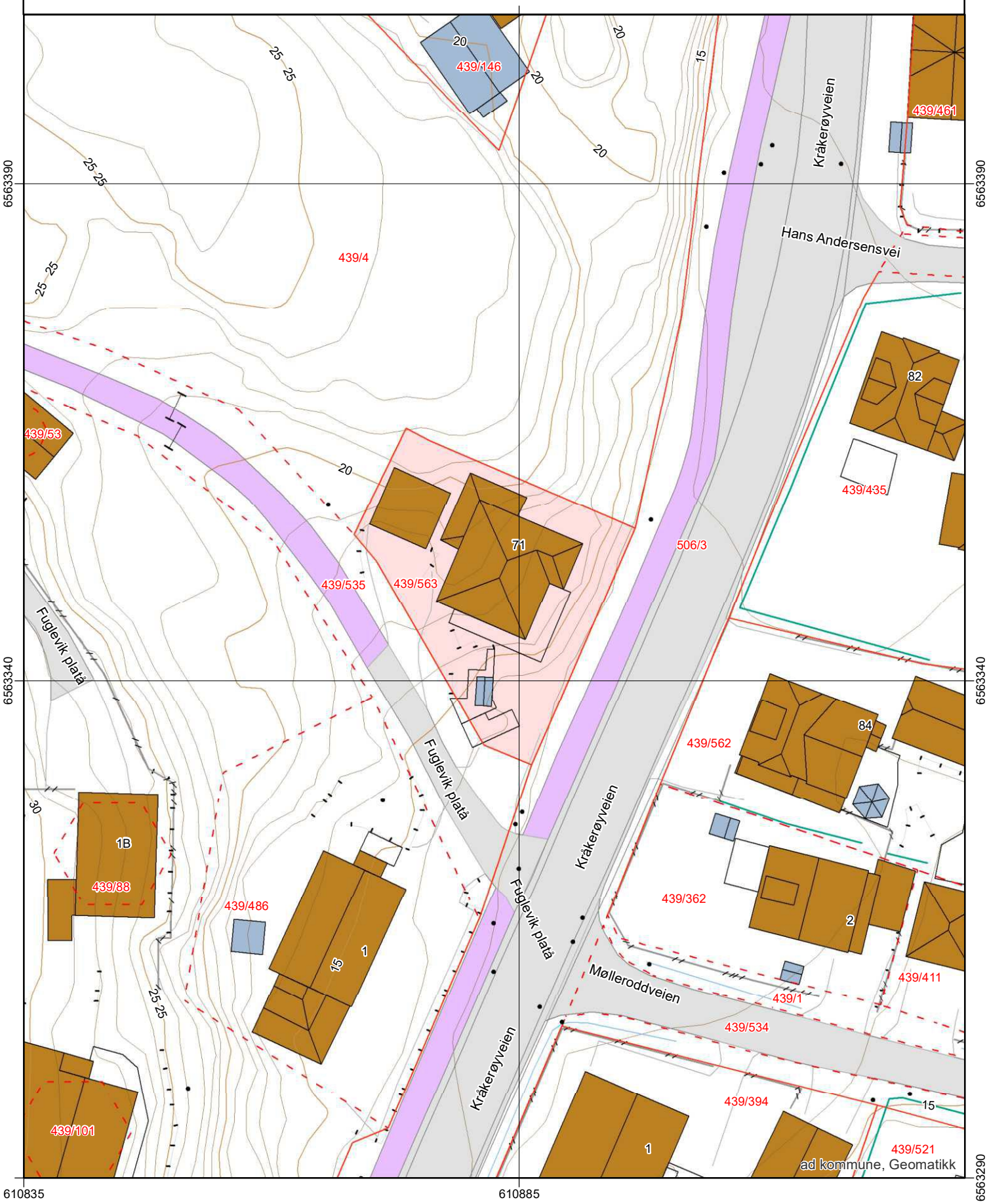
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 71, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/563/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-14

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-439/563/0

Bruksnavn		Beregnet areal	514.1
Etablert dato	01.09.2021	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	18.01.2026	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] 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
RENI ALEKSANDRA HAGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	01.09.2021	01.09.2021	20/56424	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	01.09.2021	04.10.2021	20/56424	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		514.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
24223175	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest
147803931	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 24223175: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.12.2006	02.01.2007
IG - Igangsettingstillatelse	19.12.2006	02.01.2007
FA - Ferdigattest	24.01.2008	28.01.2008

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	36.0	36.0	0.0

Bygning 147803931: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	144.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	144.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	04.11.2020	04.11.2020
EB - Endre bygningsdata	01.12.2022	01.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	144.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H99	0	144.0	0.0	144.0	0.0
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kråkerøyveien	71		1673 KRÅKERØY

Skatteetaten

Dato
21.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 439 Bnr 563 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kråkerøyveien 71, 1673 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 082 168
Som sekundærbolig:	kr 4 328 673

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 439 **Bruksnr.:** 563 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Kråkerøyveien 71, 1673 KRÅKERØY

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Hagen Reni Aleksandra

Kråkerøyveien 71

1673 Kråkerøy

Adresse:	Kråkerøyveien 71 (H - 1 - 1)	Dato:	16.04.2026
Bygningsnr:	147803931	Saksreferanse:	
Eiendom:	439 / 563 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	Vår referanse:	
Antall ildsted:	4	Avtale nr:	19708
Tilsyn:	Utført 08.08.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.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.

Anmerkning ildsted:

Gjelder: Etasjeovn Plassering: 1 etasje Produktnavn

Anmerkning nr1: Ildsted er ikke tilfredsstillende vedlikeholdt. Kommentar: Mangler en ildfast stein i ildrom og ildstedet bør kittes på nytt. Alternativt kan ildstedet kobles fra skorstein og hullet i skorstein mures igjen som vi pratet om under tilsynet.

Anmerkning nr 2: Feil montering. Kommentar: Feil montering på spjeld i peis. Avstanden mellom toppen av peiskappe og spjeld er stor og røyken vil ikke kunne trekke ut i skorstein. Eier informerer under tilsynet om at peis ikke er i bruk og at den skal rives.

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

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
16. April 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**439**	Bnr.:	**563**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Kråkerøyveien 71**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 08.08.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 08.08.2023	

Med vennlig hilsen

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 439	**Bnr:** 563	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Kråkerøyveien 71		
Areal:	ca. 514.1 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 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kråkerøyveien 71, 1673 Kråkerøy
Gnr. 439, Bnr. 563, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260095

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 56 540

E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
