PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

KJERREVEIEN 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tinglyst erklæring

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kjerreveien 28

Nabolaget Trolldalen/Kjøkøy - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	5 min 2.9 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	8 min 6.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	12 min 9.5 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	12 min 9.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjøkøy Linje VY6, 171, 172, 199	6 min 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 47 min

BARNEHAGER

Lunde barnehage (0-5 år) 33 barn	4 min 2.7 km
Blomsterøya barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 2.9 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vesterøy	5 min
Coop Extra Hvaler	6 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 2025

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	12 min
Apotek 1 Hvaler	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	12 min

SPORT

Svensebakken balløkke kjøkøy	9 min
Lunde barneskole	5 min
SATS Fredrikstad	10 min
SKY Fitness Fredrikstad	12 min

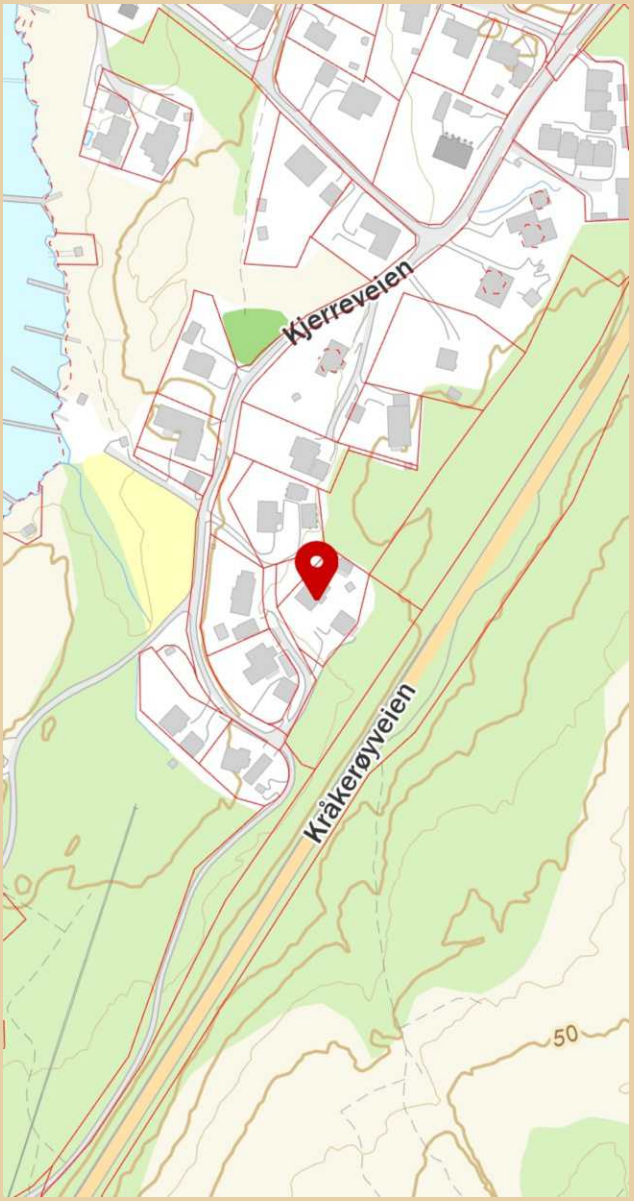
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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 2025

Kjerreveien 28

Nabolaget Trolldalen/Kjøkøy - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	5 min 2.9 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	8 min 6.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	12 min 9.5 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	12 min 9.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjøkøy Linje VY6, 171, 172, 199	6 min 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 47 min

BARNEHAGER

Lunde barnehage (0-5 år) 33 barn	4 min 2.7 km
Blomsterøya barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 2.9 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vesterøy	5 min
Coop Extra Hvaler	6 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 2025

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	12 min
Apotek 1 Hvaler	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	12 min

SPORT

Svensebakken balløkke kjøkøy	9 min
Lunde barneskole	5 min
SATS Fredrikstad	10 min
SKY Fitness Fredrikstad	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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 2025

Kjerreveien 28

Nabolaget Trolldalen/Kjøkøy - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	5 min 2.9 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	8 min 6.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	12 min 9.5 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	12 min 9.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjøkøy Linje VY6, 171, 172, 199	6 min 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 47 min

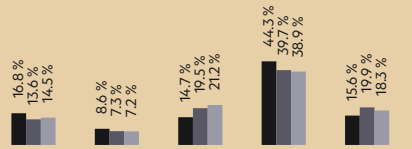
BARNEHAGER

Lunde barnehage (0-5 år) 33 barn	4 min 2.7 km
Blomsterøya barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 2.9 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vesterøy	5 min
Coop Extra Hvaler	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trolldalen/Kjøkøy	947	391
Fredrikstad kommune	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

SPORT

Svensebakken balløkke kjøkøy	9 min
Lunde barneskole	5 min
SATS Fredrikstad	10 min
SKY Fitness Fredrikstad	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

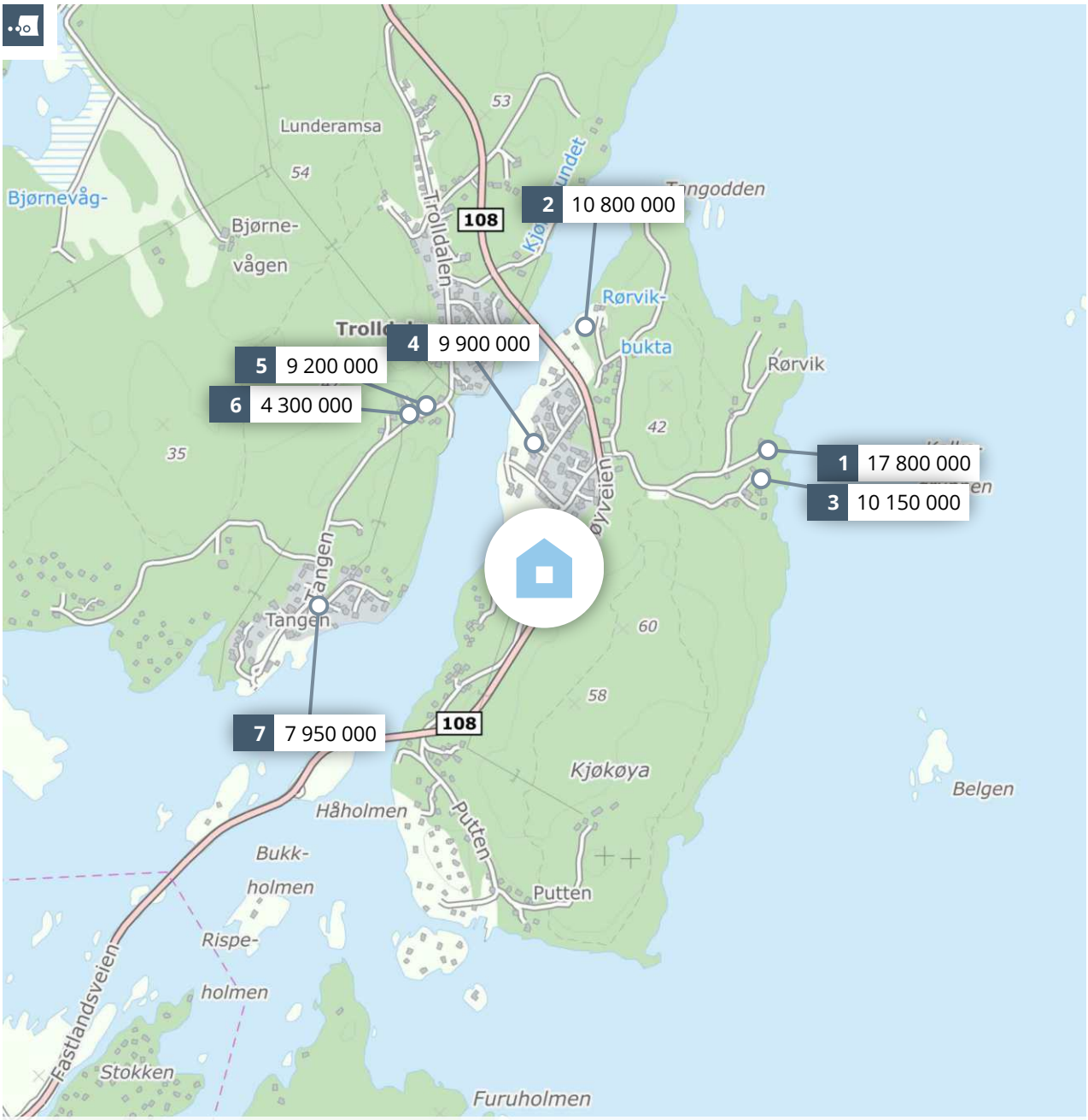
Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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 2025



Meglers verdivurdering

KJERREVEIEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 02.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Spinnvåg.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Kjerreveien 28, 1676 KRÅKERØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1913

GNR 433 BNR 18 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS KJØKØY

Verdivurdert til

5 950 000

-	5 950 000	36 728
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	162 m²	71 m²	- m²	102 m²	- m²	- m²

Tomt	1 342 m²
Byggeår	1913

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Revbakken 13				03.06.2024	18 000 000	**17 800 000**	0	17 800 000	**84 762**
	210 m²	1867	5 229 m²	3 sov						
2	Nordre Rekvin 17				07.05.2018	11 800 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**61 364**
	176 m²	1867	4 026 m²	3 sov						
3	Revbakken 9				26.09.2023	10 500 000	**10 150 000**	0	10 150 000	**55 464**
	183 m²	1986	2 866 m²	3 sov						
4	Søndre Rekvin 4				22.05.2025	9 900 000	**9 900 000**	0	9 900 000	**32 781**
	302 m²	1982	1 029 m²	4 sov						
5	Trolldalen 41				23.05.2022	8 200 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**58 599**
	157 m²	1900	2 671 m²	3 sov						
6	Trolldalen 43				18.01.2017	4 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**35 537**
	121 m²	1923	409 m²	2 sov						
7	Vraktangen 1				21.03.2025	7 950 000	**7 950 000**	0	7 950 000	**37 678**
	211 m²	1988	1 414 m²	3 sov						

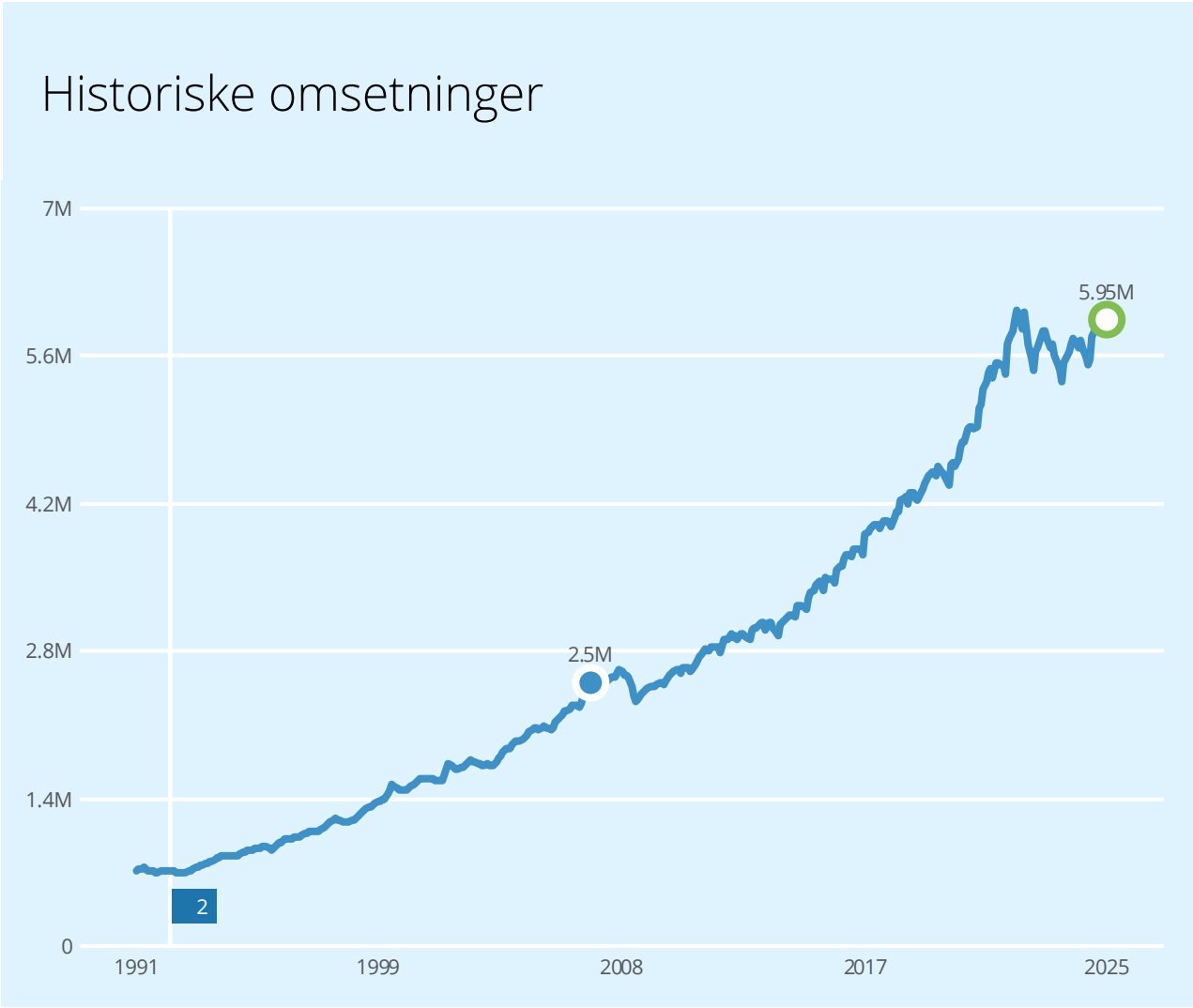
Innholdsrik eiendom med flott beliggenhet nær skjærgården. Sjøutsikt. Tinglyst båtplass.
Eiendommen består av bolig, to uthus, drivhus og dobbelgarasje. Normal standard, mange vil ønske å gjøre en del oppgraderinger.
Kort vei til Hvaler og Fredrikstad.
Vi tror eiendommen kan ha en salgspris mellom NOK 5.900.000 - 6.500.000,-.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Påbygg enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.05.2007		29.05.2007	-	2 500 000	-	2 500 000	
13.03.1992		13.03.1992	-	240 000	-	240 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

151
eneboliger til salgs

6.3M
5 997 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Eneboliger solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

174
eneboliger solgt

5.4M
5.3M
5.2M
5 129 000 Prisantydning i snitt
5 051 000 Salgspris i snitt
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 728 Kjerreveien 28 Totalpris 5 950 000

31 938 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 3 mnd

29 467 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Kjerreveien 28, 1676 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 433, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 14.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1255 **Referansenummer:** BF1779

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Vår ref:**

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre forsamlings hus/bedehus tilbygget og ombygget i 1993 til enebolig.
Konstruksjoner er i all hovedsak fra 1993.

Enebolig på to plan beliggende landlig til i Fredrikstad kommune.
Frittliggende anneks og garasje.

Etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger bygget i tre kledd utvendig med malt liggende tre panel..
Saltak tekket med betongstein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malt ytterdør.
Boligen innehar en relativ grei standard.

- Det er skiftet ut 2 vinduer i 2018, de er fabrikkmalte med isolerglass.
- Luft til luft varmepumpe montert ny ca i 2017.
- Ny varmtvannstank i 2020

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. Deler av denne bygningen er over 100 år gammel og det
må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er fra ombyggingen i 1993.
Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein.
Det ble registrert mose vekst på yttertaket, vask anbefales.

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.

Takrenner av plastbelagt stål og helbeslått pipe over tak.
Plastbelagt beslag på kappebord.
Lufte hatt til avløps anlegget og ventilasjons anlegget.
Montert opp i 1993 i forbindelse med ombyggingen

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra . utvendig kledd med liggende malt tre panel, bolig ble kledd om i 1993
Bygget har takkonstruksjon i tre fra 1993, og er utført som saltak.
Det er montert luke til loftet

Vinduer i all hovedsak fra 1993.
Vinduer med isolerglass,malte trerammer og karm.
Det er skiftet ut 2 vinduer i 2018, de er fabrikkmalte med isolerglass.

Ytterdør med malt tremramme og dørblad med vindu.
Heve skyvedør og verandadører med malte trerammer og isolerglass.

Boligen har flere verandaer med forskjellig alder.
De er alle bygget med impregnert bjelkelag og gulv bord samt malt rekkverk.

Trapp bygget i impregnert treverk og støpt trinn.

INNVENDIG Gå til side

Gulv og etasjeskillere i tre bjelkelag med laminat og furu gulv.
Trepanel og malte vegger. Trepanel og malt himling.
Etasje skiller og gulv av tre bjelkelag.
Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbygningen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille, eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Pipe av lett klinker elementer, pipe er hel beslått over tak.
Det er tilkoblet ved ovn i stuen.

Kryp kjeller mot stubb lofts konstruksjon.

Malt dørblad og karm.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Enkelt bygget vaskerom med gulv flis. malte vegger og tak.
Opplegg for vaskemaskin og utslags vask.
Det ble laget hull mellom baderommet og vaskerommet og målt i bunn svill med pigger til under 6%.

Bad
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med to utslags vasker med speil over og dusj kabinett.

Beskrivelse av eiendommen

Takessplater og baderomsplater på vegg
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Sluk under dusjkabinett, ser ut som en type smøremembran.
foreligger ingen dokumentasjon.

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Det ble laget hull mellom baderommet og vaskerommet og målt i bunn svill med pigger til under 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høyskap. integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin og komfyr med koketopp.
Fritt hengende kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom med gran vegger og tak og gulv belegg-
Innredet med tråd hyller i plastbelagt stål.
Kjølerommet skal være bygget som rom i rommet, siden konstruksjonen er lukket så er konstruksjonen ikke kontrollert,

Enkelt toalett rom med gulv montert toalett og porselens vask.
Enkelt innredet toalett rom med gulv montert toalett og baderoms innredning med utslags vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe fra 1993.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Boligen har balansert ventilasjon fra 1993 med el kasset.

Luft til luft varmepumpe montert ny ca i 2017.

Varmtvannstanken er på 200 liter, ny i 2020

Tilstands graden 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.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Det ble ikke registrert noen drenering av grunnmur.

Granitt blokker plassert direkte på terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket alder og type eter opplysning fra eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Det er undersøkt i Fredrikstad kommunens digitale arkiv uten å finne tegninger på boligen.
Det er ukjent om bygget er bygge meldt og godkjent i kommunen.

Garasje

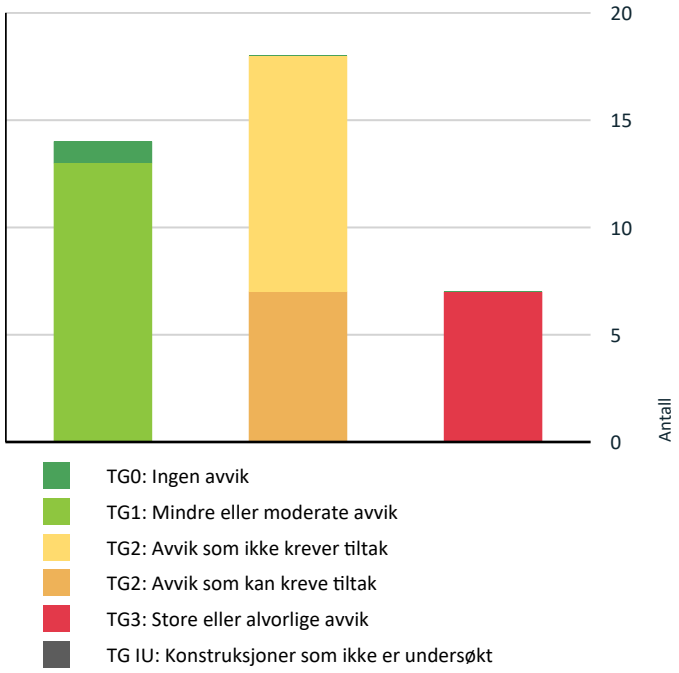
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Provisorisk tak ved siden av garasjen, ikke søkt om.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

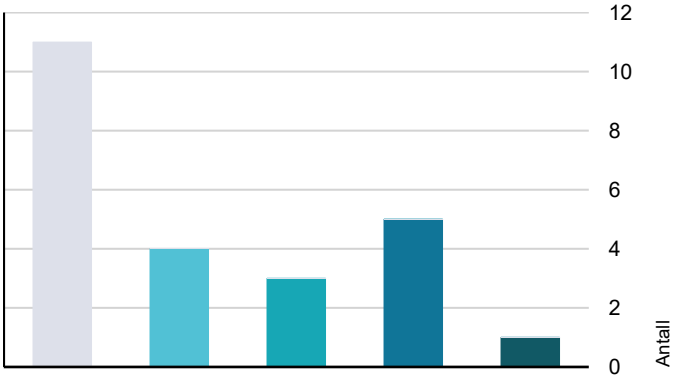
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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 > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1913

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

1993	Tilbygg/påbygg og modernisering	Tidligere forsamlings lokale bygget om til enebolig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er fra ombyggingen i 1993.
Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein.
Det ble registrert mose vekst på yttertaket, vask anbefales.

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.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt stål og helbeslått pipe over tak.
Plastbelagt beslag på kappebord.
Lufte hatt til avløps anlegget og ventilasjons anlegget.
Montert opp i 1993 i forbindelse med ombyggingen

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.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales montering av snøfangere. resultat av å ikke ha snøfangere er at snø kan rase ned fra tak og det kan oppstå skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport





TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra . utvendig kledd med liggende malt tre panel, bolig ble kledd om i 1993

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skade i fasade.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Fra undersiden av kledningen ser man tydelig at asfalt platen ikke er klemt til svill, dette medfører fare for skadedyr i veggen, isoleringen er svært redusert og det må kunne forventes trekk. det manglet også muse bånd.
Riktig montering av asfalt plate samt muse bånd må settes på, nærmere undersøkelser angående yttervegger anbefales også.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon i tre fra 1993, og er utført som saltak.
Det er montert luke til loftet

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Isolasjons arbeider bærer preg av ufagmessig utførelse og er trykket for langt ut mot taktro, dette hindrer fri luft gjennomstrømning og bør utbedres.
Det var tørt på befarings dagen men det anbefales å følge med på tak gjennom føringene.
For lite lufting kan på sikt medføre til fukt og kondens problemer.
Asfalt plater på knevegger er dårlig festet og det mangler generelt vind tetting av isoleringen. Det må kunne forventes trekk fra konstruksjonen og det er svært redusert isolasjons verdi Påkostninger må påregnes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Vinduer

Vinduer i all hovedsak fra 1993.
Vinduer med isolerglass,malte trerammer og karm.
Det er skiftet ut 2 vinduer i 2018, de er fabrikkmalte med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer trenger å smøres opp.
Det gjøres oppmerksom på at vinduer fra 1990 tallet har dårligere energi effektivitet en vinduer med dagens standard. P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer.
På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Verandadør 1993



Verandadør 1993



Heveskyvedør fra 1993

TG 2 Dører

Ytterdør med malt treramme og dørblad med vindu.
Heve skyvedør og verandadører med malte trerammer og isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Mer en halvparten av levetiden på balkong dører er passert.
P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer.
På isolerglass med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer.
Det gjøres oppmerksom på at balkongdør fra 1992 har dårligere energi effektivitet en dører med dagens standard.
Det ble ikke registrert andre avvik en alder, alder tilsier at det kan være behov for utskifting av de eldste dørene i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ytterdør ny i 2018.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere verandaer med forskjellig alder.
De er alle bygget med impregnert bjelkelag og gulv bord samt malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Påkostninger på verandaer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Rekkverk mangler på deler av veranda



lufte balkong i 2 etasjen. behov for utskiftninger.



Lufte balkong i 1 etasje med behov for vedlikehold/utskiftinger.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp bygget i impregnert treverk og støpt trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv og etasjeskillere i tre bjelkelag med laminat og furu gulv.
Trepanel og malte vegger.
Trepanel og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak/utskiftinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasje skiller og gulv av tre bjelkelag.
Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbygningen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille, eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det ble målt størst avvik på stuen i 2 etasje med over 30 mm gjennom hele rommet.
Hall i 1 etasjen hadde mellom 15-30 mmm avvik.
Med så store avvik anbefales det å følge med på konstruksjonen for å finne ut om den er i bevegelse. Påkostinger må påregnes ved oppussing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Summen er satt av til måling av radon, ved forhøyet verdier er det ikke satt av penger til utbedring.
Høye verdier med radon gass er helseskadelig over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av lett klinker elementer, pipe er hel beslått over tak.
Det er tilkoblet ved ovn i stuen.



TG 3 Krypkjeller

Kryp kjeller mot stubb lofts konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Isolasjons arbeider bærer preg av ufagmessig utførelse.
Det var tørt på befarings dagen men det anbefales å følge med på konstruksjonen og legge plast på grunn for å hindre fukt vandring til etasje skiller.
Det mangler generelt vind tetting av isoleringen. Det må kunne forventes trekk fra konstruksjonen og det er svært redusert isolasjons verdi Påkostninger må påregnes

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende isolasjon.



Manglende sikring av isolasjon med tanke på vind og skadedyr.

TG 2 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke tilstrekkelig bredde i trappen ut fra dagens standard med tanke på rømningsvei ved brann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Enkelt bygget vaskerom med gulv flis. malte vegger og tak.
Opplegg for vaskemaskin og utslags vask.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det understrekes at våtrommet fungerer med dagens tilstand og kan fungere med dagens tilstand i mange år til. Et vaskerom er et rom som er lite utsatt for fri vann belastning.
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk. ved vannlekkasje vil vann renne til sluk før ut av rommet, hoved funksjonen til våtrommet er ivaretatt og rommet fungere til sitt bruk.
Rommet er i daglig bruk men når det måles mot ny teknisk forskrift/tek 17 så får det en TG3 pga av alder og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



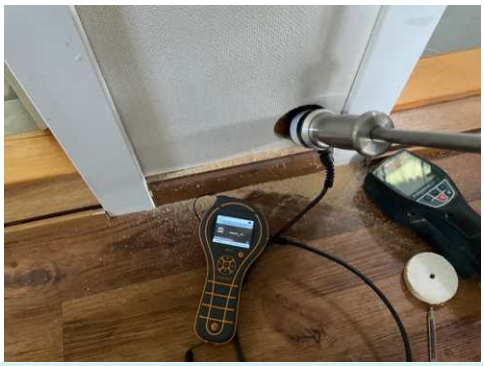
Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble laget hull mellom baderommet og vaskerommet og målt i bunn svill med pigger til under 6%.



1 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med to utslags vasker med speil over og dusj kabinett.





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takessplater og baderomsplater på vegg

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusjkabinett, ser ut som en type smøremembran. foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det understrekes at våtrommet har fungert med dagens tilstand og kan fungere med dagens tilstand i mange år til. Men ved endret bruk kan det oppstå problemer pga alder på sluket.
Sluket ble ikke byttet ut i 2017 og er fra 1992, samsvar mellom sluk fra 1992 og dagen smøre membran foreligger ikke.
Mansjett ned under klemring mangler, videre bruk av baderommet med bruk av dusj kabinett anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk fra 1993.





Manglende mansjett på gulv gjennomføring, rør fra 1993.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

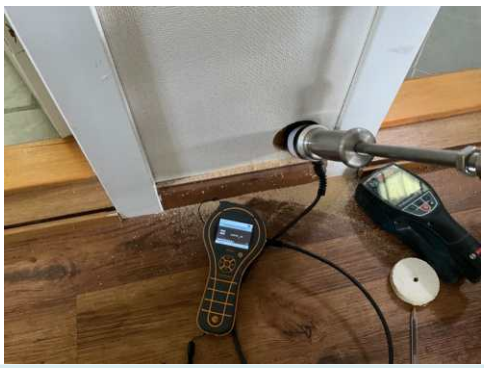
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble laget hull mellom baderommet og vaskerommet og målt i bunn svill med pigger til under 6%.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høyskap. integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin og komfyr med koketopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

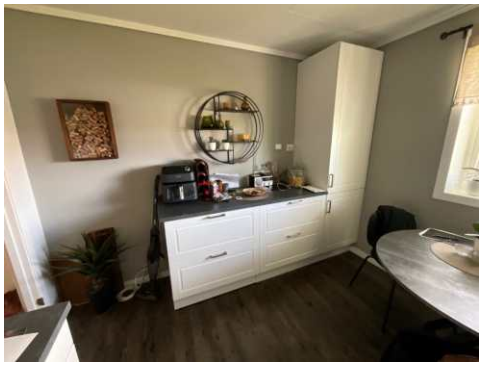
Dør til oppvaskmaskin har løsnet noe, denne må festes skikkelig for å hindre at den løsner helt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







Skuffer går i hverandre



Oppvaskmaskin med behov for justering.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritt hengende kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalett rom med gulv montert toalett og porselens vask.





1 ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med gran vegger og tak og gulv belegg-
Innredet med tråd hyller i plastbelagt stål.
Kjølerommet skal være bygget som rom i rommet, siden konstruksjonen er lukket så er konstruksjonen ikke kontrollert,

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Aggregat nytt i 2021.



2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Enkelt innredet toalett rom med gulv montert toalett og baderoms innredning med utslags vask.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe fra 1993.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Sluk og avløps rør av pvc utførelse fra 1993.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stake luke

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra 1993 med el kasset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble ikke avdekket annet avvik enn alder, ut fra alder kan det forventes behov for utskifting av ventilasjons løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe montert ny ca i 2017.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter, ny i 2020



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstands graden 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.
   2023

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?
   Ukjent

   Det foreligger samsvar på det siste som ble gjort i 2023.

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

Tilstandsrapport

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

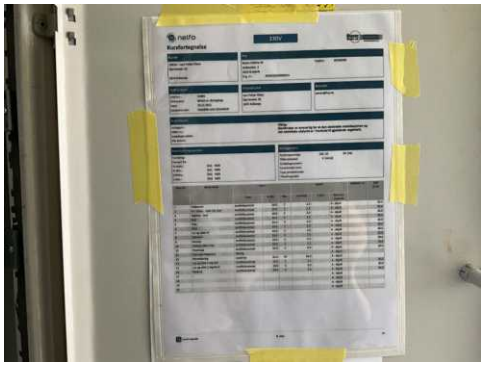
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det ble ikke registrert noen drenering av grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Deler av krypkjeller er ikke inspisert, det er derfor usikkerhet om tilstand på dreneringen med tanke på fukt i krypkjeller. Krypkjeller er i utgangs punktet en risiko konstruksjon med tanke på fukt. full gjennomgang av krypkjeller for riktig tilstand på dreneringen anbefales.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Granitt blokker plassert direkte på terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Granitt mur plassert direkte på terreng uten tele sikring har en tendens til å være i bevegelse pga tele hiv.
Tele sikring av grunn kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket alder og type eter opplysning fra eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Anneks

Byggeår
1995

Kommentar
Opplysning fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Anneks oppført på søyler til grunn med stubblofts bjelklag, yttervegger med liggende vedder kledning.
Saltak tekket med betongstein.
Annekset er innredet med som en bolig med kjøkken baderom og en badstue.
forholdene rundt lovlighet av oppføring og bruk av annekset er ikke dokumentert.

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



Garasje



Anvendelse
Oppstillingsplass til bil samt bod og lagring.

Byggeår
1993

Kommentar
Opplysning fra Fredrikstad kommune

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

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 med støpt plate på mark før bindingsverk kledd utvendig med trepanel som på hovedhus.
Yttertak av type saltak tekket med tak stein.
Malte ledd porter i tre og bod dør.

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



Provisorisk tak ved siden av garasjen, ikke søkt om.

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

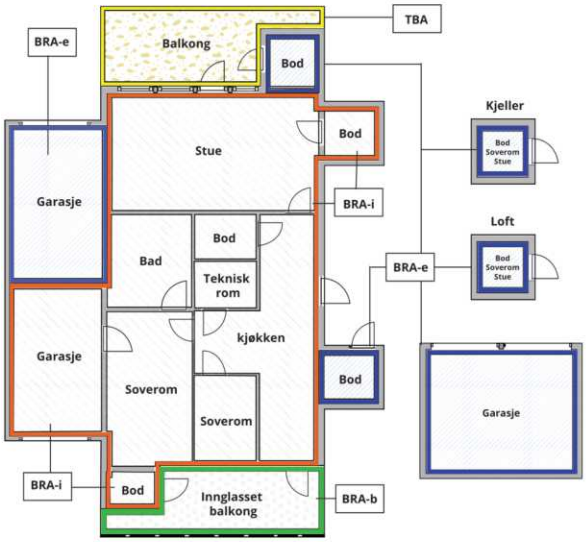
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
1 Etasje	97			97	94
2 Etasje	65			65	8
SUM	**162**				**102**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Bod, Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Kjølerom		
2 Etasje	Stue m/trapp, Soverom, Soverom, Bod, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Entré, Stue/kjøkken, Bad, Gang, Badstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Det er undersøkt i Fredrikstad kommunens digitale arkiv uten å finne tegninger på boligen.
Det er ukjent om bygget er bygge meldt og godkjent i kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		49		49	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Provisorisk tak ved siden av garasjen, ikke søkt om.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	148	7
Anneks	0	22
Garasje	0	49

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Siv Karin Kandola Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	433	18		0	1341.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjerreveien 28

Hjemmelshaver
Olsen Siv Karin Kandola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde nær bademuligheter, marina og flotte turområder. Samtidig er det kun ca 10 min kjøretur til Fredrikstad sentrum med handlegate, kjøpesenter, brygge promenaden og Værste torvet. kort vei til skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert, gjeldende reguleringsplan er Kjøkøy Bedehus.

Om tomten

Tomten ligger fint til med gode solforhold og er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, belegningsstein, gressplen, trær og diverse busker.

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	20.05.2025	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Ikke gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2025	
2	14.06.2025	

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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/BF1779

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250122

Selger 1 navn
Siv Karin Kandola Olsen

Gateadresse
Kjerreveien 28

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1676

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94626510

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250122

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjort ved hjelp og veiledning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: NEK 400 : 2018

Arbeid utført av: Storm Elektro A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var i 2008 eller 2009

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250122

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet gulv på terrasse 2016

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tinglyst båtplass

Document reference: 108250122

Tilleggskommentar

Pga dødsfall så kjenner jeg ikke til alle opplysninger. Har prøvd å svare så godt jeg kan. Ta gjerne kontakt om det er noe.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250122

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Karin Kandola Olsen	ca3de47d04f8f46477f5cd5bda80a02cdb8bf1be	20.05.2025 15:50:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250122

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
VERKSTEDVEIEN 10
1671 KRÅKERØY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Spinnvåg 108250122
Vår referanse: 3772353/26581404
Bestilling: C3 2025-06-06 (5) 157

Dato
06.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15827	86	17.11.2005	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	433	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST
17 NOV. 2005
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR 15827

Gnr. 433, bnr. 24 er sammenføyd med gnr. 433, bnr. 18

ERKLÆRING

Vedrørende brygge i Kjøkøysundet tilhørende eier av gnr. 533 bnr. 110

Med hjemmel i skjøte av 9.2.1989 tinglyst 11.4.1989 med dagboknr. 03549 henviser undertegnede Granit 1893 AS. som eier av gnr 433 bnr 1 og som rettighetshaver etter skjøtets forbehold om bryggerett for selger,

rett til båtplass ved bryggen på de i skjøtet gjeldende vilkår for

1. eier av gnr. 433 bnr. 208 Svein Berntsen
2. eier av gnr. 433 bnr. 24 Kurt Kandola.

Rettighetene skal være knyttet til rettighetshavernes eiendommer.

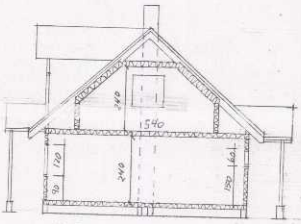
Oslo den 10/11 2005

Granit 1893 AS

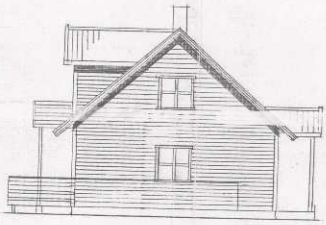
Doknr 15827 Tinglyst 17.11.2005 Emb 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Sign.: Karen Skjønberg

Camillo Mordt
Advokat



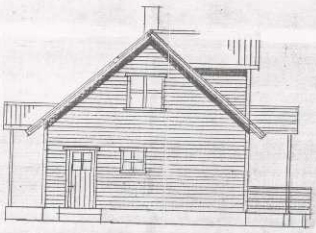
SNITT



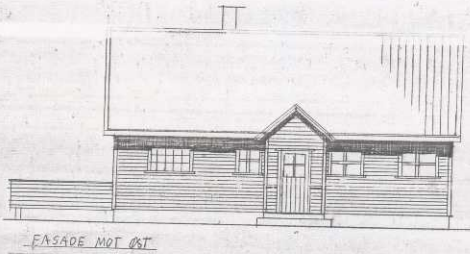
FASADE MOT SYD



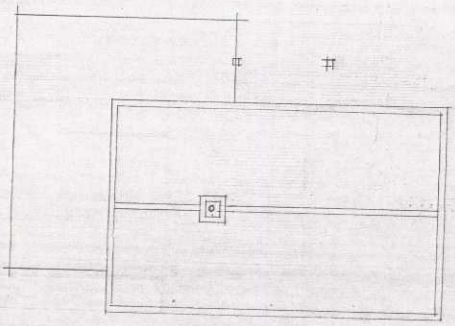
FASADE MOT VEST



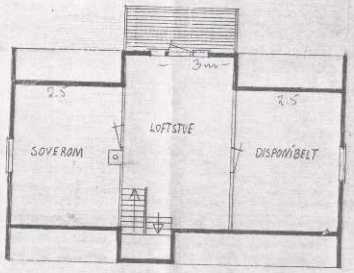
FASADE MOT NORD



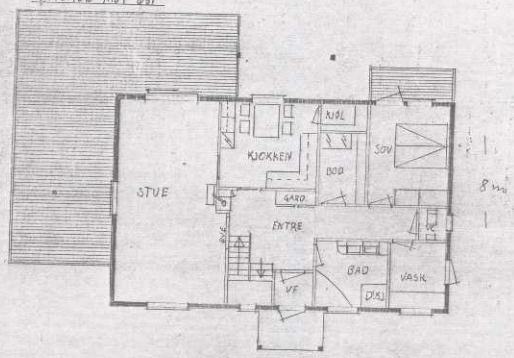
FASADE MOT ØST



SVØMMEN PLAN



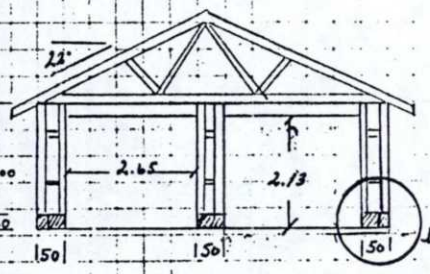
PLAN LOFTETASJE



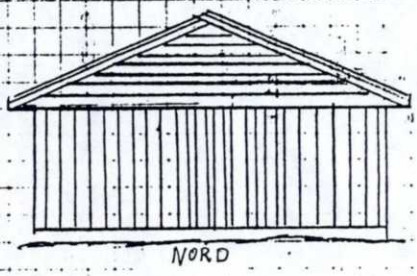
PLAN 1. ETASJE

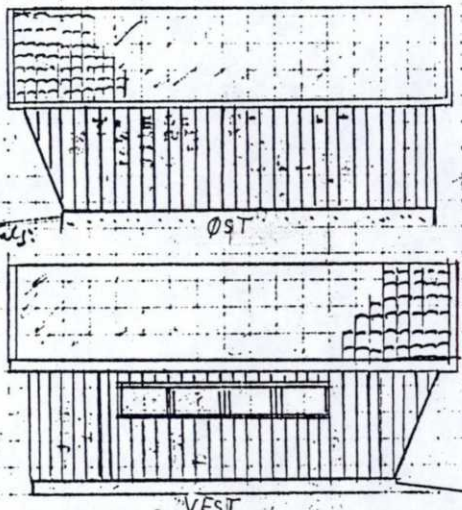
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
19/05/1992. Sak nr. 45/92

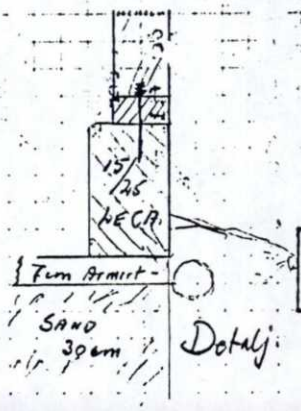
Kurt Kandola 18/3.92
Kirkevn 28
Kjøkøy

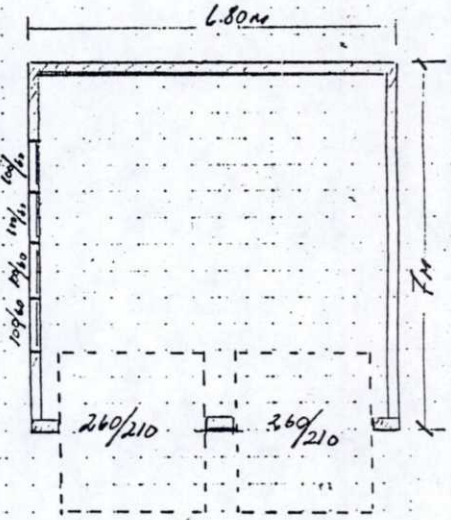








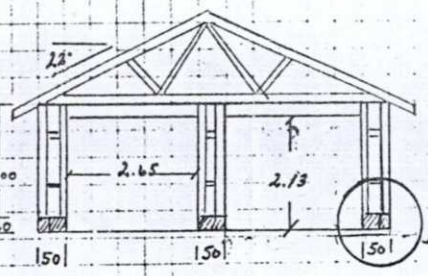


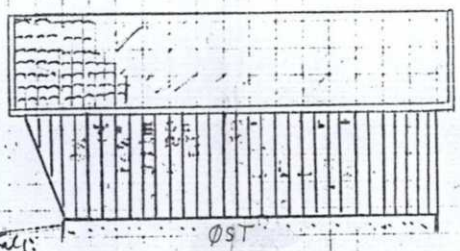


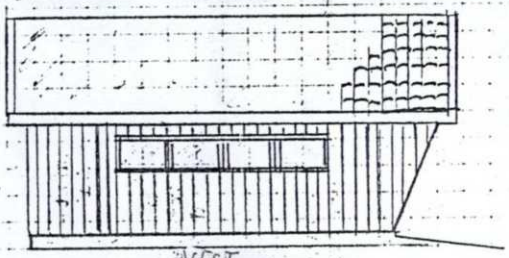
GARASJE M= 1:100 - 47,6m².
M = 1:10

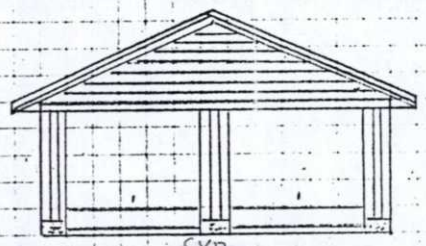
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
19/05/1992 Sak nr. 45/92

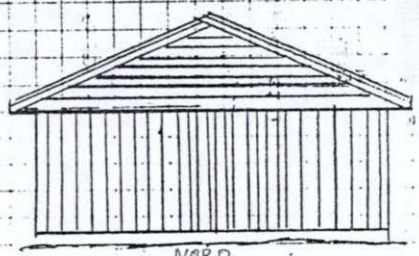
Kurt Kandola
Kjerkeun 28
Kjokøy.

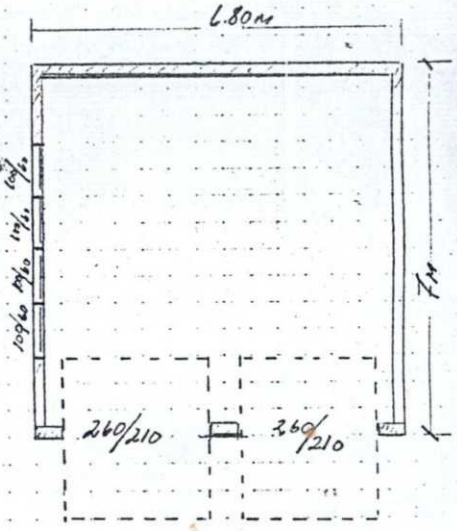


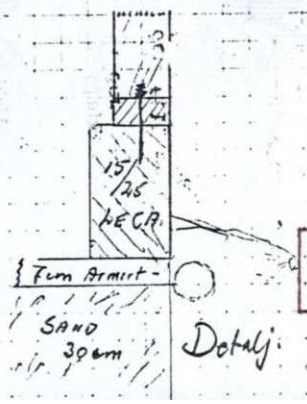








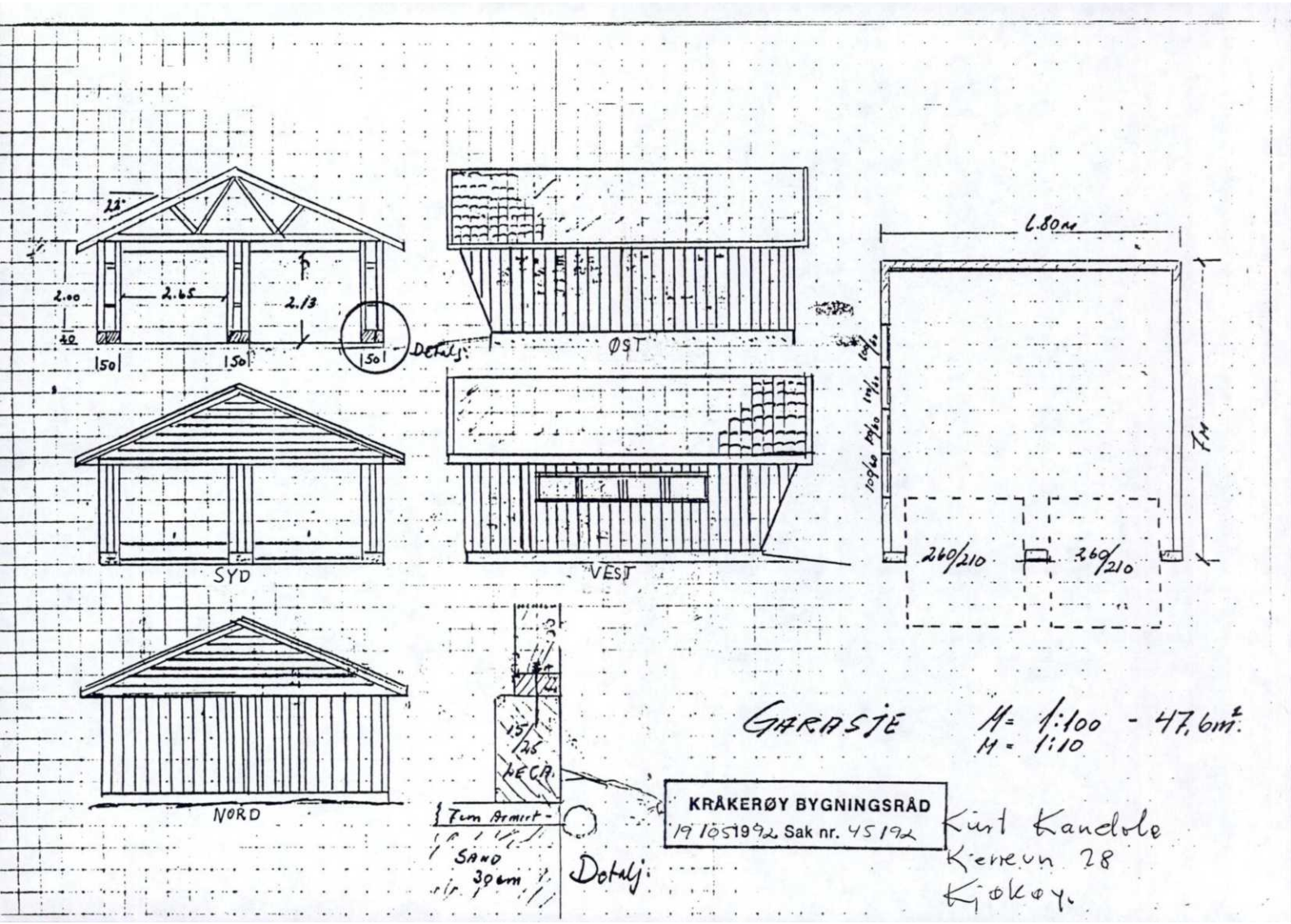




GARASJE M= 1:100 - 47,6m².
M = 1:10

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
19/05 1992 Sak nr. 45/92

Kurt Kandola
Kierreyn 28
Kjøkøy.



GARASJE M= 1:100 - 47.6m².
M = 1:10

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
19/05/1992 Sak nr. 45/92

Kurt Kandola
Kirkeveien 28
Kjøkøy.

KRÅKERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
POSTBOKS 915
1670 KRÅKERØY
TLF.(09) 340411
T.FAX(09)343011

510.9304TNkk

DEN TEKN. ETAT
J. nr. 371/93 65
Mb:510

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

I det en viser til Plan og bygningslovens $ 99 er det foretatt besiktigelse av omfattende rehabeleteringsarbeider på omgjøring fra forsamlingshus til bolighus,på gnr.33 brnr. 18 og 24.

Adresse: Kjerreveien 28,1676 Kråkerøy

Boligen eies av: Kurt Kandola.

Arbeidene er utført i henhold til byggemelding og tegninger,gitt i bruks-og byggetillatelse av bygningsrådet 19.05.92,sak 45/92.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes på:

1. Det må monteres stigetrinn på tak for feiing av pipe,med maks avstand 35 cm.
2. Verandadør fra stue må holdes fysisk stengt,inntil verandaen mot syd/vest er ferdig.
3. Verandadør fra soverom må holdes fysisk stengt inntil det er ferdig utenfor.
4. Balkong i 2. etg mot vest er ikke ferdig,dør ut til denne må holdes fysisk stengt,inntil balkong m/rekkverk er ferdig.
5. Utv. trapperepo må monteres ved inngang til vaskerom.
6. Inngangsparti med trapp er ikke ferdig.
7. Røykvarsler må monteres.
8. Bad i 1. etg må få forskriftsmessig ventilasjon.
9. W.C. i 1.etg. må få forskriftsmessig ventilasjon.
10. Vaskerom i 1. etg. må få forskriftsmessig ventilasjon.
11. Overgang vegg/gulv på må sikres,slik at vann ikke trenger inn i konstruksjonen.
12. Noe arbeider gjenstår i bod.
13. Kjølerom ikke ferdig.
14. Innredning av 2.etg. gjenstår.
15. Ved montering av ildsted,skal feiermester varsles,før ildstedet tas i bruk.
16. Brannslukningsredskap er ikke montert.

Ansvarshavende er også ansvarlig for at de gjenstående arbeidene blir utført forskriftsmessig og innen rimlig tid,senest 1. år fra dato,med unntak av pkt.7 og 16,som må utføres omgående.

Gjenpart av denne brukstillatelsen er sendt ansvarshavende: Jan Eriksen ,Torp.

Kråkerøy bygningsvesen 30.04.93.

Leif Berg Andersen
Ksty. teknisk sjef

Ture Nilsen
avd. leder.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 433	**Bnr:** 18	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Kjerreveien 28		
Areal:	ca. 1341.5 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 1110 - Boligbebyggelse 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 350 Kjøkøy Bedehus	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger 613 - Friluftsområde 710 - Felles avkjørsel	**Godkjent/vedtatt:** oktober 22, 1992
Reguleringsbestemmelser: Regbest350_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjerreveien 28, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 433/18/0/0

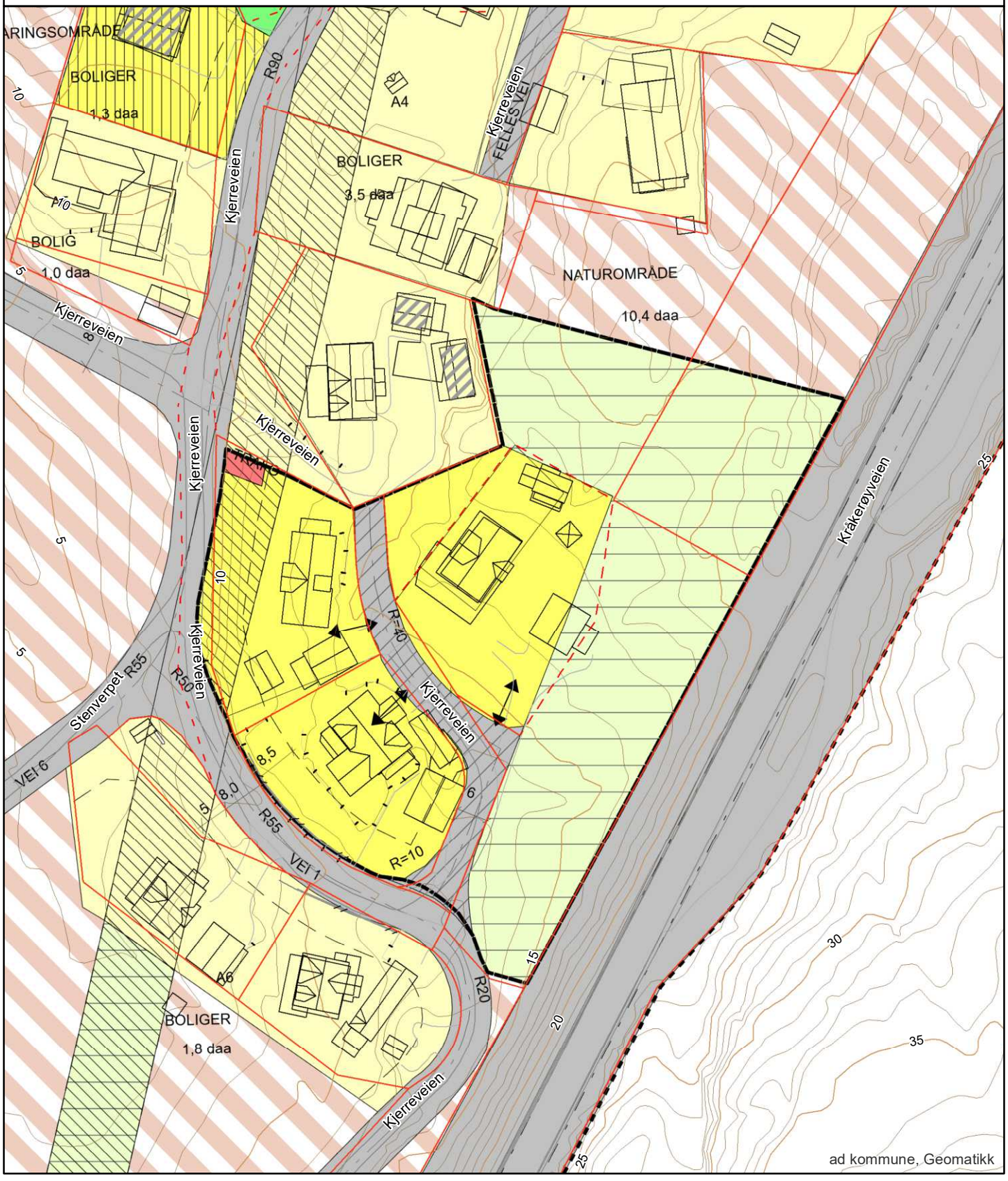
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-05

N

Planident: 350
Ikrafttredelsesdato: 22.10.1992
Plannavn: Kjøkøy Bedehus

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

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



ad kommune, Geomatikk

Plan nr.: 350

R E G U L E R I N G S B E S T E M M E L S E R

TIL REGULERINGSPLAN FOR

K J Ø K Ø Y B E D E H U S

Vedtatt av Kråkerøy kommunestyre: dato: 22.10.92. Sak nr. 59/92.

Bestemmelsene er sist revidert:

$1. GENERELT.

1.1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.

1.2. Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
Boliger

FAREOMRÅDER, herunder formål for;
Høyspenningsanlegg

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
Friluftsområde

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
Felles avkjørsel

$2. FELLESBESTEMMELSER.

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

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

2.3. Eksisterende bygning inngår i planen.

$3. BYGGEOMRÅDER.

3.1. Adkomst til tomt skal være som vist med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges gjennom situasjonsplan ved byggemelding, og skal godkjennes av bygningsrådet.

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

Bygningsrådet skal påse at bebyggelse og tomtearrondering harmonerer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke sjeneres nevneverdig av bebyggelse, faste installasjoner eller terrenginngrep.

3.3. Frittstående boder, uthus og garasjebygg bør normalt byggemeldes samtidig med bolig, og skal harmonere med bolighus både når det gjelder utforming, materialbruk

og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, der bolighus allerede eksisterer, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt.

3.4. Bygninger skal ha saltak med minimum takvinkel 27°, og ved utforming av ny bebyggelse skal det tas hensyn til områdets særpreg. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

3.5. Det skal oppføres frittliggende eneboliger, i 1 etasje. Det tillates innredet loft. Det skal tilstrebes en god tilpasning av bygningskropper til terreng. Bygningsrådet kan, dersom bolig er spesielt godt tilpasset tomta, tillate delvis sokkeletasje (maksimum 1/2-del av bebygd areal for bolig).

3.6. Garasje tillates bare i 1 etasje, ikke over 35 m^2 bebygd areal, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Garasjeplassering skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette.

3.7. I tillegg til garasje skal det være snumulighet og oppstillingsplass for 1 bil pr. boenhet på egen tomt.

3.8. GRAD AV UTNYTTING: Beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap.22. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA = 25%. (Tillatt bebygd areal i prosent av tomtens areal.)

3.9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde deler av tomta må gis en tiltalende form og behandling.

3.10. Gjerders høyde, konstruksjon og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§4. FAREOMRÅDER.

4.1. I områder markert som fareområder tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold.

§5. SPESIALOMRÅDER.

5.1. Det avsatte område er del av et større sammenhengende friluftsområde. Det tillates ikke oppført bygninger, innretninger eller anlegg som strider mot formålet, eller som kan komme i konflikt med bruk av området til rekreasjons- og friluftsformål.

§6. FELLESOMRÅDER.

6.1. Område vist som felles avkjørsel er et sameie mellom brukerne av veien (markert med pil).
Eierne forestår drift og vedlikehold av denne.
Opparbeidelse forestås av grunneier/e i henhold til reguleringsplan.

Kråkerøy kommune, 10.03.92
BYGNINGSVESENET

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjerreveien 28, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 433/18/0/0

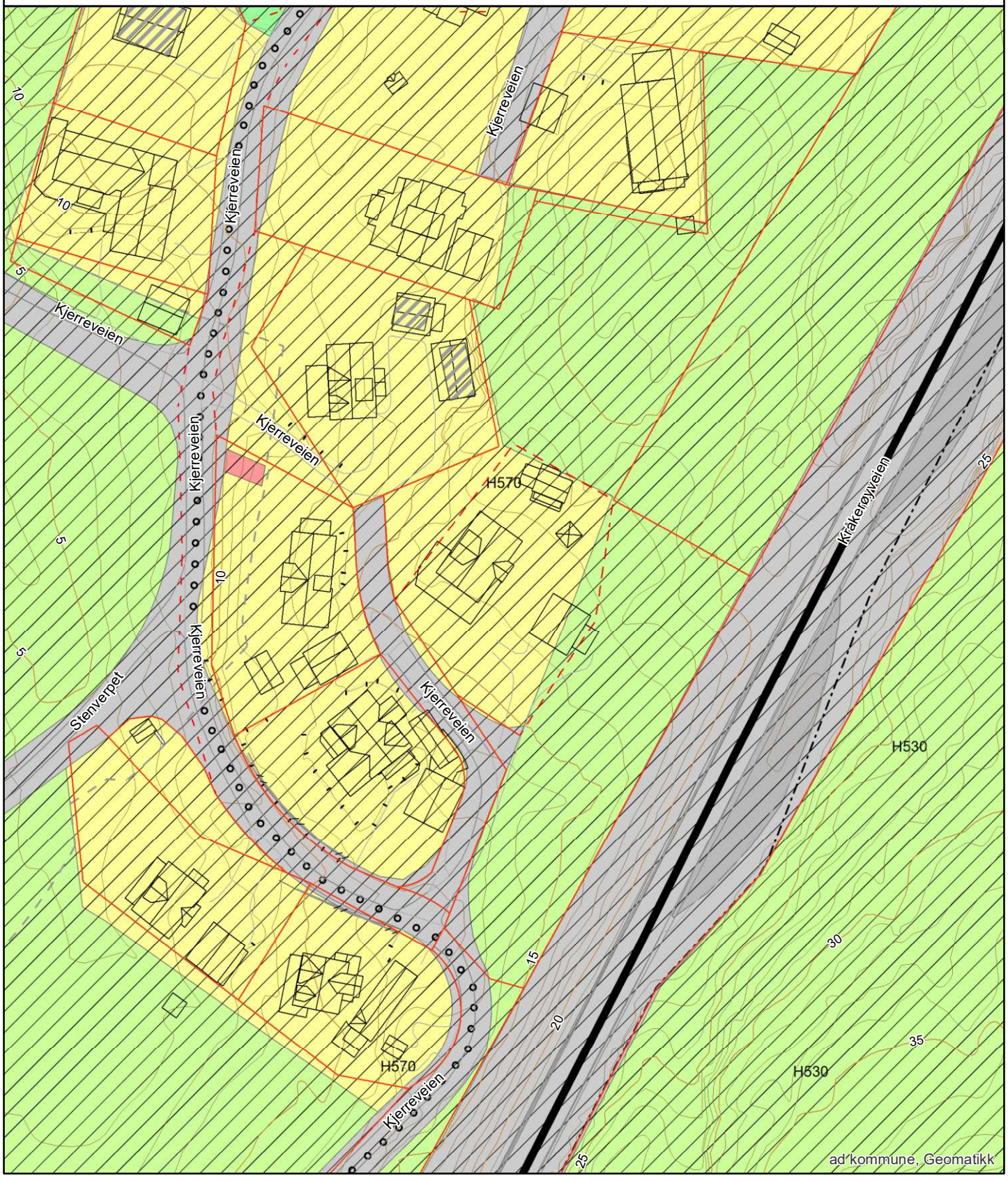
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-05

N

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

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

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



Grunnkart

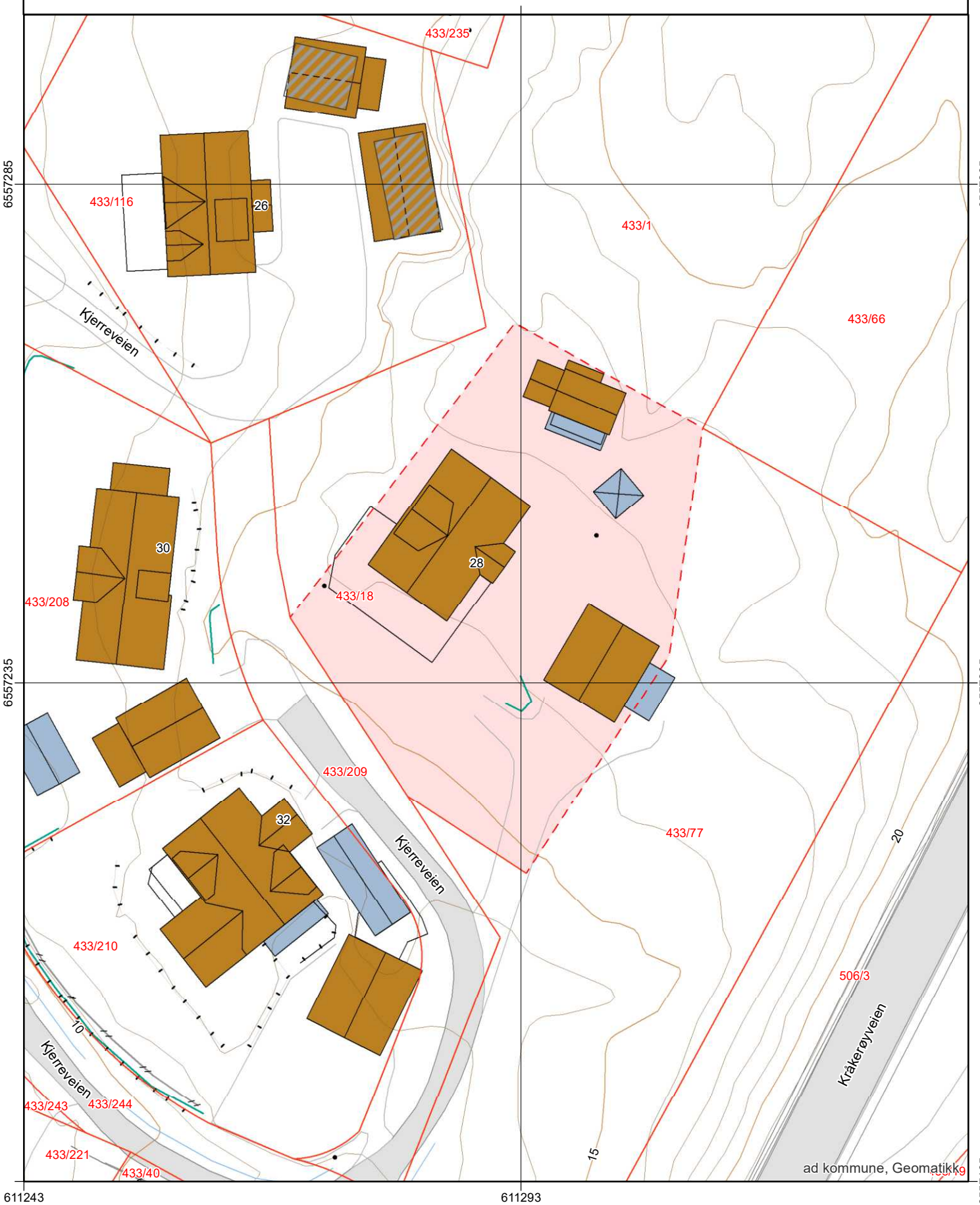
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjerreveien 28, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 433/18/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-05

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjerreveien 28, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 433/18/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-05

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjerreveien 28, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 433/18/0/0

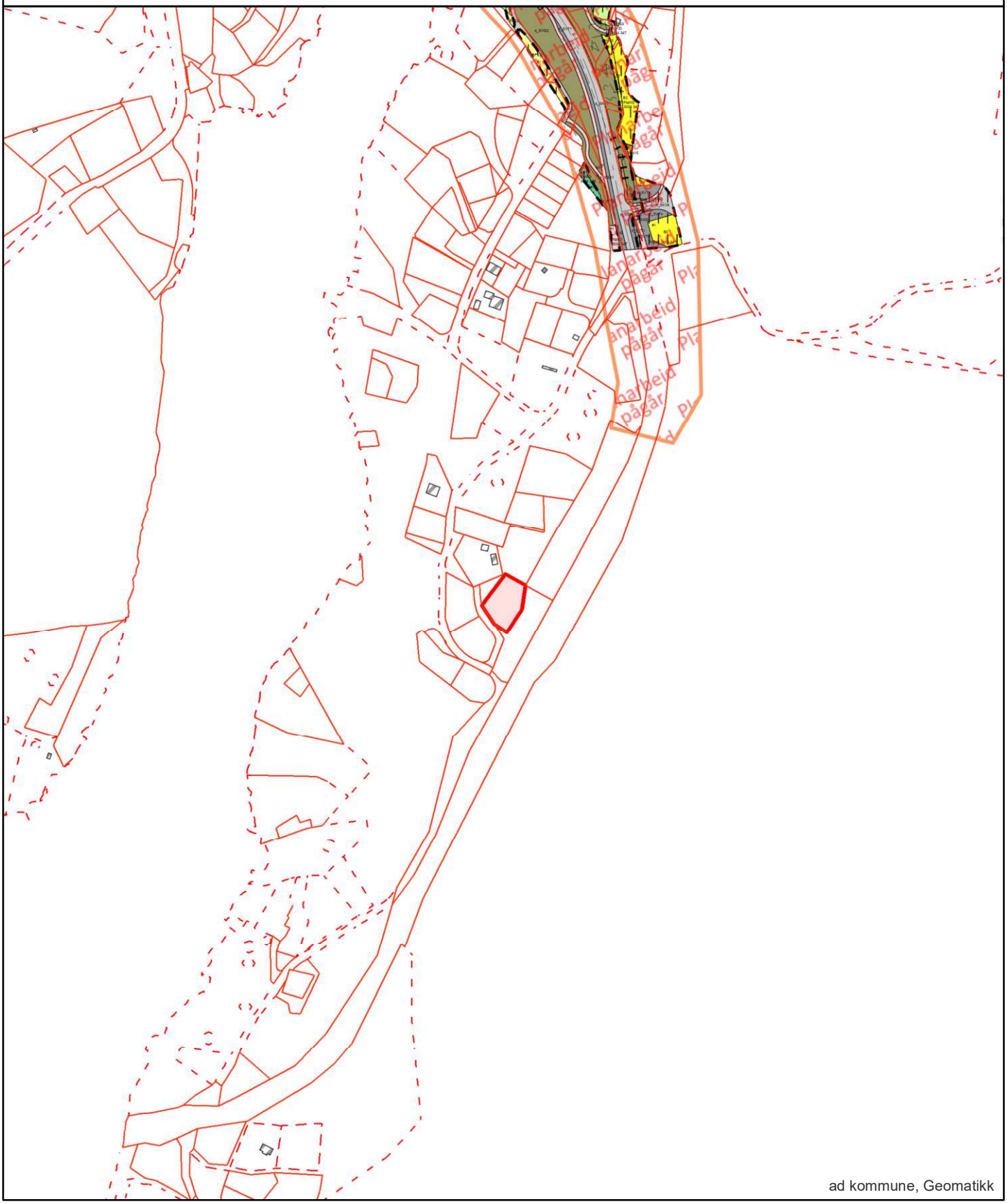
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-05

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 433/18/0/0

Eierrepresentant: Olsen Siv Karin Kandola

Regningsmottaker: Olsen Siv Karin Kandola

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FREDLI	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	433	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	18	Oppgitt areal	1342 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1341,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Kjerreveien 28	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1676 KRÅKERØY	Grunnkrets	Kjøkøy	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6485324	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		150

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
OLSEN SIV KARIN KANDOLA	KJERREVEIEN 28	1676 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 466,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.07.2025	1/2	0	kr 2 344,00
60	ESkatt Bolig	3 277 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 10 486,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 5 410,00
4360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 10 362,00

kr 32 933,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
6.Juni 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**433**	Bnr.:	**18**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Kjerreveien 28**					

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: 17.11.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:17.11.2023	

Med vennlig hilsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.6.2025

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

Eiendomsrapport for 433 / 18 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Oversiktskart

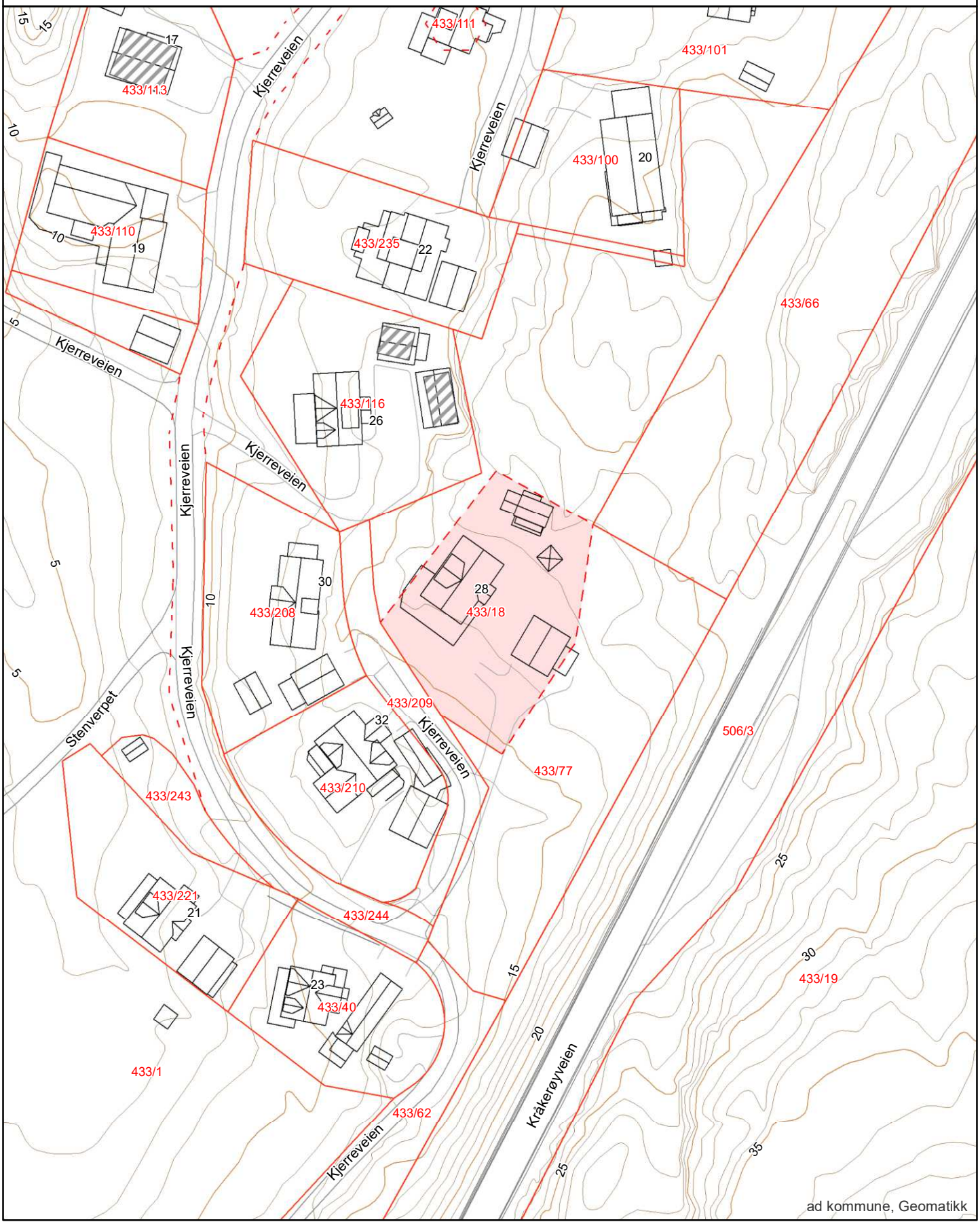
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjerreveien 28, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 433/18/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-05

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kjerreveien 28, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 433/18/0/0

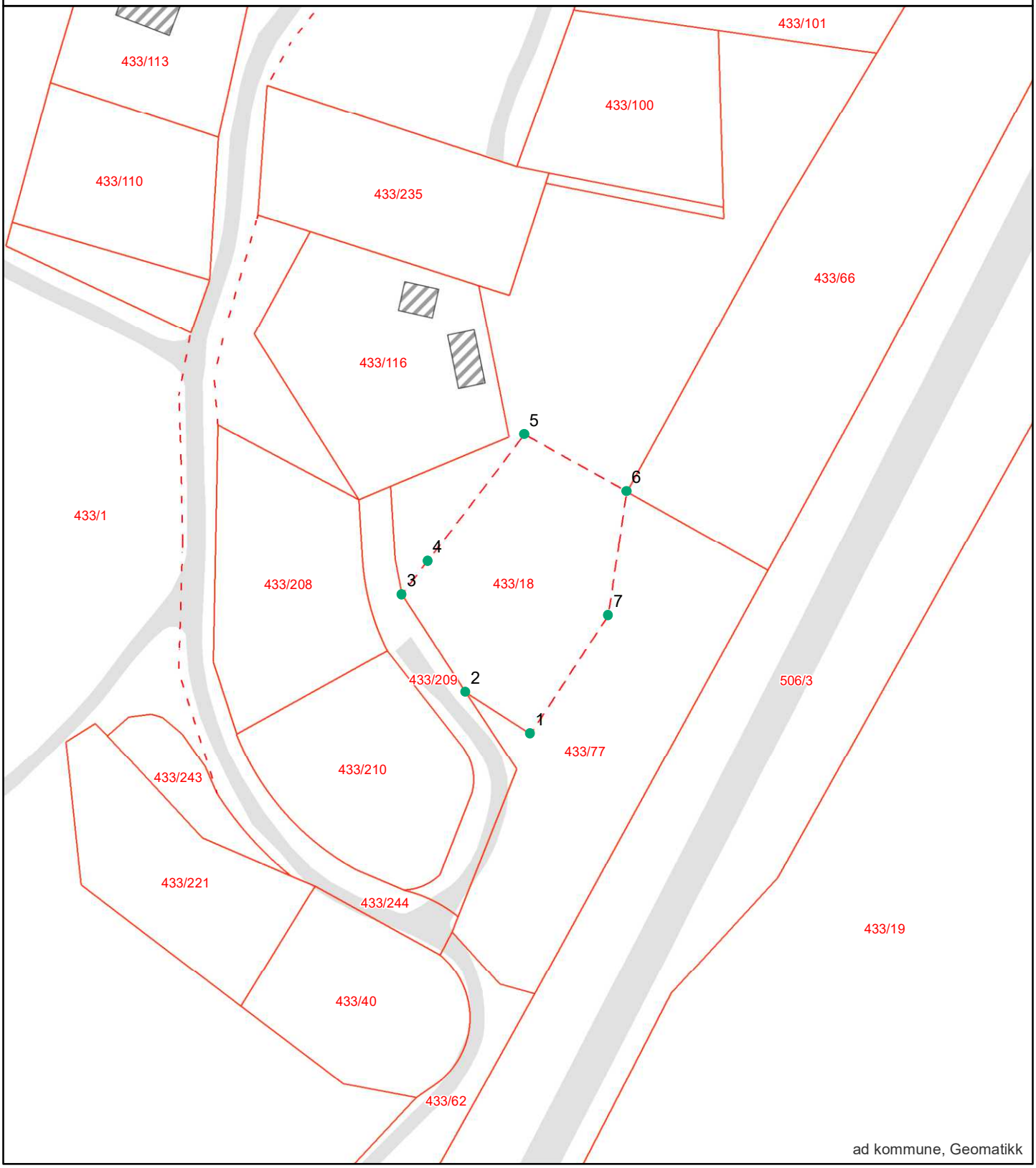
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-05

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.



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 5.6.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1341.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6557215.99195	611293.005425	Jord	14.21	Bolt		Terrengmålt	14	0
2	6557223.67699	611281.072763	Jord	21.42	Bolt		Terrengmålt	14	0
3	6557241.56193	611269.294206	Ikke spesifisert	7.89	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6557247.81487	611274.089342	Ikke spesifisert	29.3	Umerket		Terrengmålt	51	0
5	6557271.06669	611291.893142	Ikke spesifisert	21.59	Umerket		Terrengmålt	51	0
6	6557260.58404	611310.751652	Ikke spesifisert	23.07	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6557237.77221	611307.399398	Jord	26.12	Bolt		Terrengmålt	51	0

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Olsen Siv Karin Kandola

Kjerreveien 28

1676 Kråkerøy

Adresse:	Kjerreveien 28 (H - 1 - 1)	**Dato:**	06.06.2025
Bygningsnr:	6485324	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	433 / 18 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	19156
Tilsyn:	Utført 17.11.2023		
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.

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. juni 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 433 **Bruksnr.:** 18 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Kjerreveien 28, 1676 KRÅKERØY

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-433/18/0

Bruksnavn	FREDLI	Beregnet areal	1 341.5
Etablert dato	19.08.1913	Historisk oppgitt areal	1 342.0
Oppdatert dato	10.04.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	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
SIV KARIN KANDOLA OLSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	20.08.2014	20.08.2014		
AF - Annen forretningstype	20.08.2014	20.08.2014		
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	19.08.2014	19.08.2014	2013/18907	
FE - Feilretting	19.08.2014	19.08.2014		
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	13.08.2014	19.08.2014	296,297/13	
AF - Annen forretningstype	13.08.2014	15.08.2014	J.nar.296-297/13	
AF - Annen forretningstype	13.08.2014	15.08.2014	J.nr.296-297/13	
AF - Annen forretningstype	04.10.2012	04.10.2012		
AF - Annen forretningstype	07.02.2011	07.02.2011		
AF - Annen forretningstype	07.02.2011	07.02.2011		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
GJ - Grensejustering	14.09.1993		J28/93	
KF - Kartforretning	16.08.1993			
SF - Sammenslåing	16.08.1993			
SK - Skyldeling	19.08.1913			

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
☑	☐	☐	☐	☐	19.03.1996	1 341.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6485324	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
6485332	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147810482	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6485324: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	02.01.2023	02.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	100.0	0.0	100.0	0.0
H02	0	50.0	0.0	50.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6485324-1	P - Påbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.05.1992	19.05.1992
IG - Igangsettingstillatelse	21.07.1992	06.08.1992
TB - Tatt i bruk	15.07.1993	05.08.1993

Bygning 6485332: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	60.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	60.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	30.04.1993	10.05.1993
RA - Rammetillatelse	19.05.1992	19.05.1992
IG - Igangsettingstillatelse	21.07.1992	06.08.1992

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	60.0	60.0	0.0

Bygning 147810482: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kjerreveien	28		1676 KRÅKERØY

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:
Kjerreveien 28, 1676 Kråkerøy
Gnr. 433, Bnr. 18, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250122

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.
