PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

BUSKOGEN 89

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedehus

Buskogen 89, 1675 KRÅKERØY

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 426, bnr. 165, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 20.10.2025 **Rapportdato:** 14.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1312 **Referansenummer:** EF9141

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke fra 2004 på to plan med parkering under boligen.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har aluminiums bekledde vinduer (Velfac) med 2-lags glass. Velux takvinduer med 2 lags isolerglass fra byggeår.
Bygningen har malt tett hovedytterdør, aluminiums bekledd balkongdør og skyvebalkongdør i aluminium (Velfac).
Veranda i impregnert trekonstruksjon, stål rammer og imp materialer i rekkverk.

Boligen varmes opp ved hjelp av luft til luft varmepumpe montert ny i 2023 i følge eier.
Benkeplater 2022.

Oppgraderinger de senere år:

- Ny luft til luft varmepumpe i 2023
- Utskifting av benkeplater på kjøkken i 2022

Kjedehus - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Yttertak av type saltak tekket med blikk tak.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm isolasjon. liggende original tre panel.

Vinduer er i all hovedsak fra byggeåret, med malt ramme og karm samt utvendig aluminiumsbekledning.
Takvinduer har malt ramme og karm.

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Skyvedør med malt ramme og karm, aluminiums bekledd utvendig.

Balkong bygget i impregnert gulv og malt rekkverk i tre og metall.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i 1 og 2. etasje består i all hovedsak av:
- Laminat og fliser på gulv
- Slett malte vegger
- Slett malt himling.

Den enkelte må selv vurdere behovet for utskifting av overflater, da dette er av kosmetisk art.

Etasjeskillere i begge etasjer med tradisjonelt bygget tre bjelkelag.
Da etasjeskiller er en lukket konstruksjon, er ikke oppbygningen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskiller eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulvkonstruksjonene i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter 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.
Malt tre trapp og glass rekkverk fra byggeår.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt baderoms gulv med varmekabler.
Badet har baderoms innredning med heldekkende vask og speil over, dusj nisje, wc og opplegg for vaskemaskin.
Malt strietapet på vegg og slett malt himling.
Flislagt gulv med varmekabler fra byggeår.
Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert i sluket.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Mekanisk avtrekk felles med kjøkken ventilator.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og over skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp, micro og kjøl/fryseskap.
Benkeplater er i følge eier skiftet ut i 2022.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert

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

Boligen har naturlig lufting via ventiler i vinduskarm.
Mekanisk avtrekk fra baderom.

Boligen varmes opp ved hjelp av luft til luft varmepumpe montert ny i 2023 i følge eier.

Varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på baderom, med kapasitet på ca. 120 liter.

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

Beskrivelse av eiendommen

eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Boligene er punkt fundamentert med tre søyler ned til bærende masser.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

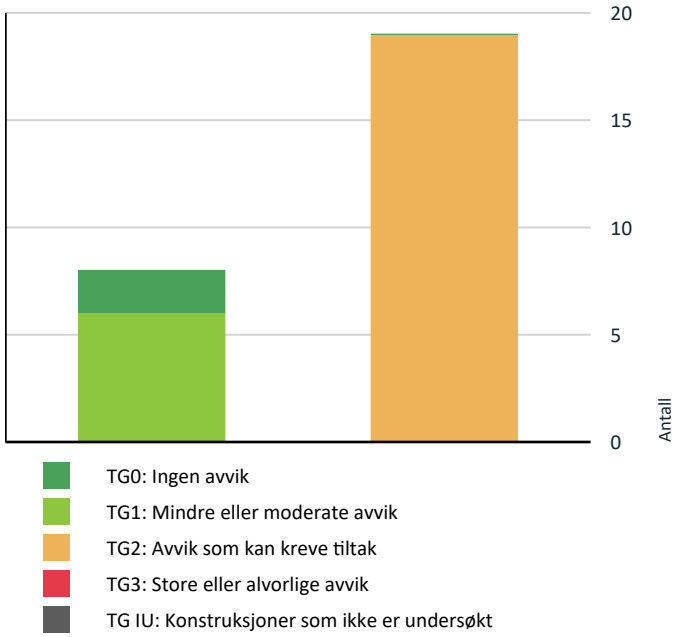
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger midlertidig ferdigattest men ikke tegninger i Fredrikstad Kommune.

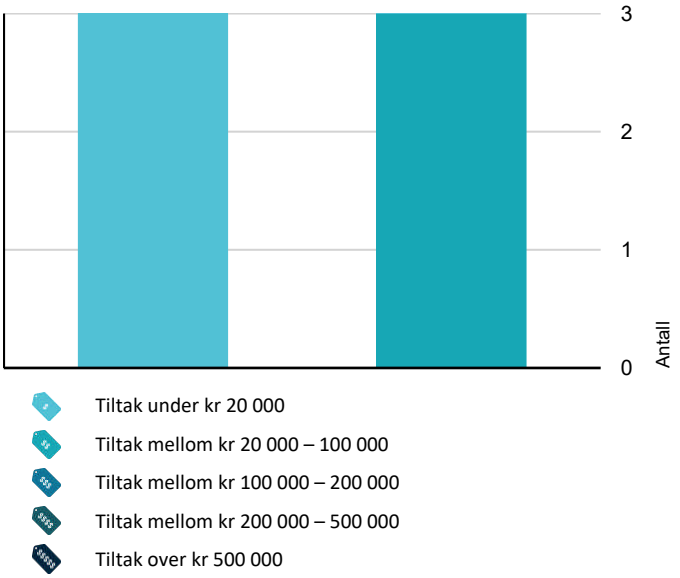
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2004

Kommentar
Opplysning fra maytrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Boligen har etterslep på utvendig vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak av type saltak tekket med blikk tak.

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

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.

Taktekkingen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting når tilstanden tilsier det, for å unngå risiko for vanninntrenging og påfølgende fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm isolasjon. liggende original tre panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet bordkledning, spesielt på bod, må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak fra byggeåret, med malt ramme og karm samt utvendig aluminiumsbekledning.
Takvinduer har malt ramme og karm.

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

Utvendig aluminiumsbekledning beskytter ikke treverket tilstrekkelig. Det ble registrert værslitasje på vinduene.

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

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utbedring av slitte karmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Skyvedør med malt ramme og karm, aluminiums bekledd utvendig.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig aluminiums bekledning på skyvedør beskytter ikke treverket tilstrekkelig. Det ble registrert vær slitasje.

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

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av utvendig aluminiumsbekledning på skyvedøren for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av treverket.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere værslitasje føre til råte og redusert levetid på døren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





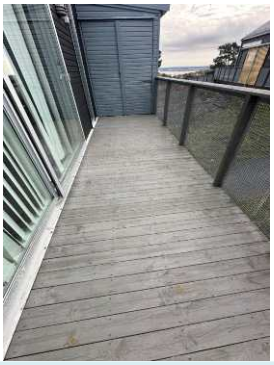
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong bygget i impregnert gulv og malt rekkverk i tre og metall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av sprekkene i terrassedekket for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i 1 og 2. etasje består i all hovedsak av:
- Laminat og fliser på gulv
- Slett malte vegger
- Slett malt himling.

Den enkelte må selv vurdere behovet for utskifting av overflater, da dette er av kosmetisk art.

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

Det ble registrert bom og løsnet fug på flisene, samt svelleskader på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Laminatgulvene med svelleskader i skjøtene samt skade på vegg under takvindu bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og ytterligere slitasje.

Bom i fliser i entré, løsnet fug og sprekk i fug bør utbedres for å forhindre at vann trenger ned i underliggende konstruksjon, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i begge etasjer med tradisjonelt bygget tre bjelkelag.
Da etasjeskiller er en lukket konstruksjon, er ikke oppbygningen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskiller eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulvkonstruksjonene i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter 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.

Det ble foretatt målinger på stue og kjøkken i 1. etasje, med registrerte avvik mellom 15–30 mm.

Det ble også målt på soverom i 2. etasje, hvor det ble registrert et avvik på ca. 16 mm.

Det ble utført stikkprøvemålinger i alle rom, uten at det ble avdekket avvik utover kravene som er angitt i rapporten.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være utfordringer med møblering og redusert bokomfort.

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.

Det var ikke krav til radonsperre eller lignende tiltak på oppføringstidspunktet. Det er heller ikke krav til radonmåling dersom boligen benyttes som egen bolig. Krav om radonmåling gjelder dersom boligen skal leies ut.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og eventuelt utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.



TG 2 Innvendige trapper

Malt tre trapp og glass rekkverk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallulykker. Manglende håndløper kan føre til økt fare for personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

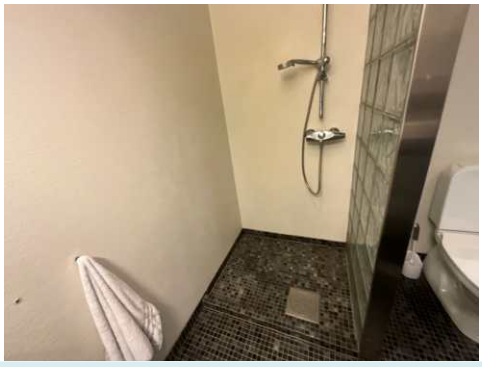
Generell

Flislagt baderoms gulv med varmekabler.
Badet har baderoms innredning med heldekkende vask og speil over, dusj nisje, wc og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport







1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strietapet på vegg og slett malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tetningssjiktet på veggene har passert mer enn halvparten av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tetningssjiktet bør kontrolleres nærmere og eventuelt fornyes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er etablert en kant i dusj sonen med lokalt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket og ikke ut av rommet.
Manglende fall øker risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og kan føre til fuktskader over tid.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller benyttede produkter.
Sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Avløpsrøret til baderomsinnredningen kommer rett opp av gulvet, noe som har vist seg å være en utfordrende gjennomføring å få vanntett.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og benyttede produkter for sluk og membran.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utbedring eller utskifting av sluk og membran, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Avløpsrøret til baderomsinnredningen bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre vanntett gjennomføring.

Manglende dokumentasjon og aldrende løsninger medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk felles med kjøkken ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det kommer matos inn via avtrekket, ettersom avtrekket er sammenkoblet med kjøkkenventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å separere avtrekket fra kjøkkenventilatoren for å hindre tilbakestrømning av matos til andre rom.
Konsekvensen av dagens løsning er at matos og lukt kan spre seg til andre deler av boligen, noe som kan gi redusert innemiljø og ubehag for beboerne.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



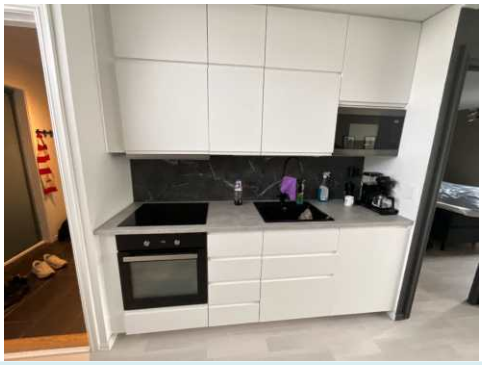
KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP OPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og over skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp, micro og kjøl/fryseskap.
Benkeplater er i følge eier skiftet ut i 2022.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP OPP

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert

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

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Vær oppmerksom på at skjulte vannrør utgjør en risiko konstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelige å oppdage og kan medføre omfattende følgeskader før de blir oppdaget.

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.

Det anbefales å få utført kontroll av vannledningene av fagperson, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av aldrende rør, noe som kan føre til vannskader i skjulte konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Vær oppmerksom på at skjulte vannrør utgjør en risiko konstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelige å oppdage og kan medføre omfattende følgeskader før de blir oppdaget.

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.

Det anbefales å få utført kontroll av vannledningene av fagperson, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av aldrende rør, noe som kan føre til vannskader i skjulte konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig lufting via ventiler i vinduskarm.
Mekanisk avtrekk fra baderom.

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp ved hjelp av luft til luft varmepumpe montert ny i 2023 i følge eier.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra byggeår, plassert påa baderom, med kapasitet på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvanns bereder er fra byggeår 2004.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år øker risikoen for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans.



TG 2 Elektrisk anlegg

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

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.
   2004

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på montering av varmepumper og el bil lader.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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 el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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 elektro virksomhet. På grunnlag av alder anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.
Estimerte kostnader er kun avsatt til utvidet kontroll av anlegg, ikke eventuelle feil som blir avdekket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Byggegrunn

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligene er punktfundamentert med tresøyler ned til bærende masser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avdekket værslitasje i bærende dragere og søyler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av bærende dragere og søyler med værslitasje for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne, som kan medføre konstruksjonsskader eller sikkerhetsrisiko.

Kråkerøy Bygg kompetanse A/S har funnet råte i bærere av svalgang og veranda, og arbeid er planlagt igangsatt høsten 2025. Kostnadene dekkes av sameiet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

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.

Siden vann- og avløpsledningene er nedgravd, har det ikke vært mulig å vurdere faktisk tilstand visuelt. Vurderingen er derfor basert på boligens alder.

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørinspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

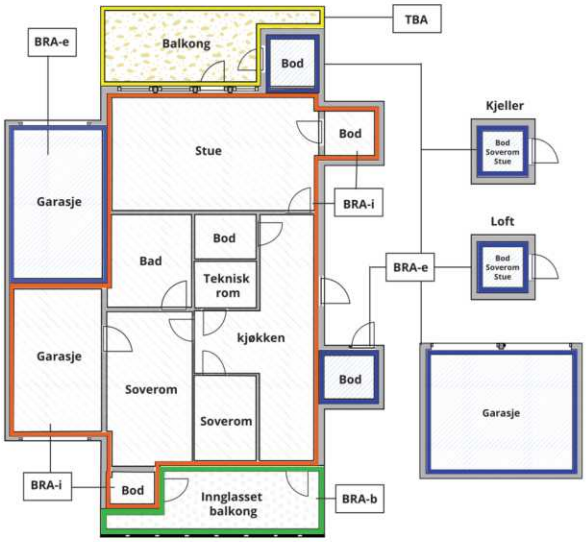
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	50			50	10
2 Etasje	19			19	
SUM	**69**				**10**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken med trapp opp, soverom		
2 Etasje	Hems, soverom, garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger midlertidig ferdigattest men ikke tegninger i Fredrikstad Kommune.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	66	3

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Aleksander Baade	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	426	165		9	5287 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Buskogen 89

Hjemmelshaver
Baade Aleksander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i familievennlig nabolag med lekeplasser og nærhet til skog og turområder. Området har nærhet til barne-/ungdomsskoler, idrettsanlegg, barnehager m.m.
Ca. 3-4 km til diverse butikker og servicefunksjoner på Kråkerøy og Fredrikstad sentrum.

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 satt av til småhus bebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget. Bil oppstilling med el bil lader og egen bod under bygget.

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		

Kommentar
Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/EF9141

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.
108250220

Selger 1 navn
Aleksander Baade

Gateadresse
Buskogen 89

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1675

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 4781731

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: 108250220

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse: Det er funnet råte i ved veranda og svalgang. Arbeidet med dette starter høsten 2025 av Kråkerøy Bygg kompetanse A/S.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle leiligheter hadde el-sjekk av Norgesnett i januar 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har privat el-lader på egen parkeringsplass under tak.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet overbygg på leilighet nr. 93/91 i 2024.

Arbeid utført av: Kråkerøy Bygg kompetanse A/S

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

Document reference: 108250220

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kråkerøy Bygg kompetanse A/S har funnet råte i bærere av svalgang og veranda, skal starte arbeid høsten 2025.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fellesutgifter vil øke med 500,- NOK i mnd. fra 01.01.2026.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kråkerøy Bygg kompetanse A/S har funnet råte i bærere av svalgang og veranda, skal starte arbeid høsten 2025.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250220

Tilleggskommentar

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: 108250220

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Baade	ff202588e3501af2f3a025ede5ee9a11f860f8a5	04.11.2025 13:29:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250220

- 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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 426, bnr. 165, snr. 9 i Fredrikstad
Adresse: Buskogen 89, 1675 KRÅKERØY
Onr. 108250220

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Kr 3000.-

Felleskostnader inkluderer: Rep. og vedl.hold, fibernett, strøm, forsikr., regnskapshonorar, styrehonorar etc.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 3000.-

Utestående krav: Kr 15000.- pr 7/11-25

Forsikret i Fremtind ~~Polisenr~~ Fakt. nr. 6770085161 Forfall 02.10.25 Betalt 2/10-25

Andel felles gjeld kr. Kr. 2 611.- pr 31/12-24
Långiver / lånenr. –
Lånets totale saldo – pr
Lånetype – Antall terminer årlig :
Årlig rentesats – pr
Dato siste termin –

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. Kr 40 344.- pr 31/12-24
Total formue kr. Kr 645.508.- pr 31/12-24

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Martin Spinnvåg | +47 41 65 65 40 | martin.spinnvag@privatmegleren.no
Presisjon Eiendomsmegling AS | Verkstedveien 10 | 1671 KRÅKERØY

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: 0

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? En hund eller katt pr. husstand

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja, en carport pr. bolig

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 5.256,-

Innhenting av opplysninger Kr 0

Evt. andre gebyrer Kr 0

Kontonummer for gebyrer: 5081.08.05541

Styreleder i sameiet

Navn: Andrine Rummelhof

Adresse: Buskogen 93, 1675 Kråkerøy

Telefon: 905 38 960

Fax:

E-post: andrine.rummelhof@gmail.com

Send svar til: martin.spinnvag@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 7/11-25/ Fredrikstad

Margrete Olsen

ecit

PRIVATMEGLEREN

ECIT Services AS

Oppdragsnr.	Vår dato
108250220	28.10.2025

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Buskogen 89, 1675 KRÅKERØY
Hjemmelshaver(e):	Aleksander Baade
Eiendom:	gnr. 426, bnr. 165, snr. 9 i Fredrikstad

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Fredrikstad

Martin Spinnvåg
Eiendomsmegler / Partner

Eiendomsmegler Martin Spinnvåg | +47 41 65 65 40 | martin.spinnvag@privatmegleren.no

Presisjon Eiendomsmegling AS | Verkstedveien 10 | 1671 KRÅKERØY

Årsregnskap 2024
for Boligsameiet Buskogen 75

Resultatregnskap
Balanse

Utarbeidet av:
ecit

Resultatregnskap

Boligsameiet Buskogen 75

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Felleskostnader		529 920	474 140
Sum driftsinntekter		**529 920**	**474 140**
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		364 201	317 212
Sum driftskostnader		**398 431**	**351 442**
Driftsresultat		**131 489**	**122 698**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		588	0
Resultat av finansposter		**588**	**0**
Resultat		132 077	122 698
Resultat		**132 077**	**122 698**
Årsresultat		**132 077**	**122 698**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		132 077	122 698
Sum overføringer		**132 077**	**122 698**

Balanse

Boligsameiet Buskogen 75

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		12 178	10 728
Andre kortsiktige fordringer		28 791	24 683
Sum fordringer		**40 969**	**35 410**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		604 540	473 767
Sum omløpsmidler		**645 508**	**509 177**
Sum eiendeler		**645 508**	**509 177**

Balanse

Boligsameiet Buskogen 75

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		603 736	471 658
Sum opptjent egenkapital		**603 736**	**471 658**
Sum egenkapital		**603 736**	**471 658**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 278	34 027
Skyldig offentlige avgifter		1 991	1 985
Annen kortsiktig gjeld		7 504	1 506
Sum kortsiktig gjeld		**41 773**	**37 519**
Sum gjeld		**41 773**	**37 519**
Sum egenkapital og gjeld		**645 508**	**509 177**

Kråkerøy, 10.04.2025
Styret i Boligsameiet Buskogen 75

Elisabeth Schweizer
Nestleder

Andrine Jørgine Rummelhoff
Styreleder

Joakim Andreassen
Styremedlem

Til ECIT SERVICES AS

KRÅKERØY, 10.04.2025

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres regnskapsavleggelse for Boligsameiet Buskogen 75 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1) Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for regnskapsoppdraget og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2) Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3) Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
4) Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke ble fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5) Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. Vi kjenner ikke til at det foreligger vesentlige mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
6) Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
7) Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
8) Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
   A. Identiteten til, samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
   B. Tap som følge av kjøps - og salgsavtaler;
   C. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
   D. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.
9) Viktige forutsetninger som er benyttet ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi er rimelige.
10) Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen

av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.

11) Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.

12) Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.

13) Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

14) Selskapet er ikke involvert i, eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.

15) Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.

16) Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.

17) Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

18) Vi har gitt ECIT SERVICES AS tilleggsopplysninger som regnskapsfører har bedt om fra oss for regnskapsformål, og ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter regnskapsførers vurdering er nødvendig å innhente regnskapsbevis fra.

Styrets leder

Resultatregnskap - spesifikasjon

Boligsameiet Buskogen 75

		2024	2023
Felleskostnader			
3600	Felleskostnader	-414 720	-384 000
3620	Innbet. Fibernett	-115 200	-90 000
3900	Annen driftsrelatert inntekt	0	-140
		-529 920	**-474 140**
Lønnskostnad			
5330	Styrehonorar	30 000	30 000
5400	Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
		34 230	**34 230**
Annen driftskostnad			
6340	Strøm	15 608	15 285
6390	Kostnader uteområde	48 015	28 732
6420	Leie datasystemer	11 946	0
6510	Håndverktøy	6 086	0
6552	Lisenskostnader	0	10 254
6600	Rep og vedlikehold	47 426	47 753
6705	Regnskapsførerhonorar	31 003	28 417
6720	Honorar for økonomisk og juridisk bistan	2 000	0
6900	Kostnader Fibernett	115 020	110 760
6940	Porto	251	360
7400	Kontingenter	2 130	1 990
7500	Forsikringer	82 265	71 703
7740	Øresavrunding	0	-2
7770	Gebyr og bankomkostninger	2 083	1 960
7790	Annen kostnad	368	0
		364 201	**317 212**
Annen renteinntekt			
8050	Renteinntekter	-588	0
		-588	**0**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Overføringer annen egenkapital	132 077	122 698
		132 077	**122 698**

Balanse - spesifikasjon

Boligsameiet Buskogen 75

		2024	2023
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	12 178	10 728
		12 178	**10 728**
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbet.forsikring	28 791	24 683
		28 791	**24 683**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	DNB 1638.18.65855 drift	603 260	472 487
1950	DNB 1503.14.61178 skattetrekk	1 280	1 280
		604 540	**473 767**
Annen egenkapital			
2050	Egenkapital	-603 736	-471 658
		-603 736	**-471 658**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-32 278	-34 027
		-32 278	**-34 027**
Skyldig offentlige avgifter			
2600	Forskuddstrekk	-1 275	-1 275
2770	Skyldig arb.giv.avg.	-716	-710
		-1 991	**-1 985**
Annen kortsiktig gjeld			
2960	Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek	-7 504	-1 506
		-7 504	**-1 506**

Årsberetning for 2024

for Boligsameiet Buskogen 75

Boligsameiet Buskogen 75 s virksomhet består i å administrere eiendommen g.nr. 426 b.nr 165 s .nr 4 og sikre fellesinteresser.

Sameiet ligger i Fredrikstad kommune.

Sameiet styret ved utgangen 2024 av :

Styreleder : Andrine J Rummelhoff

Nestleder: Elisabeth Schweizer

Styremedlem: Joakim Andreassen

Varamedlemmer : Bjørn Vidar Moen

Kjønnsfordeling : Styret består av 2 kvinner og 2 menn

Styrelederen er en kvinne

Forretningsførsel :

Ecit edit Services AS avd Fredrikstad.

Jens Wilhelmsensgate 3

1671 Kråkerøy

Møtevirksomhet :

Det har gjennom 2024 vært god aktivitet i styret, styret har god dialog via meldinger, treff og telefon samtaler

Styreleder har hatt kontakt via mail og tlf samtaler med regnskapsførere.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet.

- Byttet front/tak ved inngangspartiet til Buskogen 93 arbeid utført av Kråkerøy Byggkompetanse
- Byttet til ledd lys og nye lamper under rekke 2 ved Storm Elektro
- Gjennom året ble gjennomført 2 dugnad, hvor det ble ryddet, raket, feiet, gresset ble slått.

  Svalegangen ble vasket og oljet.
- Fjernet 4 store trær som stod for nærme bygga våre, jobben ble utført av TJ trefelling A/S
- Det har vært kjørt flere ganger på Frevar å det er nå ikke akseptabelt å sette ut ting og tang i felles området. Møbler som stoler, bord, krakker og pallekarmer har blitt fjernet.
- Det har blitt kjøpt inn litt nytt redskap til boden som for eksempel en Ryobi kant klipper.
- Nye restavfall dunker har blitt satt ut, Fredrikstad kommune har begynner med matavfall.

  Hver og en leilighet fikk poser og et lite avfall dunk.

  Informasjon om riktig håndtering har blitt delt på var FB side.
- Ny avtale med snømåker, fungerte ok i 2023, ny avtale i 2024/25

  Ingen endring i prisen på beredskap, men en liten økning i timeprisen.
- 2024 er det 3 leiligheter som er solgt, det er nå 3 leiligheter som driver med framleie.

Saker under arbeide og/ eller planlegging

Vedlikehold av bygget, er første fokus og vil prioriteres også 2025

Utelys ved trappene ved rekke 1 og 2

Innkjøp av snøfreser og trillebukker .

Generell informasjon

Det er viktig at da leiligheter selges at de som kjøper forstår at dette er et sameie.

Sameiet er et felleskap, det må komme bedre frem i salgsoppgavene hva det innebærer å bo i et Sameiet.

Dugnad må holdes ved like, styret oppfordrer beboerne til å betale om de ikke kan delta.

Dugnad inneholder også snørydding ved søppelkasser og svaleganger.

Ved mye snøfall skal svalegangen holdes frie fra snø pga tyngde og glatte.

De som framleier er pliktet til å gi leier informasjon om sameiets regler.

Eier eller leier deltar på dugnad.

Ansatte

Sameiet har gjennom 2024 ikke hatt ansatte, kun styreledere har fått utbetalt styregodtgjørelse.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Økonomi

Sameiet økonomi er stabilt.

Inntekter 202: 529 920,- Kostander 2024: 398 431,-

Totalt hadde sameiet et overskudd på 132 077,-

Disponible midler pr 31.12.2024 : 645 508,-

Årsregnskapet for 2024 er satt opp etter forutsetninger om fortsatt drift og det er ingen forhold som tilsier noe annet.

Kråkerøy 06.06.25

Andrine Rummelhoff

Styreleder Andrine J Rummelhoff

Elisabeth Schweizer

Nestleder. Elisabeth Schweizer

Joakim Andreassen

Styremedlem. Joakim Møller Andreassen

Bjørn Vidar Moen

Vara mld.

NB : Årsberetningen kan godkjennes med flere enn to sig av styret.

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET BUSKOGEN 75

(fastsatt etter hjemmelshaver etter el. § 7)

§ 1 Navn.

Sameiets navn er Boligsameiet Buskogen 75.

§ 2 Eiendommen.

Eiendommen gnr 426, bnr 165 i Fredrikstad ligger i sameiet mellom eiere av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens innbyrdes arealer.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, hoveddel og tilleggsdeler iberegnet, er fellesarealer.

§ 3 Rettslig rådighet.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styre med angivelse av erververs/leietakers navn og fødselsnummer samt tidspunkt for innflytting/overtagelse.

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer.

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter ethvert indre vedlikehold og fornyelse av bruksenheten, herunder vinduer og vinduskarmer inn- og utvendig, terrassedører og for øvrig alt som er til eksklusiv bruk.

Innvendig forandring av bruksenheten er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med til en hver tid gjeldende lover/forskrifter, eller medfører ulempe for andre sameiere. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de felles tekniske installasjonene eller bærekonstruksjoner.

Tilbygg, utvendige arrangement på terrasse, eventuelt på bygningen forøvrigm oppsetting av antenner/parabol og andre utvendige innretninger som markiser, flaggstenger, persienner, etc. er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.

Fellesanleggene- og arealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr eierseksjonsloven § 19. Bruken av arealene må ikke ved støy, støv, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseiere. Ytre vedlikehold av bebyggelsen og av fellesarealet er sameiets ansvar.

Sameiermøtet kan vedta husordensregler. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 5 Ansvar for fellesutgifter.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter sameierbrøken, jfr. el. § 23.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameierbrøken, jfr. el. § 24. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felles driftsutgifter, evt. andre kostnader fastsatt av sameiet, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å selge seksjonen.

§ 6 Betaling av andel av fellesutgifter.

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når dettes vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§ 7 Sameiets panterett for sameiernes økonomiske forpliktelser.

Sameiet har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 1 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. el. § 25.

§ Styret.

Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer og velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i 2 år.

Styret skal avholde møter så ofte som det trengs, dog minst 2 ganger i året. Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær av valgt møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Styrets vedtak fattes med alminnelig flertall, dog må de som stemmer for et vedtak utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, herunder sørge for ordentlig tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 9 Sameiermøtet.

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i sameiermøtet skal meldes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten seksjonseieren har et husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen, foruten at det ordinære sameiermøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og evt. godkjenne årsregnskap for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og ved ledighet revisor.

Alle beslutningstagere treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med mindre det følger av eierseksjonsloven § 30 annet og tredje ledd at beslutningen må treffes med tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer eller ha fått tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer eller ha fått tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 10 Eierseksjonsloven.

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter kommer eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr 31 til anvendelse.

HUSORDENSREGLER
BOLIGSAMEIET Buskogen 75

§ 1.

Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne et trivelig bomiljø, og utgjør en del av vedtektene. Det er nødvendig at reglene blir overholdt til alles beste.

Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt og har myndighet til å treffe forføyninger i henhold til reglene.

§ 2.

Sameieren må alltid påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre sameiere, eller at sameiets omdømme nedsettes. Det skal være ro i boligen mellom kl. 23.00 og 06.00. I de tiden må det ikke spilles instrumenter; radio og fjernsyn dempes ned.

Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til støyende sameiere ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret.

§ 3.

Garasje og biloppstillingsplasser må ikke benyttes som lekeplass. Fotballsparking, ballspill eller annen lek som kan medføre fare for andre, henvises til særskilt lekeplass i boligsameiets nærhet.

§ 4.

Ytre monteringer av innretninger som skilter, flaggstenger, markiser, persienner etc. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Parabolantenner eller lignende må ikke monteres på sameiets tak eller fasader.

På terassene eller i vinduene må det ikke henges tøy slik at det er synlig fra vei eller gate.

§ 5

Biler skal parkeres på anviste plasser og må ikke settes i veibanen som fører til husene, ei heller gjesteparkering. Gangveier mellom husene og øvrige gangveier/fellesområder skal være bilfritt område.

§ 6

Det tillates 1 katt eller 1 hund pr. husstand. Husdyr skal ikke luftes på sameiets fellesarealer. Hund og katt skal føres i band på boligsameiets område.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Kniplefjellet Eiendom AS

Mosseveien 39
1607 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2002/30254-77130/2004-TRBM	426/131	23.09.2004

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak nr. 1474/04 - Planutvalget

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert * (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Buskogen 89
Gnr. 426 Bnr. 165

Arbeidets art: Nybygg bolig

Brukstillatelsen gjelder for seksjonsnr. 9 (C3).

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende Kniplefjellet Eiendom as er det registrert følgende mangler:

- Utomhusarbeider ikke ferdig.

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.01.05.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Trond Berg Mathisen
saksbehandler

TRBM

Grunnkart

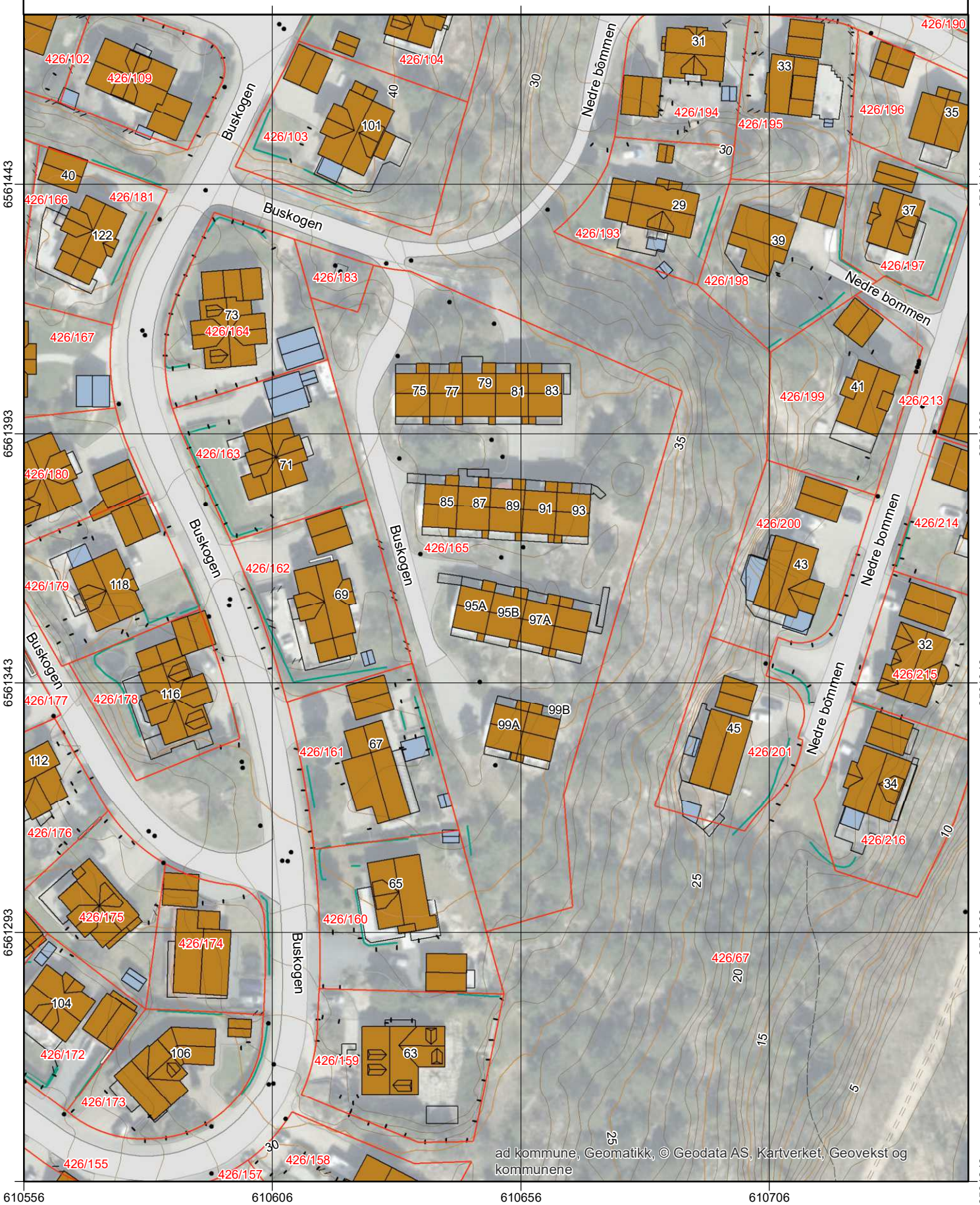
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buskogen 89, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/165/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-15

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buskogen 89, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/165/0/9

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-15

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 426/165/0/9

Eierrepresentant: Baade Aleksander

Regningsmottaker: Baade Aleksander

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	426	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	165	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	9				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23058634	Kjede/atriumhus	Tatt i bruk	Bolig		73

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BAADE ALEKSANDER	Buskogen 89	1675 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 10 329,00	01.11.2025	1/16	0	kr 2 421,00
60	ESkatt Bolig	1 098 600,00 0/00	kr 3,20	01.11.2025	1/1	0	kr 3 515,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.11.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.11.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.11.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.11.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 19 940,00

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 426	**Bnr:** 165	**Fnr:** 0	Snr: 9
Adresse:	Buskogen 89		
Areal:	ca. 5286.5 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:** 370 - Høyspenning, H370 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 416 Holte/Buskogen	**Formål/Hensynssone:** 510 - Høyspenningsanlegg 110 - Boliger 400 - Offentlig friområde	**Godkjent/vedtatt:** september 25, 1997
Reguleringsbestemmelser: Regbest416_150.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: Buskogen 89, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/165/0/9

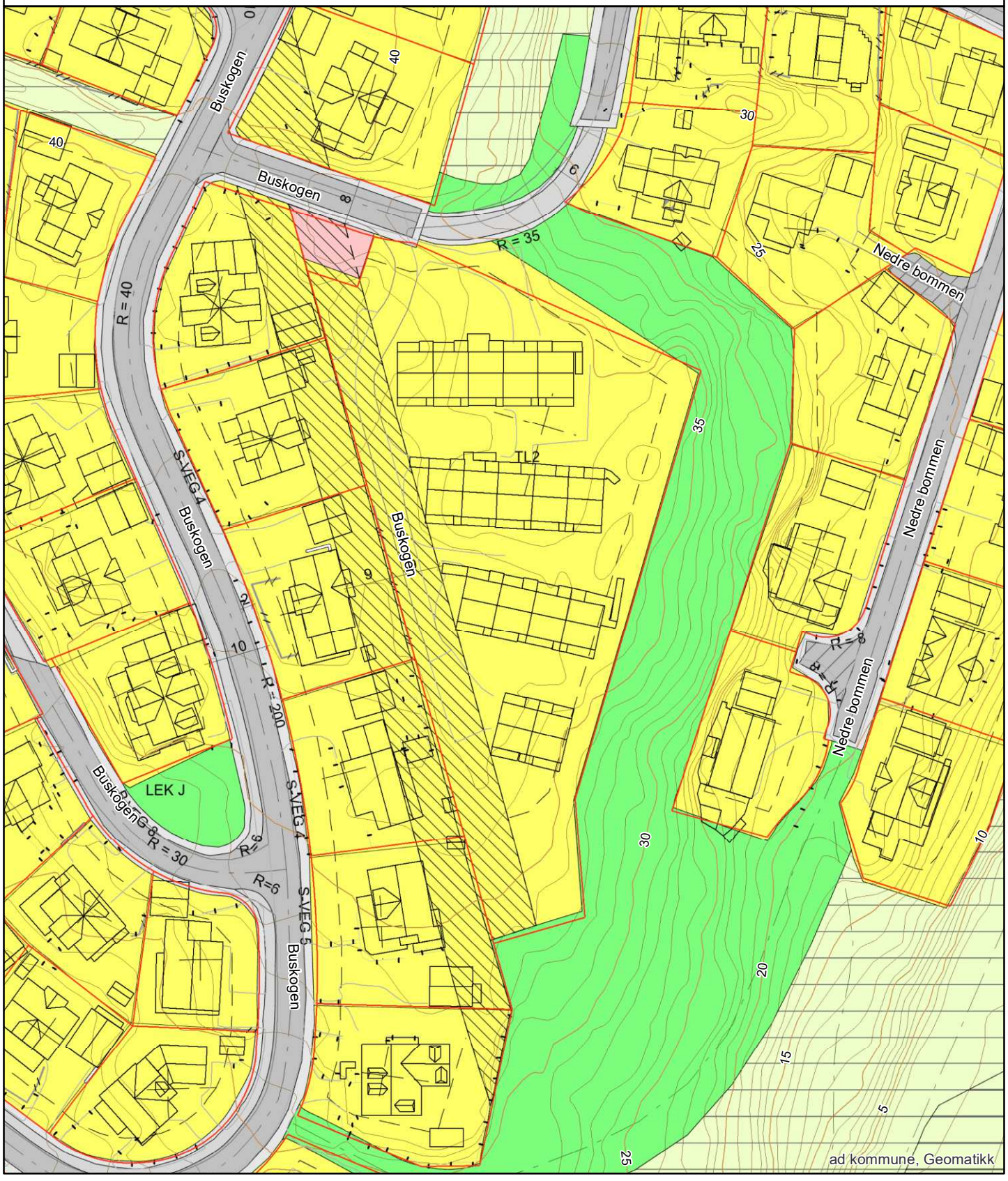
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-15

N

Planident: 416
Ikrafttredelsesdato: 25.9.1997
Plannavn: Holte/Buskogen

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.



REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR

HOLTE - BUSKOGEN

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Godkjent av Fredrikstad kommunestyre: dato: 25.09.97 sak nr.: 97/0098
Bestemmelsene er sist revidert: dato: 02.01.97
10.09.98 98/0108 plan utv.

§ 1. GENERELT

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

1.2 Planområdet er som vist på kart i målestokk 1:1000, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
- Eksisterende boliger
- Planlagte boliger
- Offentlige bygning; Barnehage

LANDBRUKSOMRÅDER, herunder formål for;
- Jordbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
- Kjøreveg
- Fortau/ gang- og sykkelveg
- Kjørbar gangveg
- Grøft, sikringsareal

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
- Lekeplass, park

FAREOMRÅDER, herunder formål for;
- Høyspenningsanlegg; Trafo, Høyspentlinje

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
- Friluftområde (Deler av større naturområder)
- Naturvernområde
- Fornminneområde
- Kommunaltekniske anlegg; Pumpestasjon

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 UTBYGGINGSREKKEFØLGE:
Krysset mellom fylkesveg B-455 og Buskogen skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan før videre boligutbygging kan finne sted innenfor boligområdene D, E, F, G, H, I, J.

§ 3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

3.1.1 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.)
Situasjonsplanen skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig. Bygningsrådet skal påse at bebyggelse og tomte-arrondering harmonerer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelsen, faste installasjoner, vegetasjon eller terrenginngrep.

3.1.2 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.

3.1.3 Frittstående boder, uthus og garasjebygg skal ikke overstige 1 etasje, og skal samlet sett for hver boligenhet ikke ha større total grunnflate enn 40m^2. For TL-feltene kan garasje eller boder oppføres i felles-bygg.

3.1.4 Bygningenes orientering (møneretning) på tomta skal være i henhold til aksekors inntegnet på plankartet, der dette er vist. Forøvrig kan huset plasseres fritt på tomta innenfor byggegrensene, og 4m fra nabogrense.

3.1.5 UNNTAK FRA BYGGEGRENSER, FELT G, I, J:
For inntil 1/3 av tomtas lengde mot veg, tillates del av bygning oppført inntil 2m fra formålgrense mot grøft/ sikringsareal på følgende tomter:

* G 10-14 mot B-veg 5
* I 1-9 mot B-veg 7
* J 1-13 mot S-veg 5
* J 26-29 mot S-veg 4

3.1.6 Bygningsrådet skal påse at bygninger og adkomst gis en god tilpasning til eksisterende terrengforhold, slik at større sprengningsarbeider, forstøtningsmurer og fyllinger/ skjæringer unngås.
Melding om byggearbeider, hvor disse forhold ikke er ivaretatt skal avises.

3.2 UTBYGGINGSREKKEFØLGE, PLANLAGTE BOLIGER I OMRÅDE E, G, H, I, J

3.2.1 Områder avsatt for planlagt boligbebyggelse skal utbygges samtidig, eller i følgende fastsatte rekkefølge:

Fase Ia:
* Veger: S-veg 1, B-veg 4, B-veg 5 frem til tomt G12.
* Tomter: G 1-12, TL 1.
* Lekeplasser: Lek F, Lek G1.

Fase Ib:
* Veger: Resten av B-veg 5 med vendehammer. Felles afkjørsel.
* Tomter: G 13-28.
* Lekeplasser: Lek G2.

Fase II:
* Veger: S-veg 3, B-veg 6 med vendehammer.
* Tomter H 1-13.

Fase III:
* Veger: B-veg 7 med snuplass.
* Tomter: I 1-9.
* Lekeplasser: Lek I, minimum 50%, helst 100%.

Fase IVa:
* Veger: S-veg 4, B-veg 8.
* Tomter: J 22-35, TL 2.
* Lekeplasser: Lek J.

Fase IVb:
* Veger: S-veg 5, alle 3 gang- og sykkelveger i område J.
* Tomter: J 1-21.
* Lekeplasser: Eventuell rest av lek I (jfr. fase III).

3.2.2 Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende vegtrasé.
Flere faser kan opparbeides samtidig, men ingen fase kan påbegynnes før de ovenstående er avsluttet. Dette gjelder både tomter, veger og lekeplasser.

3.2.3 Område E kan utbygges uavhengig av fasene nevnt i 3.2.1, men Lek E skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med vegsystemet i område E.

3.3 PLANLAGTE BOLIGERS ADKOMST

3.3.1 Adkomst for områder utlagt som planlagt boligbebyggelse skal være som følger:

SONE G:
* Tomtene G2, G8, G9 og H1 skal ha adkomst fra S-veg 1.

* Tomtene G1, G3, G4, G5, G6 og G7 skal ha adkomst fra B-veg 4.
* Tomtene G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, G17, G18, G19, G20, G21 G26, G27 og G28, samt trafo skal ha adkomst fra B-veg 5.
* TL 1 skal ha adkomst fra B-veg 4 og /eller 5.
* Tomtene G22, G23, G24, G25 og skal ha adkomst fra felles avkjørsel.

SONE H:
* Tomtene H2, H3 og H4 skal ha adkomst fra S-veg 3.
* Tomtene H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12 og H13 skal ha adkomst fra B-veg 6.

SONE J:
* Tomtene J22, J23, J24 og J25 skal ha adkomst fra B-veg 8.
* Tomtene J26, J27, J28, J29, J30, J31, J32, J33 og J34 skal ha adkomst fra S-veg 4.
* Tomtene J1, J2, J3, J4, J5, J6, J7, J8, J9, J10, J11, J12, J13, J14, J15, J16, J17; J18, J19, J20, J21 og J35 skal ha adkomst fra S-veg 5.

3.4 GRAD AV UTNYTTING OG TAKFORM, PLANLAGTE BOLIGER

3.4.1 For områder avsatt til planlagt boligbebyggelse tillates bebyggelse maksimalt oppført i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det (skrånende terreng), kan det også tillates oppført sokkeletasje. Loftsetasje med inntil 1/3 av underliggende etasjes bruksareal tillates innredet til boligformål.
Tillatt bebygd areal må ikke overstige 30% (BYA) av tomtens areal.
Bygningsrådet kan også der terrengfall tilsier det, etter skjønn; tillate 1/2-plansløsninger (split-level), slik at samlet snitt gir en høyde på 1 ½ etasje.

3.4.2 Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.

3.5 EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE

3.5.1 Bolighus og bygninger i områdene merket F1 og F2, tillates oppført i 2 etasjer. Bygninger skal i disse områdene ha saltak, eller halv-valmet tak. Takvinkel skal være mellom 27° og 37°.

3.5.2 For øvrige områder avsatt som byggeformål for eksisterende boliger, tillates bebyggelse maksimalt oppført i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det (skrånende terreng), kan det også tillates oppført sokkeletasje. Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.

3.5.3 Tillatt bebygd areal må ikke overstige 30% (BYA) av tomtens areal.

1/3 - regelen gjelder ikke for dette området.

Kun 1 etg.
Innredning av loft er lov.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

4.1 På område avsatt som barnehage, kan det oppføres bygninger i 1 etasje. Tillatt bebygd areal skal maksimalt være BYA = 15% av tomtens areal.

4.2 Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.

4.3 Ved byggemelding skal det redgjøres for tomtearrondering, beplantning, lekearealer, innhengning, adkomst og parkeringsarealer.

§ 5. LANDBRUKSOMRÅDER

5.1 Områdene skal nyttes til jordbruk eller beitemark. Innhengning og eventuelle mindre innstallasjoner i tilknytning til dette kan oppføres.

5.2 På områdene L1 og L3 kan driftsbygninger og våningshus oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. På landbruksområde merket L2, tillates ikke bygninger oppført.

§ 6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, kjørbar gangveg og grøft/ sikringsareal som vist på plankartet. Trafikkområdene skal utbygges i takt med bebyggelse og øvrige anlegg, og forøvrig i henhold til rekkefølge som fastsatt i § 3.2.1.

6.2 Gangveg i forlengelsen av B-veg 8 forutsettes gjennomkjørbar for brøyting og renovasjon.

6.3 Eiendommene gnr/bnr 439/1 F-131 og 439/1 F-169 skal ikke ha direkte avkjørsel til fylkesveg. Avkjørsel skal være ~~som vist med pil på plankartet~~ til bakenforliggende veg. Barkedalsveien.

§ 7. FRIOMRÅDE

7.1 Friområder merket LEK skal benyttes til lekearealer, ballplasser og beplantning etter de ulike arealers størrelse og beskaffenhet. Her tillates oppført mindre innretninger, lekeapparater, leskur og andre innretninger som naturlig tilhører lekeområder. Områdene skal utbygges i takt med bebyggelse og øvrige anlegg, og forøvrig i henhold til rekkefølge som fastsatt i § 3.2.1.

7.2 I område merket PARK tillates bygninger ikke oppført, medmindre de hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av område. Forøvrig skal området gis en parkmessig behandling.

§ 8. FAREOMRÅDER

8.1 I fareområder markert med gul skravur tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold.
Forøvrig kan områdene nyttes i tråd med reguleringsformålet som gjelder for arealene (f.eks. hage, beplantning, etc.).

8.2 I fareområde med rød skravur merket TRAFO tillates oppført transformator for strømforsyning av feltet. Arealet forøvrig skal gis en tiltalende utforming med beplantning egnet for enkelt vedlikehold.

§ 9. SPESIALOMRÅDER

9.1 Områder avsatt som friluftsområde, skal bevares som naturområder, og skal fungere som rekreative nærområder for boligfeltet. Områdene skal videre være tur-terreng for allmenheten, og også være en del av de større lekeområdene for barna. I disse områdene tillates ikke oppført bygninger, anlegg eller innretninger av noe slag. Bortsett fra stier, tillates heller ikke inngrep eller endringer i terreng eller vegetasjon.

9.2 I områder avsatt for kommunaltekniske anlegg tillates oppført pumpestasjon med tilhørende bygning/ pumpehus. Bygning tillates maksimalt oppført i en etasje, og skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 37°. Det tillates videre etablert adkomst og eventuelt parkeringsareal. Forøvrig skal den ubebygde del av området gis en tiltalende behandling med beplantning og vegetasjon.

9.3 Innenfor områdene avsatt med diagonalskravur som bevaringsområde for fornminner (1 og 2) er det automatisk fredede kulturminner (boplasser fra steinalderen).
Områdene er spesialregulert, og markerer fastsatt sikkerhetssone rundt steinalderboplassene. Innefor denne sonen er alle inngrep i terreng, henleggelse av masser eller utfylling forbudt.

9.4 Område merket "Bommen" og avsatt med horisontalskravur er regulert til naturvernområde. Innenfor dette området skal tjern, våtmark og løvskog bevares. Det er forbudt å henlegge masser, fylle igjen eller drenere/ tappe ut tjernet. Det kan anlegges en enkel klopp i gangstitrasèen over området i syd som vist på plankartet.

§ 10. FELLESOMRÅDER

10.1 Områder vist med skravur som felles avkjørsel er et sameie mellom brukerne av veien (adkomst til tomt markert med pil på plankartet). Eierne forestår drift og vedlikehold av disse felles avkjørslene.

Kråkerøy kommune, 03.12.93
Revidert: Fredrikstad kommune, 21.08.95, EEK
Revidert: Fredrikstad kommune, 02.01.97, EEK

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:
Buskogen 89, 1675 Kråkerøy
Gnr. 426, Bnr. 165, Snr. 9, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250220

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.
