NORDRE KRÅKERØY - MODERNISERT OG INNHOLDSRIK ENEBOLIG MED HYBEL!

Smiebakken 1

PRISANTYDNING
6 500 000

STAVLUND

Ett hvert bygg er en konstruksjon med et uttrykk og en funksjon
- laget for fremtiden.

INNHOLD

05

Velkommen til Smiebakken 1

06

Nøkkelinformasjon/Megler

09

Eiendommen

10

Plantegninger

50

Beliggenhet

58

Om boligen

65

Tekniske dokumenter

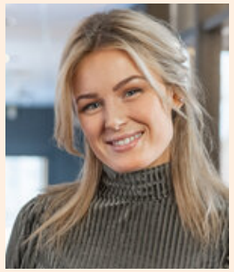
VELKOMMEN TIL

SMIEBAKKEN 1

Dette er en fin og romslig enebolig på Kråkerøy, like ved Isegran. Boligens 1. etasje er de siste to årene modernisert med åpen stue- og kjøkkenløsning, nye innvendige overflater og noe interiør. Boligen har alt en familie trenger på ett plan, i tillegg underetasje med enda en stue, kjøkken, soverom bad (hybel) samt vaskerom, bodrom, rom/tidligere frisørsalong og mulighet for soverom. Dette er en romslig enebolig som passer godt for en moderne storfamilie med dine, mine og våre. Her har du kort vei til at det du trenger i hverdagen og barna har gangavstand til skolen. En kort spasertur unna kommer du til byfergen som tar deg gratis til Fredrikstad sentrum, Gamlebyen eller Gressvik. Dette er sentralt på Kråkerøy - et av Fredrikstads mest ettertraktede boligområder.

Smiebakken 1

Prisantydning	**6 500 000**
Omkostninger	**178 150**
Totalpris	**6 678 150**
P-rom	**239 m2**
Bruksareal	**268 m2**
Soverom	**3**
Bad	**2**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**1980**
Eiet tomt	**1098 m2**



Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmegler MNEF /
Partner

98 88 07 36
Ingeborg.holten.hjemdal
@stavlund.no

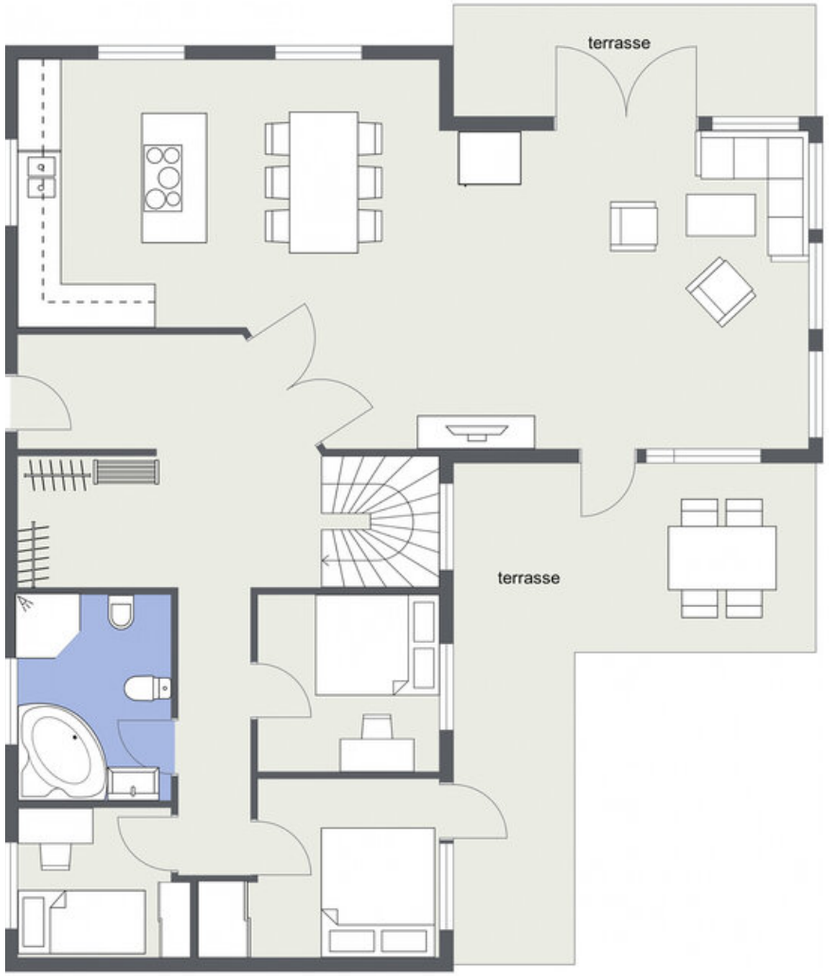
STAVLUND

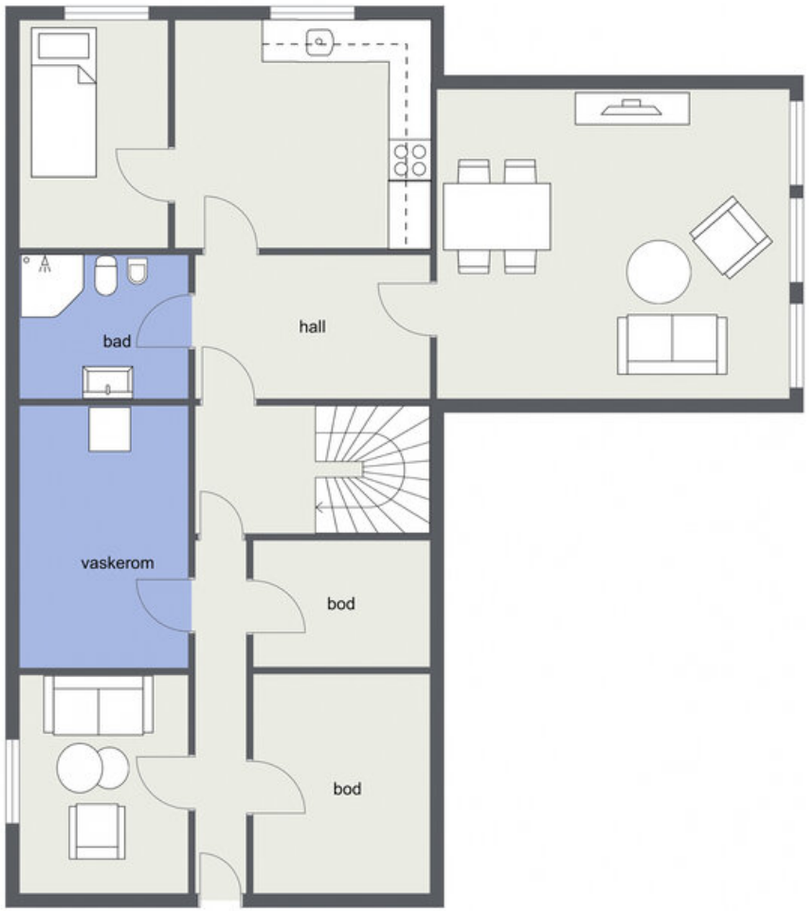
Kirkebrygga 2-4, 1607 Fredrikstad

EIENDOMMEN

PLANTEGNINGER

Boligens første etasje inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, bad, gang og hall.
Underetasjen inneholder trappenedgang/gang, hall og vaskerom til hoveddel. I underetasjen er det innredet en hybel med gang, kjøkken, stue soverom og bad. Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer medfølger (ikke montert).


terrasse
terrasse


bad
hall
vaskerom
bod
bod

STANDARD

Boligens 1. etasje er pusset opp de senere årene og fremstår med moderne romløsninger og en lys og tidsriktig fargepalett. Alle vinduer (med aluminiumsbeslag) er skiftet (vinduene mot vest har lydglass/er lydisolerte). Gulv er belagt med parkett, belgg, laminat og keramiske fliser på baderomsgulv, vegger har malte slette overflater og keramiske fliser på bad. Panel og malte tak. Romlig underetasje som inneholder en hybel. Det meste av husets underetasje er originalt. Det er montert elbillader tilknyttet garasjen.

Det følger med kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer (komfyr, platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og mikroovn) samt keramiske fliser (120cmx60cm) for underetasjen.

KJØKKEN

1. etasje: Stor kjøkkeninnredning fra Epoq ny i 2022 med slette lysegrå fronter og benkeplate av hvit stein. Innredningen har mye skap- og benkeplass og gode sosiale arbeidssoner. Kjøkkenet er åpent mot stue og kjøkkenøya har barløsning med sittemuligheter. Innredningen har integrert induksjon platetopp (85 cm), ventilator, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap. Gulv er belagt med parkett, vegger har malte overflater. Malt tak.

Underetasjen: Kjøkken med hvit, profilert kjøkkeninnredning. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Gulv er belagt med belegg, malte vegger og malt tak.

TG 2: Noe farge forskjell på innredning.

Det følger med kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer (komfyr, platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og mikroovn).

Hovedsoverommet med utgang til lufteveranda

Soverom 2

Soverom 3

BAD

1. etasje: Flislagt baderom innredet med ny hvit innredning med to servanter. Speil, skaper, innebygd boblebadekar, dusj, toalett og bidé. Deler av interiøret er nytt fra 2022. Fuktstyrt elektrisk vifte i tak og tilluft i dør. Varmekabler og downlights. Malt tak.

Underetasjen: Badet er innredet med dusjkabinett, søylevask, speilskap og toalett. Opplegg for vaskemaskin. Skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring. Flislagt gulv, malerstrie på vegg og malt tak. Varmekabler i gulv.

Badene har bemerkninger til TG2. Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse.

Underetasjen. Det er egen inngangsdør til denne etasjen

Miele
Miele

UTEAREAL

Tomten er pent opparbeidet med gressplen og delvis avgrenset med vintergrønn hekk og skifermur. Arealene på elvensiden har naturlig vegetasjon og flott utsikt til elven. Gruset gårdsplass og garasje.

BELIGGENHET

BELIGGENHET

Midt mellom Vesterelva og Kråkerøyveien, ligger Smiebakken 1. Fra stuen har du fin utsikt til elven og fra verandaen høre lyden av båttrafikken som suser forbi ut til Hvaler-skjærgården og inn til sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, barneskole, ungdomsskole, Høyskolen på Værste og dagligvareforretninger, café og treningssenter på Glommen Brygge og Fredrikstad sentrum med byliv, restauranter og togstasjonen på Cicignon. Like utenfor eiendommen ligger Glommastien som fører deg ned til Isegran og videre inn til bryggepromenaden og sentrum.

Smiebakken 1

Nabolaget Fuglevik/Bekkhus - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Bekkhus Linje VY6, 117, 171, 172, 199	6 min 0.4 km
Smertu fergeleie Linje 805	10 min 0.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.1 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 285 elever, 16 klasser	23 min 1.7 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	7 min 2.1 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	8 min 3.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	5 min 2.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	25 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	26 min 1.9 km

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

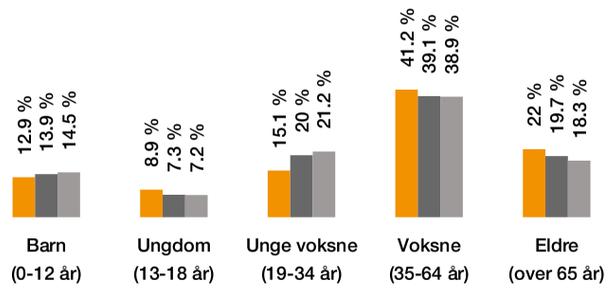
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Smertulia barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 0.7 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 89 barn	26 min 1.9 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøybrua	14 min
Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	15 min 1.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

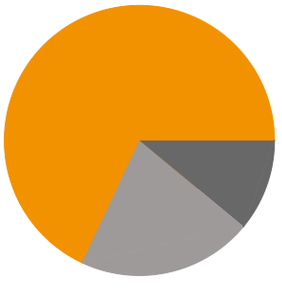
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Smertuparken	10 min	
Ballspill	0.7 km	
Skogveien balløkke	11 min	
Ballspill	0.9 km	
SATS Fredrikstad	12 min	
SKY Fitness Fredrikstad	5 min	

Boligmasse



- 68% enebolig
- 11% blokk
- 21% annet

«Koselig nabolag, kort vei til sjøen, Hvaler og Fredrikstad sentrum!»

Sitat fra en lokalkjent

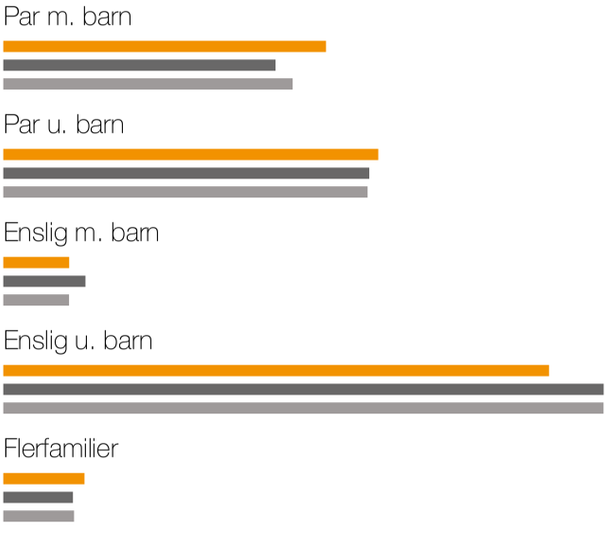
Varer/Tjenester

Torvbyen	6 min
Boots apotek Kråkerøy	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 26% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 22% 16-18 år

Familiesammensetning

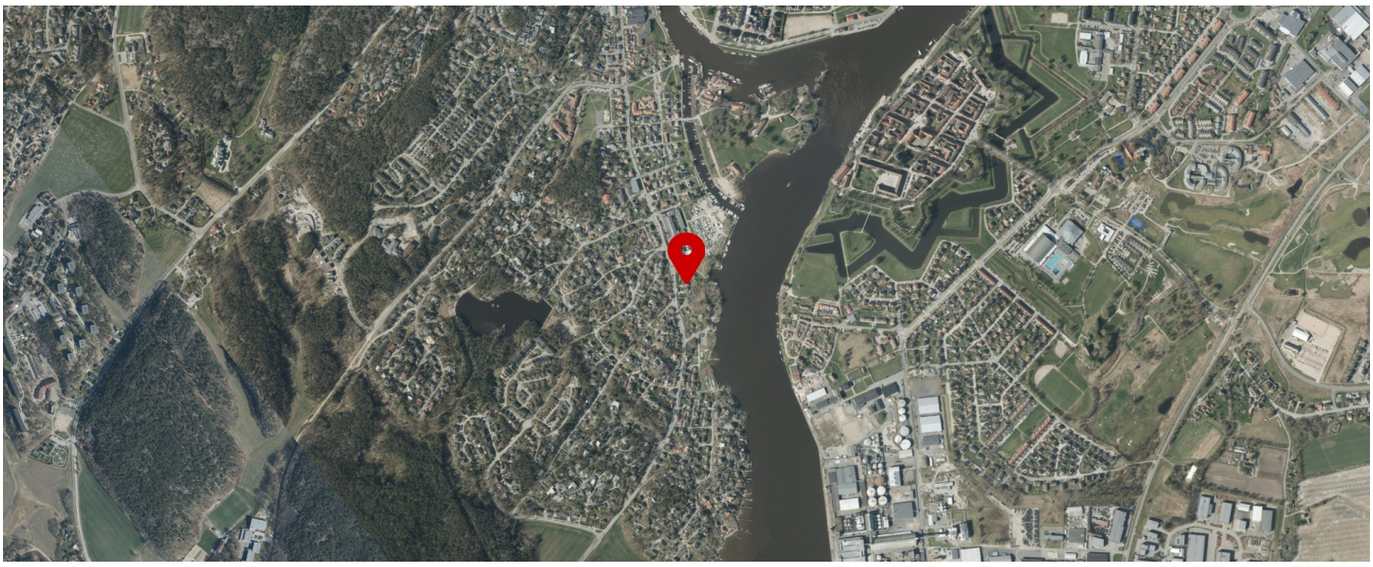


- Fuglevik/Bekkhus
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

OM BOLIGEN

Beregnet totalkostnad
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
162 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 500 000,-))
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))
---
178 150,- (Omkostninger totalt)
---
6 678 150,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
Det foreligger tilstandsrapport med takst fra Svein Nesøen datert 19.04.2024. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG 0 til TG 3 der TG 0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG 2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG 2 og TG 3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for 43 ulike bygningsdeler. Av disse er 20 bygningselementer gitt TG0 og 1. 19 bygningselementer er gitt tilstandsgrad 2. 2 bygningsdeler er gitt TG3. Der det er foretatt hulltaking for undersøkelse av fukt ifm. våtrom er dette angitt i rapporten.
Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens.
Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG3:
-Utvendig → Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Denne har sunket endel i ytterkant. Søyler under står ikke under bæring på midten og den har skader.
-Våtrom → Generell → Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2:
-Utvendige trapper: Ingen rekkverk. Granitt forstøtningsmurer, disse heller noe innover, spesielt den i bakkant. Det er også påpekt endel løse og sprukne fuger. Noe setningsskader og noe flassing/avskalling oppunder ved inngangspartiet.
-Innvendige overflater: Endel krymp i parkettgulver.
-Overflater i u.et. trenger generelt overflateoppussing og noe nye gulver

-Våtrom / bad: Det mangler styrt tilluftsventilering.
-Utvendig takkonstruksjon/loft: Noen synlige fuktmerker men dette er eldre merker, kanskje helt tilbake til byggetiden.
-Innvendig → Etasjeskille/gulv mot grunn: Endel skjevheter i deler av betonggulver u.et.
-Innvendig radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Våtrom → Overflater Gulv → Bad: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
-Våtrom → Sluk, membran og tettesjikt → Bad: Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
-Våtrom → Overflater Gulv → Bad: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Noe fuktutslag i dekke, sannsynligvis fuktfordampning fra grunn
-Våtrom → Sluk, membran og tettesjikt → Bad: Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
-Kjøkken → Overflater og innredning → Kjøkken: Noe farge forskjell på innredning.
-Tekniske installasjoner → Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
-Tekniske installasjoner → Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
-Tekniske installasjoner → Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
-Tomteforhold → Drenering: Mer enn halvparten av

forventet levetid på drenering er overskredet.
-Tomteforhold → Grunnmur og fundamenter: Noe tørrsprekker og flassing.
-Tomteforhold → Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

-Punkt 2: Vi har skiftet dusjkabinett, servant og satt inn et skap. Rørlegger koblet servanten. -Punkt 13: 1. etasje: alt nytt av ledninger, sikringsskap og spotter. I underetasjen er det nytt sikringsskap. Ligger registrert i boligmappa. Lyn elektro.
-Punkt 13.1: Se boligmappa. Lyn elektro -Punkt 14: Vi har hatt kontroll av el-anlegget og det var ingen feil. Vi har dokumentasjon.
-Punkt 15: Ja, i garasjen. Innstalert av Lyn elektro.

Boligens areal
Primærrom: 239 kvm, Bruksareal: 268 kvm, BRA-i: 268 kvm , TBA: 10 kvm

BRA-i: 268 kvm

Underetasje/kjeller:
BRA-i: 128 m²
(Trappenedgang/gang, hall og vaskerom til hoveddel. Hybel med gang, kjøkken, stue soverom og bad)

Første etasje:
BRA-i: 140 m²
TBA: 10 m²
(Åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, bad, gang og hall)

Garasje:
BRA-e: 25 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger..

Tomt
Areal: 1 098 kvm, Eierform: Eiet tomt
Eiendommen består av to matrikkler. Gnr. 440, bnr. 307 og gnr. 440, bnr. 42. Deler av gnr. 440/42 strekker seg vest over gaten. Garasjen til eiendommen er i tomtegrensen syd til naboeiendommen.

Garasje / parkering
Det er garasje på eiendommen og ellers parkering på egen tomt. Det er montert elbillader tilknyttet garasjen.

Byggemåte
Enebolig bygget over to plan. Grunnmur av lettklinker. Yttervegger i bindingsverk, som etter byggemåte skal være isolert med 10 cm mineralull. Original, stående tømmermannskledning malt i 2022. Vinduene i 1. etasje er nye fra 2022 med trelags isolerglass og aluminiumsbeslått utvendig. Vinduene mot Kråkerøyveien har lydglass. I underetasjen er det originale koblede vinduer. Her er det også vinduer av samme type som i 1. etasje mot Kråkerøyveien: lydglass. Ny inngangsdør med trelags isolerglass og sidefelt. Nye terrassedører med trelags isolerglass med aluminiumsbeslått. Døren mot Kråkerøyveien har lydglass. Paneldør til underetasjen. Valmet tak tekket med betongtakstein nytt fra 2022. Undertaket med sutakplater, sløyfer, og lekter er stort sett originalt. Renner og nedløp i stål, helbeslag på pipe, en luftehatt, snøfangere og stigetrinn er nytt i forbindelse med ny takstein.
Fliselagt platting ved inngangsparti, overbygget balkong mot veien og terrasse/balkong i bakkant av huset.

Frittliggende garasjen med valmet tak belagt med betongtakstein. Takstein med renner og nedløp er nytt 2022. Det er også montert ny vedlikeholdsfri leddport med elektrisk åpner. Downlights i gesimskasse. Støpt dekke og stående kledning malt i 2022. Elbillader tilknyttet garasjen.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen dater 13.08.1980.

Adgang til utleie
Boligen er registrert som èn boenhet. Hybelen har tilgang via hoveddel, og er ikke godkjent som egen boenhet.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med luft-luft varmepumpe, peisovn og elektrisitet. Det er også peis i kjellerstue.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

Energiforbruk
Eiers energiforbruk for 2022 var ca. 16 953 kWh.

Kommunale avgifter
Kr. 21 064 pr. år

Eiendomsskatt
Det er i Fredrikstad kommune vedtatt eiendomsskatt.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 1 413 113 pr.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 5 087 208 pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan 352 Bekkhus-Nøkledypet med formål 110 - Boliger og 710 - Felles avkjørsel. Det er utarbeidet reguleringsbestemmelser til planen. Kopi av reguleringsplan og reguleringsbestemmelser følger som del av salgsoppgaven. Eiendommen omfattes av kommuneplanens for 2020 - 2032 med formål 1001 - Bebyggelse og anlegg.

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet vann, vei og avløp..

Tidligere eier fikk i 2016 brev fra kommunen om at det eiendommen er pålagt å separere avløpet, samt oppgradere/omlegge eksisterende avløpsledning. Vedtaket ble fattet til at det ble gjort krav til at huseier separerer spillvann og overvann fra sin egen tomt, og spillvannsledningen må legges om til plastledning. Overvann, drenering og taknedløp føres til overvannsledning eller til terreng. Kun sanitært avløp føres til sillvannsledningen. Arbeidene skulle være utført innen et år regnet fra dato dette brevet, altså 13.5.2017. Dette ble ikke utført etter nærmere dialog med kommunen i følge tidligere eier. Usikkert hva som gjelder nå.

Tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.
Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Stavlund har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget

konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 98 88 07 36 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i

alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

1957/301759-1/86 Erklæring/avtale - bestemmelse om bebyggelse og forretningsvirksomhet,
1969/305389-1/86 Erklæring/avtale - bestemmelser om avståelse av grunn,
1976/301957-1/86 Best. om vann/kloakkledn,
1976/302505-1/86 Bestemmelse om bebyggelse.
1978/306530-1/86 Bestemmelse om vannledn.
1991/2483-1/86 Erklæring/avtale - bestemmelse om adkomstrett frem til bnr. 305.

Adresse og matrikkel

Smiebakken 1, 1672, Kråkerøy, Gnr. 440 bnr. 42 i Fredrikstad kommune

Eier

Halime Hoti
Nezir Hoti

Oppdragsnummer
192-23-0038

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Stavlund AS avd. Fredrikstad sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Vedlegg til Salgsoppgave

Smiebakken 1

Vår ref.: 192-23-0038 Fredrikstad 02.05.2023

1) Tilstandsrapport med verditakst fra Svein Nesøen.
2) Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3) Utskrift av grunnboken.
4) Opplysninger fra Fredrikstad kommune/Infoland:
   a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
   b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
   c. Oversikt kommunale pålegg vann/avløp
   d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
   e. Oversikt kommunale pålegg brann/feiervesen
   f. Utsnitt fra grunnkartbasen
   g. Matrikkelrapport
   h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5) Bygningstegninger
6) Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7) Informasjon om Trygg Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8) Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9) Budskjema.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund AS**

Ingeborg Holten Hjemdal
Eiendomsmegler mnef / Partner

	For dine notater

Tilstandsrapport

Enebolig
Smiebakken 1, 1672 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 440, bnr. 42, 307

Markedsverdi

7 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 268 m²

Befaringsdato: 18.04.2024 **Rapportdato:** 19.04.2024 **Oppdragsnr.:** 20043-1428 **Referansenummer:** BR7898

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Jeg var opprinnelig på befaring 27.2.2023. Jeg var tilbake på ny befaring 18.4.2024 for å oppgradere rapporten.
Eiendommen består av enebolig på to plan og en frittliggende garasje. Tidligere eier eier laget en leilighet i u.et. som har vært leid ut tidligere (dette er lovlig da det er en del av hoveddelen med tilgang mellom), nåværende eiere har ikke leid ut. Huset er betydelig påkostet de siste par tre årene.
Huset er malt to ganger 2022. Ny takstein samt renner/nedløp og beslag på taket 2022, undertaket er originalt. Nye terrassedører og vinduer i 1.et 2022, nye vinduer i u.et. Nytt stort kjøkken med integrert utstyr 2022. Nye overflater/oppussede flater i alle rom 1.et. bortsett fra på badet 2021-22. Bad 1.et. antatt fra ca. 1999, bad u.et. antatt fra ca. 2000. Mye nytt elektrisk 1.et. og el.anlegg er nylig sjekket. Overflater på rom i u.et. trenger oppussing. Kan være noe fukt bak innforede vegger i u.et. Balkong i 1.et. har sunket i ytterkant.
Det følger med nytt kjøkken med integrert utstyr som kan brukes/byttes i kjelleren.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

Gå til side

Valmet tak. Sutakplater til undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet. Loftet så greit ut fra luken opp. Noen synlige fuktmerker men dette kan være eldre merker, også helt tilbake til byggetiden.

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. Takstein er fra 2022, undertaket med sutakplater, sløyfer, og lekter er stort sett originalt.
Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. En luftehatt. Snøfangere. Stigetrinn. Nytt sammen med takstein.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med10 cm mineralull. Original stående tømmermannskledning, denne er stort sett i bra stand.

Nye vinduer i hele 1.et. 2022 med trelags isolerglass, aluminiumsbeslått utvendig. Vinduer mot Kråkerøyveien har lydglass i følge eiere. Nye vinduer i kjelleren.
Ny inngangsdør med trelags isolerglass og sidefelt. Nye terrassedører med trelags isolerglass som er aluminiumsbeslått ute, den mot Kråkerøyveien har lydglass. Panel dør til u.et.

Overbygd balkong mot veien på ca. 10 m2. Denne har sunket endel i ytterkant. Søyler under står ikke under bæring på midten og den har skader.

Fliselagt betong platting og trapp ved inngang. Endel løse og sprukne fuger/fliser. Noe setningsskader og noe flassing/avskalling oppunder. Smijerns rekkverk.

INNVENDIG

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Overflater i 1.et. er nye/pusset opp de siste par årene. Endel krymp i parkettgulver.
Overflater i u.et. trenger generelt overflateoppussing og noe nye gulver.
Det følger med fliser på 60 x 120 cm til ca. 55 m2 som var tenkt brukt i kjelleren.

Etasjeskille i tre i 1.et. betongdekke i u.et. Endel skjevheter i deler av betonggulver u.et.

Dobbel elementpipe. Pipen er reparert og godkjent. Feieluker ute under balkong. Ny peisovn i stue 1.et. Peis i kjellerstue.

Tidligere eier hadde vann inn i u.et. mot øst (kom inn ved dør og gikk et par tre meter inn på gulvet etter opplysninger fra tidligere eier) under ekstremvært 1.sept. 2019, dette tørket opp av seg selv, det ble ikke åpnet eller byttet noe.
Det kan være noe fuktgjennomslag bak innforede vegger i u.et, noe synlige fuktmerker bl.a. i bod. Om det er noe fukt bak innforede vegger ser en ikke før det eventuelt åpnes opp. Noe fuktfordampning i betonggulver. Det ble boret er hull i ytterhjørne kjellerstue, målte ingen unormal dukt der under befaringen.

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på ene siden.

VÅTROM

Gå til side

Bad 1.et. Dette er sannsynligvis fra ca. 1999. Jeg anbefaler at badet brukes med lukket system som i dag, dvs. ikke dusjes på gulv og vegger. Fliser på vegger og gulv, malte plater i tak. Fuger så greie og fine ut under befaringen. Jeg målte ingen unormal fukt på badet under befaringen.
Innebygd boblebadekar, dusjkabinett fra 2022, wc, bide og innredning med vask fra 2022. Fuktstyrt el.vifte i tak, tilluft i dør. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Jeg vet ikke om det er noen sluk under boblekaret men det er ingen som er synlig. Varmekabler. Gulvet er forholdsvis rett (bygd uten fall). Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad kjeller. Dette er fra ca. 2001 i følge tidligere eier. Badet er tenkt brukt med lukket system som i dag, dvs. ikke dusjes på gulv og vegger. Malerstrie på vegger, fliser på gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett, wc, søylevask og opplegg til vaskemaskin. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Noe fuktutslag i dekke, sannsynligvis fuktfordampning fra grunn. Fuger så hele og greie ut under befaringen. Gulvet er forholdsvis rett (bygd uten fall). Varmekabler. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom kjeller. Dette er eldre en 1997. Rommet er ikke bygd som våtrom med oppbrett på vegger osv. Tapet på vegger, belegg på gulv, malt panel i tak. Skyllekum. Sluk i gulv. Noe fall på deler av gulvet, ikke hele. Ventilasjon i vegg, mangler tilluft i dør.
Belegg er ikke tett i skjøter og det er noe som er løst. Noe utslag på fukt i dekke, sannsynligvis fuktfordampning fra grunn. Vaskerommet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 bla. ut fra alder. Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken 1.et. Malte vegger og tak, parkett på gulv. Nye Epoq innredning 2022, bra med benk og skapplass. Integrert 85 cm induksjon platetopp med ventilator, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Stein benkeplater med undermontert kum. Åpent mot stue.
Integrert 85 cm induksjon platetopp med ventilator, avtrekk ut i yttervegg.

Kjøkken kjeller. Malt tapet på vegger, belegg på gulv, malt panel i tak. Hvit innredning fra ca. 2001 i følge tidligere eier, noe farge forskjell på denne. Ventilator går ut i yttervegg.
OBS. Det følge med ny kjøkkeninnredning med integrert utstyr som kan sette inn her.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Originale vannrør innvendig i kobber. Stoppekran og vannmåler ved inntak i vaskerom.
Originale avløpsrør i plast innvendig.
Stakemuligheter bak luke i kasse på vaskerommet.
Varmtvannstank på ca. 300 liter i vaskerom kjeller. Det er sluk her. Denne er over 20 år.

Et el.skap står i hallen 1.et. v/inngang. 63 amp hovedsikring, 21 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket.
Et el.skap i gang u.et. 63 amp hovedsikring, 6 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. En måler til 1.et. og en måler til alt. Norges nett har vært å sjekket anlegget, de fant ingen feil i følge skriv fra 27.2.2023.

Brannslange i u.et. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn, huset virker stabilt.

Sannsynligvis original drenering. Deler av platonplaten har sklidd ned fra listen i toppen og noe mangler list i toppen. Det må beregnes at dreneringen har begrenset levetid.

Lettklinkermur. Noe tørrsprekker og flassing.

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	293 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	268 m²
Totalpris	7 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger men det er noen annen bruk av rom i kjeller er det som sannsynligvis er på tegninger som f.eks. kjøkken og soverom.

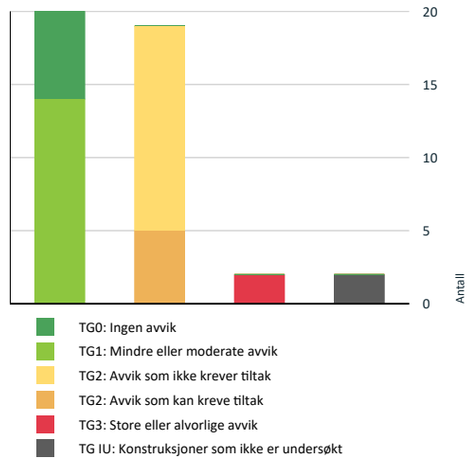
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

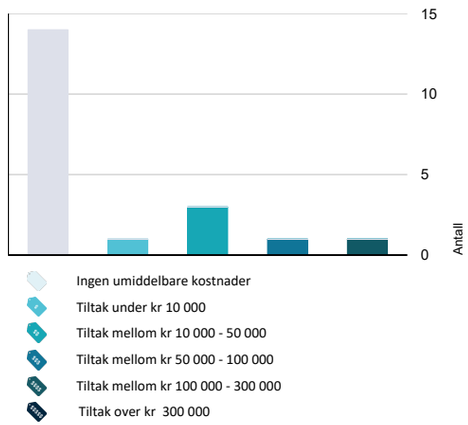
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Utvendige trapper - 2** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > U. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Tatt ut ved sist salg

Standard
Jeg var opprinnelig på befaring 27.2.2023. Jeg var tilbake på ny befaring 18.4.2024 for å oppgradere rapporten. Eiendommen består av enebolig på to plan og en frittliggende garasje. Tidligere eier eier laget en leilighet i u.et. som har vært leid ut tidligere (dette er lovlig da det er en del av hoveddelen med tilgang mellom), nåværende eiere har ikke leid ut. Huset er betydelig påkostet de siste par tre årene.

Vedlikehold
Huset er malt to ganger 2022. Ny takstein samt renner/nedløp og beslag på taket 2022, undertaket er originalt. Nye terrassedører og vinduer i 1.et 2022, nye vinduer i u.et.. Nytt stort kjøkken med integrert utstyr 2022. Nye overflater/oppussede flater i alle rom 1.et. bortsett fra på badet 2021-22. Bad 1.et. antatt fra ca. 1999, bad u.et. antatt fra ca. 2000. Mye nytt elektrisk 1.et. og el.anlegg er nylig sjekket. Overflater på rom i u.et. trenger oppussing. Kan være noe fukt bak innforede vegger i u.et. Balkong i 1.et. har sunket i ytterkant.
Det følger med nytt kjøkken med integrert utstyr som kan brukes/byttes i kjelleren.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Sutakplater, sløyfer, lekter og betongtakstein. Takstein er fra 2022, undertaket med sutakplater, sløyfer, og lekter er stort sett originalt.

TG 0 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. En luftehatt. Snøfangere. Stigetrinn. Nytt sammen med takstein.

TG 1 Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med10 cm mineralull. Original stående tømmermannskledning, denne er stort sett i bra stand.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak. Sutaksplater til undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet. Loftet så greit ut fra luken opp. Noen synlige fuktmerker men dette kan være eldre merker, også helt tilbake til byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noen synlige fuktmerker men dette er eldre merker, kanskje helt tilbake til byggetiden.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Vinduer

Nye vinduer i hele 1.et. 2022 med trelags isolerglass, aluminiumsbeslått utvendig. Vinduer mot Kråkerøyveien har lydglass i følge eiere. Nye vinduer i kjelleren.

TG 0 Dører

Ny inngangsdør med trelags isolerglass og sidefelt. Nye terrassedører med trelags isolerglass som er aluminiumsbeslått ute, den mot Kråkerøyveien har lydglass. Panel dør til u.et.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong mot veien på ca. 10 m2. Denne har sunket endel i ytterkant. Søyler under står ikke under bæring på midten og den har skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Denne har sunket endel i ytterkant. Søyler under står ikke under bæring på midten og den har skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse/balkong på ca. 25 m2 i bakkant. Rekkverk med stående sprett og liggende bord. Utsikt. Noe snø på deler av dekke under befaringen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper - 2

Granitt trapp ned til u.et. Ingen rekkverk. Granitt forstøtningsmurer, disse heller noe innover, spesielt den i bakkant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen rekkverk. Granitt forstøtningsmurer, disse heller noe innover, spesielt den i bakkant.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Fliselagt betong platting og trapp ved inngang. Endel løse og sprukne fuger/fliser. Noe setningsskader og noe flassing/avskalling oppunder. Smijerns rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Endel løse og sprukne fuger. Noe setningsskader og noe flassing/avskalling oppunder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i 1.et. er nye/pusset opp de siste par årene. Endel krymp i parkettgulver.

Overflater i u.et. trenger generelt overflateoppussing og noe nye gulver. Det følger med fliser på 60 x 120 cm til ca. 55 m2 som var tenkt brukt i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Endel krymp i parkettgulver.
Overflater i u.et. trenger generelt overflateoppussing og noe nye gulver.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pusse overflater etter behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I tre i 1.et. betongdekke i u.et. Endel skjevheter i deler av betonggulver u.et.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Endel skjevheter i deler av betonggulver u.et.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Dobbel elementpipe. Pipen er reparert og godkjent. Feieluker ute under balkong. Ny peisovn i stue 1.et. Peis i kjellerstue.

TG 2 Rom Under Terreng

Tidligere eier hadde vann inn i u.et. mot øst (kom inn ved dør og gikk et par tre meter inn på gulvet etter opplysninger fra tidligere eier) under ekstremvært 1.sept. 2019, dette tørket opp av seg selv, det ble ikke åpnet eller byttet noe.
Det kan være noe fuktgjennomslag bak innforede vegger i u.et, noe synlige fuktmerker bl.a. i bod. Om det er noe fukt bak innforede vegger ser en ikke før det eventuelt åpnes opp. Noe fuktfordampning i betonggulver. Det ble boret er hull i ytterhjørne kjellerstue, målte ingen unormal dukt der under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det kan være noe fuktgjennomslag bak innforede vegger i u.et, noe synlige fuktmerker bl.a. i bod.
Noe fuktfordampning i betonggulver.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Må holdes øye med. Eventuelt sjekke nærmere.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på ene siden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Dette er sannsynligvis fra ca. 1999. Jeg anbefaler at badet brukes med lukket system som i dag, dvs. ikke dusjes på gulv og vegger. Fliser på vegger og gulv, malte plater i tak. Fuger så greie og fine ut under befaringen. Jeg målte ingen unormal fukt på badet under befaringen. Innebygd boblebadekar, dusjkabinett fra 2022, wc, bide og innredning med vask fra 2022. Fuktstyrt el.vifte i tak, tilluft i dør. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Jeg vet ikke om det er noen sluk under boblekaret men det er ingen som er synlig. Varmekabler. Gulvet er forholdsvis rett (bygd uten fall). Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malte plater i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvet her er forholdsvis rett (bygd uten fall). Varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinettet. Ukjent angående membran.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innebygd boblebadekar, dusjkabinett fra 2022, wc, bide og innredning med vask fra 2022.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt el.vifte i tak, tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

U. ETASJE > BAD

Generell

Dette er fra ca. 2001 i følge tidligere eier. Badet er tenkt brukt med lukket system som i dag, dvs. ikke dusjes på gulv og vegger. Malerstrie på vegger, fliser på gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett, wc, søylevask og opplegg til vaskemaskin. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Noe fuktutslag i dekke, sannsynligvis fuktfordampning fra grunn. Fuger så hele og greie ut under befaringen. Gulvet er forholdsvis rett (bygd uten fall). Varmekabler. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malerstrie på vegger, malte plater i tak.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Noe fuktutslag i dekke, sannsynligvis fuktfordampning fra grunn. Fuger så hele og greie ut under befaringen. Gulvet er forholdsvis rett (bygd uten fall). Varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Noe fuktutslag i dekke, sannsynligvis fuktfordampning fra grunn.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinettet, ukjent angående membran.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, wc, søylevask og opplegg til vaskemaskin.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør.

Vurdering av avvik:
• Det mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lage tilluft i dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

U. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Dette er eldre en 1997. Rommet er ikke bygd som våtrom med oppbrett på vegger osv. Tapet på vegger, belegg på gulv, malt panel i tak. Skyllekum. Sluk i gulv. Noe fall på deler av gulvet, ikke hele. Ventilasjon i vegg, mangler tilluft i dør.
Belegg er ikke tett i skjøter og det er noe som er løst. Noe utslag på fukt i dekke, sannsynligvis fuktfordampning fra grunn. Vaskerommet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 bla. ut fra alder.
Vaskerommet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke kan brukes fortsatt som det har blitt brukt.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

U. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Malte vegger og tak, parkett på gulv. Nye Epoq innredning 2022, bra med benk og skapplass. Integrert 85 cm induksjon platetopp med ventilator, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Stein benkeplater med undermontert kum. Åpent mot stue.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Integrert 85 cm induksjon platetopp med ventilator, avtrekk ut i yttervegg.

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malt tapet på vegger, belegg på gulv, malt panel i tak. Hvit innredning fra ca. 2001 i følge tidligere eier, noe farge forskjell på denne. Ventilator går ut i yttervegg.
OBS. Det følge med ny kjøkkeninnredning med integrert utstyr som kan sette inn her.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe farge forskjell på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator går ut i yttervegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Originale vannrør innvendig i kobber. Stoppekran og vannmåler ved inntak i vaskerom.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Originale avløpsrør i plast innvendig. Stakemuligheter bak luke i kasse på vaskerommet.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 300 liter i vaskerom kjeller. Det er sluk her. Denne er over 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Et el.skap står i hallen 1.et. v/inngang. 63 amp hovedsikring, 21 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket.
Et el.skap i gang u.et. 63 amp hovedsikring, 6 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. En måler til 1.et. og en måler til alt.
Norges nett har vært å sjekket anlegget, de fant ingen feil i følge skriv fra 27.2.2023.

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)?
   Ja

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslange i u.et. Røykvarsler er i orden.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, huset virker stabilt.

TG 2 Drenering

Sannsynligvis original drenering. Deler av platonplaten har sklidd ned fra listen i toppen og noe mangler list i toppen. Det må beregnes at dreneringen har begrenset levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Lettklinkermur. Noe tørrsprekker og flassing.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe tørrsprekker og flassing.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Sannsynligvis originale rør fra huset og ut.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Tatt ut ved sist salg

Standard
Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Grovstøpt betongdekke, endel skjevheter i dette. Det kommer inn noe fukt i bakkant. Vegger av lettklinkerblokker, en sprekk i bakkant. Stående tømmermannskledning utvendig. Valmet tak med betongtakstein, takstein med renner og nedløp er nytt 2022 (ikke undertaket). Ny vedlikeholdsfri leddport med el.åpner. El-bil lader. Downlights i gesimskasse front.

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
268 m²/268 m²	Kr 7 500 000
Enebolig: Hall, 2 Kjøkken, 2 Bad, 2 Stuer, 4 Soverom, 3 Gang, Vaskerom, 3 Bod *Andre bygg:* Garasje *Bruksareal andre bygg:* 25 m² *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 500 000**

Markedsvurdering
Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jaktveien 10 ,1672 KRÅKERØY 183 m² 1973 3 sov	06-09-2022	6 990 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**37 158**
2	Pilveien 4 ,1672 KRÅKERØY 165 m² 1972 3 sov	28-11-2021	5 550 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**32 727**
3	Smedskaret 12 ,1672 KRÅKERØY 148 m² 1963 3 sov	22-04-2021	3 650 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**32 432**
4	Ringstadveien 5 ,1672 KRÅKERØY 149 m² 1896 3 sov	29-04-2019	4 800 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**31 544**
5	Kråkerøyveien 82 ,1673 KRÅKERØY 152 m² 1925 3 sov	11-10-2022	4 700 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**30 921**
6	P.O.Pedersen vei 6 ,1672 KRÅKERØY 149 m² 1939 3 sov	17-11-2019	3 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**28 859**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Dette er ikke sjekket. Kommer frem i salgsoppgave.	Kr.		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**0**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 950 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 050 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		2 450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	140			140	10		140
U. Etasje	128			128			128
SUM	**268**				**10**		**268**
SUM BRA	**268**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall , Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
U. Etasje	Nedgang/gang, Gang/hall, Mellomgang, Kjøkken , Bad, Vaskerom , Kjellerstue, Soverom , Bod , Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Hva som er beregnet som Primærrom og Sekundærrom fremkommer av oppsettet over. Arealer er målt uten hensyn til byggeforskriftene eller plan og bygningsloven.
Det er bruken av rommet på taksttidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom (p-rom) eller sekundærrom (s-rom). Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Kjellerstue og soverom i u.et.er tatt med under p-rom over men de oppfyller ikke krav til rom for varig opphold (p-rom) når det gjelder lysforhold, størrelse på vinduer, rømning osv. i henhold til byggeforskriftene og plan/bygningsloven.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger men det er noen annen bruk av rom i kjeller er det som sannsynligvis er på tegninger som f.eks. kjøkken og soverom.

Brannceller

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		25		25			25
SUM		**25**					**25**
SUM BRA	**25**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	239	29
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Halime og Nezir Hoti	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	440	42, 307		0	1099 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smiebakken 1

Hjemmelshaver
Hoti Halime, Hoti Nezir

Kommentar
Det er to tomter.
Gnr 440, bnr 42 skal være på 906,2 m2.
Gnr 440, bnr 307 skal være på 192,8 m2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Kråkerøyveien som går utenfor eiendommen på ene siden er trafikkert, det er noe støy fra denne. Kort vei til barnehage, skole og butikker. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum. Fine turområder. Noe utsikt.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Gruset gårdsplass. Noe plen og hekk. Parkering i gårdsplass eller garasje. Noe utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 900 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	17.04.2024	Sjekket	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BR7898

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192230038
Adresse	Smiebakken 1		
Postnr.	1672	Sted	Kråkerøy
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år og 4 mnd — Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende forsikring	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Halime	Etternavn	Hoti
Selger 2 Fornavn	Nezir	Etternavn	Hoti

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Ingen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vi har skiftet dusjkabinett, servant og satt inn et skap. Rørlegger koblet servanten.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2023

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vi har selv byttet takrenner og nedløp.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Lyn elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 1. etasje: alt nytt av ledninger, sikringsskap og spotter. I underetasjen er det nytt sikringsskap . Ligger registrert i boligmappa.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Se boligmappa. Lyn elektro.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Vi har hatt kontroll av el-anlegget og det var ingen feil. Vi har dokumentasjon.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ja, i garasjen. Innstalert av Lyn elektro.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2023

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2023

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 20/03/2023 12:29:23 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2023

192-23-0038 Smiebakken 1 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD	Data uthentet:	17.03.2023 kl. 11:24
Grunneiendom: Gnr: 440 Bnr: 307	Oppdatert per:	17.03.2023 kl. 11:24

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1539262-1/200
07.12.2021 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag:
KJØPER:Hoti Halime IDEELL: 1/2
Fnr:
KJØPER:Hoti Nezir IDEELL: 1/2
Fnr: 27[illegible]
Gjelder denne registerenheten med flere

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2021/1539375-1/200
07.12.2021 21:00

PANTEDOKUMENT
BELØP:
PANTHAVER:SPAREBANKEN ØST
Org.nr: 937888937
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1978/304627-2/86
22.09.1978

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3004 Gnr:440 Bnr:1

2020/1267629-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102018.1' © NorKart AS

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 440	**Bnr:** 42	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Smiebakken 1		
Areal:	Ca. 906 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:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032 Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer 18062020.pdf Særutskrift bystyresak 64-20 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 - sluttbehandling.pdf Plankart A0 med hensynssoner.pdf Plankart A0 uten hensynssoner.pdf	1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 18, 2020
Reguleringsplan, navn:	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
352 Bekkhus-Nøkledypet	110 - Boliger 710 - Felles avkjørsel	desember 17, 1992
Reguleringsbestemmelser: Regbest352_130.pdf		
Bygning innenfor 100-meters beltet i strandsonen: NEI		

*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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 17.03.2023

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smiebakken 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/42/0/0

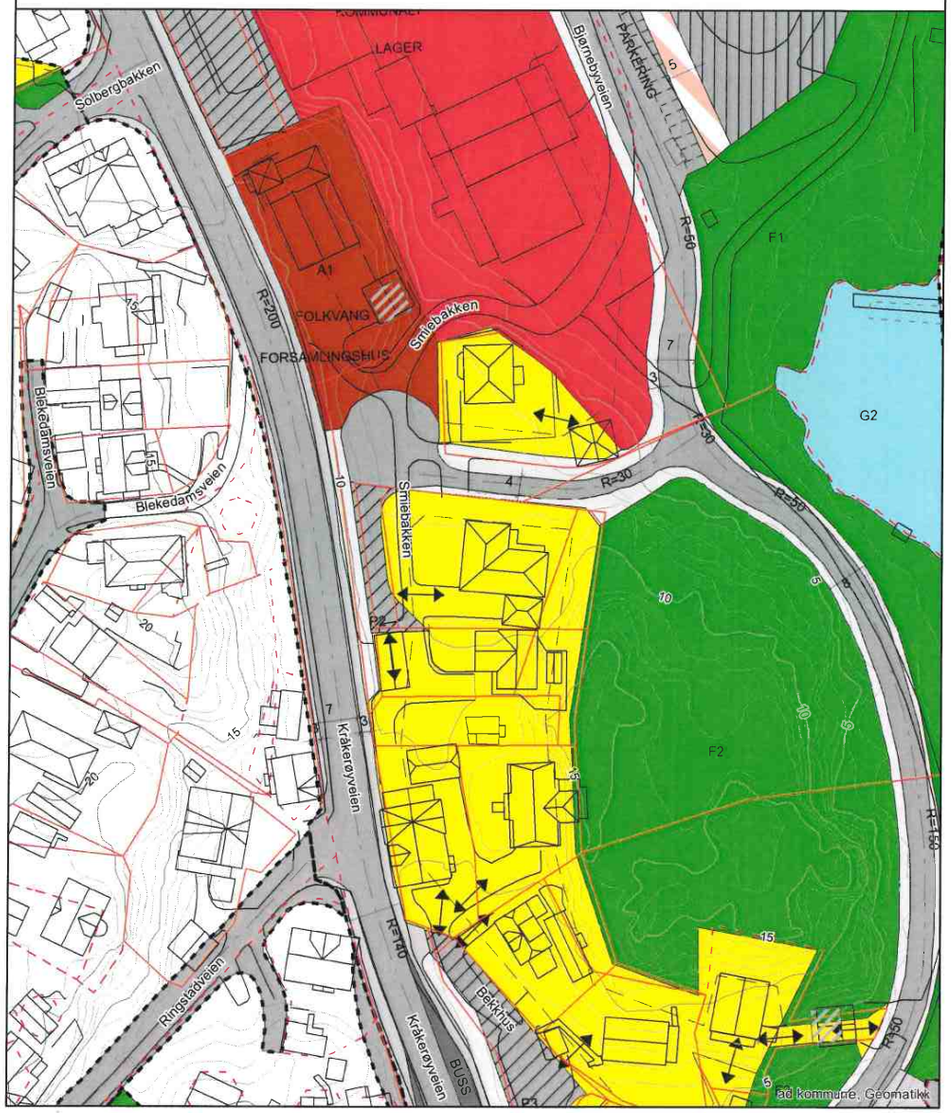
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-03-16

N

Planident: 352
Ikrafttredelsesdato: 17.12.1992
Plannavn: Bekkhus-Nøkledypet

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.



Plan nr.: 352

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
BEKKHUS / NØKLEDYPET

Vedtatt av Kråkerøy kommunestyre: dato: 17.12.92 Sak nr. 89/92

Bestemmelsene er sist revidert: 27.07.92

---

§ 1. GENERELT.

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

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

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
- Boliger
- Tilleggsareal for boliger
- Offentlige bygninger
- Allmennyttig formål

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
- Kjøreveg, parkering
- Fortau/ gang- og sykkelveger, plass
- Strandpromenade
- Grøntrabatt, sikringssone
- Gjestebrygge

FRIOMRÅDER, herunder formål for;
- Park, turveg

FAREOMRÅDER, herunder formål for;
- Høyspenningsanlegg; Trafo

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
- Sjøområde for småbåthavn
- Landområde for småbåthavn
- Isolasjonsbelte for småbåthavn
- Kommunaltekniske anlegg
- Frisiktsoner

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
Felles avkjørsel/parkering

§ 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. Byggegrenser er som vist på plankartet, der denne er markert med stiplet linje.

2.3. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Dette gjelder også rester av tidligere kaianlegg m.v.

2.4. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

2.5. Forstøtningsmurer og gjerders utførelse, høyder og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

2.6. Det må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 3. BYGGEOMRÅDER.

3.1. Adkomst til tomt skal, der det er angitt, være som vist med pil på plankartet. Endelig plassering av avkjørsel fastsettes og godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med situasjonsplan ved byggemelding, eller gjennom behandling av bebyggelsesplan.

3.2. Bygningsrådet skal påse at alle former for ny bebyggelse og tomtearrondering harmonerer innbyrdes og med omgivende bebyggelse, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelse, faste installasjoner eller terrenginngrep.

3.3. For områder avsatt til boligformål med tilhørende anlegg, skal tillatt bebygd areal ikke overstige BYA = 20%, og bebyggelsen (bortsett fra bebyggelse nevnt i § 3.5.) tillates oppført i inntil 2 etasjer.

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

3.5. 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. Frittstående boder, uthus og garasjebygg kan kun oppføres i 1 etasje.

3.6. Innenfor område B1 skal det oppføres trygdeboliger. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%, og etasjetall skal ikke overstige 2 etasjer. Det stilles krav om bebyggelsesplan før søknad om byggetillatelse behandles.

3.7. Innenfor offentlig byggeområde avsatt til kommunalt lager, kan det oppføres bygninger i 2 etasjer med maks. gesimshøyde 9,0 m. målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%. Lagring utomhus skal i størst mulig utstrekning avskjermes.

3.8. Område A1 skal nyttes til allmennyttig formål for forsamlingshus. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 40%, og etasjetallet skal ikke overstige 2 etasjer.

§4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

4.1. I områdene skal det anlegges kjøreveg, parkering, fortau, gang og sykkelveg, kjørbar gangveg, og sikringssone/grøntrabatt som vist på plankartet.

4.2. Bekkhus fergested med eksisterende bebyggelse inngår i planen.

4.3. Sagmesterveien og P.O. Pedersens vei stenges for ut- og innkjøring til Kråkerøyveien. Det etableres avkjørsel fra parkeringsområde P1 med ut- og innkjøring til Kråkerøyveien.

4.4. Sjøområder avsatt som gjestebrygge (merket med skravur og G) skal forbeholdes rekreasjon og friluftsliv. Det tillates anlagt bryggeanlegg og andre installasjoner som naturlig tjener båtlivet. Områdene er offentlige ferdselsområder, og skal tjene fellesskapets behov.

§ 5. FRIOMRÅDER.

5.1. Områdene skal benyttes til park, grøntanlegg og rekreasjonsområde for lek og opplevelse.
I områdene tillates anlagt gangstier og andre innretninger som naturlig hører til formålet, og ikke hindrer bruken av området.
I områder merket F1 skal det inngå tursti som en del av den sammenhengende strandpromenade.

§ 6. SPESIALOMRÅDER.

6.1. I områdene H1 og H2 avsatt som sjøområde for småbåthavn, tillates utlagt brygger og anordninger for fortøyninger. Det kan ikke foretas inngrep eller monteres installasjoner som vil være til hinder eller fare for bruk av båthavna. I område H2's Østre begrensning (mot farleden) skal det settes opp bølgebrytende anordning, slik at småbåter i området skjermes mot sjø fra passerende nyttetrafikk. Anlegging av fyllinger, brygger og eventuelle andre konstruksjoner, samt utlegging av ledninger i sjøen, skal godkjennes etter havne- og farvannslovens bestemmelser.

6.2. I områdene S1 og S2 avsatt som landområde for småbåthavn kan bygningsrådet tillate oppført bygninger, anlegg og installasjoner som hører naturlig til et slikt anlegg. Utforming, materialbruk og plassering av bygninger og anlegg skal harmonere innbyrdes, og ikke virke skjemmende på omgivelsene. Området skal inneholde areal for opplagsplass for båter, som dekker antall båtplasser havna bygges for, samt biloppstillingsplasser for brukerne.

Området skal holdes ryddig, også utenom opplagssesongen, slik at ferdsel kan skje uten fare, og slik at området virker tiltalende. Utstyr som blir stående utenom opplagssesongen skal plasseres og avskjermes slik at dette ikke blir til sjenanse.

6.3. Før utbygging av områdene S1, S2, HI og H2 kan finne sted stilles det krav om bebyggelsesplaner. Bebyggelsesplan skal omfatte både land- og sjøareal. Bebyggelsesplan for de to områdene kan fremmes uavhengig av hverandre. Det vil si at område S1 og H1 kan behandles i en plan, mens område S2 og H2 behandles i en annen.
Gjennom område S1 er det innregulert en gangveg/ sykkelsti. Denne bør hensyntaes med tilstøtende parkmessig opparbeidelse ved utformingen av bebyggelsesplan. Arealet mellom denne stien og kaifront/vannet (den delen av S1 hvor klubbhuset er plassert) kan ikke nyttes til opplag for båter, og skal til enhver tid holdes ryddig og i tiltalende stand.

6.4. Areal avsatt som isolasjonsbelte inngår som del av landareal for småbåthavn. Arealet skal opparbeides med skjermende vegetasjon.

6.5. Frisiktsone ved veg skal holdes fri for sikthinder 0,5 m. over vegenes planum.

§ 7. FELLESOMRÅDER.

7.1. Områder vist som privat felles avkjørsel / parkering er et sameie mellom brukerne av veien.
Eierne forestår drift og vedlikehold av disse.

Område P1 er felles parkeringsareal for trygdeboligene i område B1 og forsamlingshus i område A1.

Område P2 er felles adkomst for eiendommene:
Smiebakken I , gnr 40, bnr 307, 42
Smiebakken 1A, gnr 40, bnr 292, 293

Område P3 er felles avkjørsel/parkering for eiendommene:
Kråkerøyveien 50, gnr 40, bnr 123, 249, 321
Bekkhus 2, gnr 40,bnr 14
Bekkhus 4, gnr 40, bnr 156, 166
Bekkhus 6, gnr 39, bnr 196, 197

Område P4 er felles avkjørsel for eiendommene:
Kråkerøyveien 66, gnr 39, bnr 1, Tnr 86
Kråkerøyveien 68, gnr 39, bnr 1, Tnr 87

Område P5 er felles avkjørsel for eiendommene:
Skogveien 34, gnr 39, bnr 1, Tnr 123
Kråkerøyveien 70, gnr 39, bnr 1, Tnr 77.

Område P6 er felles avkjørsel for de to avsatte tomter på eiendommen:
Bjørnebyveien 18, gnr.40, bnr.225

rev., 27.07.92
rev., 02.04.92
rev., 03.09.91

Kråkerøy kommune, 22.08.91

BYGNINGSVESENET

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vogstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje/-grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Måltе grenser
- Måltе grenser
- Ikke-måltе grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Formøyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldersh.jem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstrominal
- Busstholdeplass
- Drosjetrafikkplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Løypeplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- avingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radiomålsystem/sikkerhetsområder utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Formøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegservicearlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Umyntsert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

- Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
1.gangs behandling	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
Høring og offentlig ettersyn	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
2.gangs behandling	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	PS 64/20	18.06.20	AKHE
Egengodkjent			

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Gisveiledt FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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

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

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

- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areater)
- H Havn
- P Parkering
- KB Kombinerte formål for samferdselsanlegg ogeller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, frilids- eller næringsbebyggelse mv.

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Sm Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

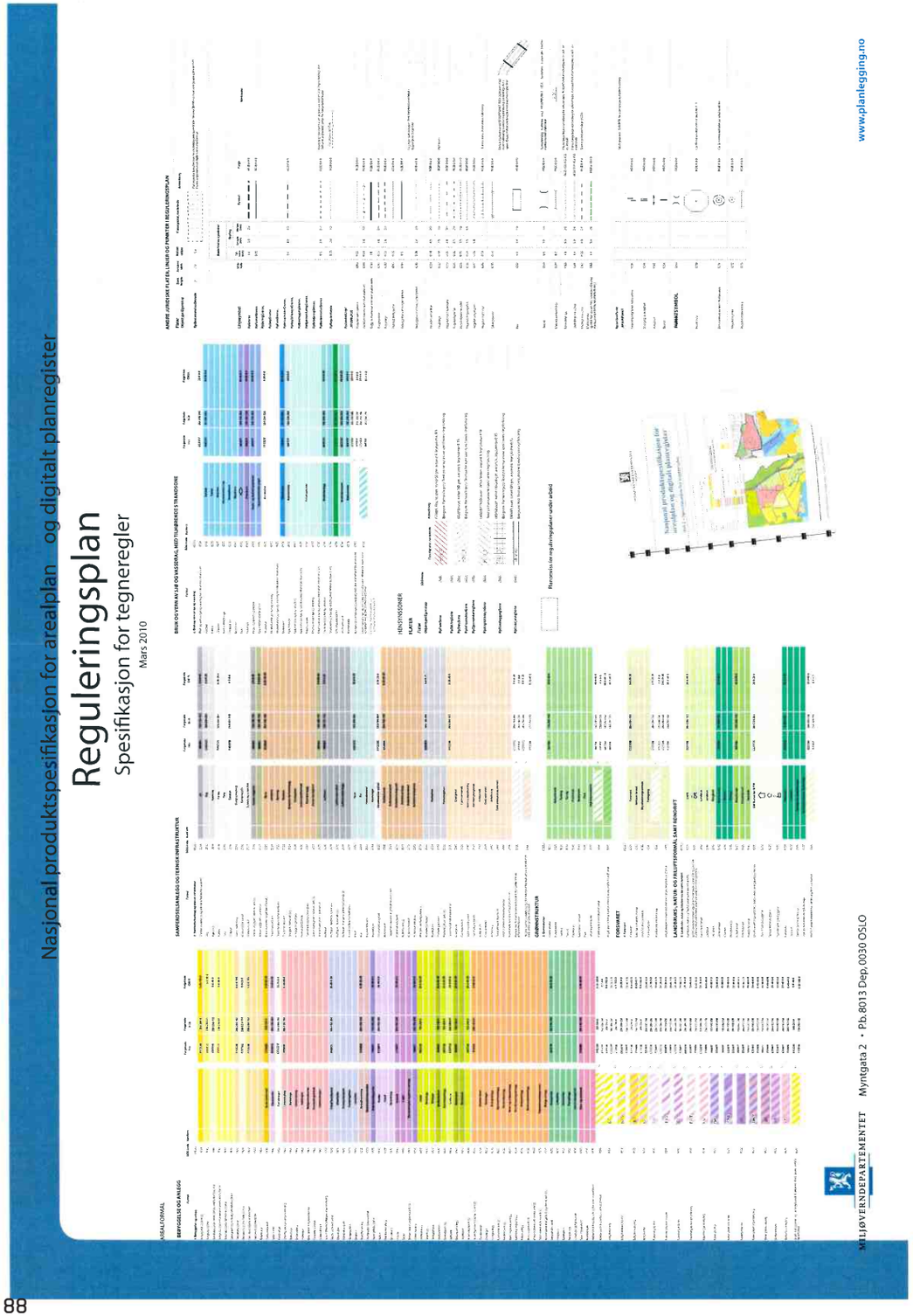
SAMFERDSEL

Nåværende: Tunnel, På bakken, Bro
Fremtidig: Tunnel, På bakken, Bro

- Fjernveg
- Hovedveg
- Samlevg
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelveg
- Turveg/turdrag
- Kollektivtrasé
- Jernbane
- Farled
- Småbåtled
- Kollektivknutepunkt

JURIDISK LINJE

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3004 Fredrikstad - 440/42/0/0

Eierrepresentant: Hoti Nezir

Regningsmottaker: Hoti Nezir

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	RINGSTAD III	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3004 FREDRIKSTAD	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	440	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	42	Oppgitt areal	1058 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	906,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Smiebakken 1	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1672 KRÅKERØY	Grunnkrets	Bekkhus	Valgkrets	Rød Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147827490	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		300

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HOTI HALIME	Smiebakken 1	1672 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
HOTI NEZIR	Smiebakken 1	1672 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,00 2 løp	kr 570,00	01.04.2023	1/1	0	kr 713,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 016,00	01.04.2023	1/1	0	kr 1 270,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 630,00	01.04.2023	1/1	0	kr 2 038,00
60	ESkatt Bolig	3 074 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2023	1/1	0	kr 9 836,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 576,00	01.04.2023	1/1	0	kr 3 220,00
350	AKONTO AVLØP	98,00 M3	kr 22,25	01.04.2023	1/1	0	kr 2 726,00
250	AKONTO VANN	98,00 M3	kr 10,29	01.04.2023	1/1	0	kr 1 261,00
							kr 21 064,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
41029915	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	10.10.2022	2022	96	2396

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 17. mars 2023

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 **Gårdsnr.:** 440 **Bruksnr.:** 42 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Smiebakken 1, 1672 KRÅKERØY

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

Det er et pålegg fra 2016. Se vedlegg.
Det er litt usikkert hvor stikkledningene ligger.

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Judith Gullovne Seem

Smiebakken 1
1672 KRÅKERØY

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/15390-163-94982/2016-JBIE	M00	13.05.2016

Smiebakken 1 - Pålegg om omlegging til tett spillvannsledning

Vi viser til vårt varsel om vedtak av 28.1.2015, hvor du/dere ble orientert om at kommunen anlegger nye vann og avløpsledninger i Damveien, Skogveien, Solbergbakken, Blekedamsveien, Kråkerøyveien, Sagmesterveien med flere. Du/dere ble i den forbindelse varslet om at kommunen vil pålegge deg/dere å separere avløpet, samt oppgradere/omlegge eksisterende avløpsledning.

Fredrikstad kommune, som forurensningsmyndighet, ved Regulering og teknisk drift, etter fullmakt, har fattet slikt vedtak:

Pålegg:
I henhold til Forurensningsloven §22,2 ledd, §23,2 ledd, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 27-2, pålegges du/dere å koble avløpsledningen til nytt separat system for overvann og avløpsledninger.

Det settes krav til at huseier separerer spillvann og overvann fra sin egen tomt, og spillvannsledningen må legges om til plastledning.
Overvann, drenering og taknedløp føres til overvannsledning eller til terreng.
Kun sanitært avløp føres til spillvannsledningen.

Arbeidene må være utført innen et år regnet fra dato på dette brevet, altså FRIST: 13.5.2017.

Vedtakene kan påklages innen 3 – tre uker fra det er mottatt, jf. Forvaltningsloven § 28 til Fylkesmannen. Klageinstans er Fylkesmannen i Østfold. En eventuell klage kan rettes til Regulering og teknisk drift - Park, vei, vann og avløp. Det vises for øvrig til vedlagte skriv vedrørende klageretten.

Vann og avløp
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Org.nr: 940039541
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 977 72 466 Bankkonto:

Dersom pålegget ikke er gjennomført innen den fastsatte frist, vil kommunen ha rett til å anvende tvangsmidler etter reglene i Plan- og bygningsloven eller Forurensningsloven. En vanlig reaksjonsform vil være tvangsmulkt, som vil løpe til tilkopling har funnet sted.

Arbeider med graving og tilkopling av private avløpsledninger må bestilles og bekostes av den enkelte huseier. I henhold til kommunens Standard abonnementsvilkår skal arbeidene anmeldes og utføres av autorisert rørlegger eller entreprenør.

Spørsmål angående pålegget rettes skriftlig til undertegnede med henvisning til saken.
Det kan benyttes mail: jbie@fredrikstad.kommune.no

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Jon Birger Eriksen
overingeniør

FREDRIKSTAD KOMMUNE

FBV- Feieravdelingen22. Mars. 2023

Megleropplysninger

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**440**	Bnr.:	**42**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Smiebakken 1**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*X*	Nei:		Sist tilsyn, dato:28.02.2023
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	*X*	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*X*	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 28.02.2023

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smiebakken 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/42/0/0

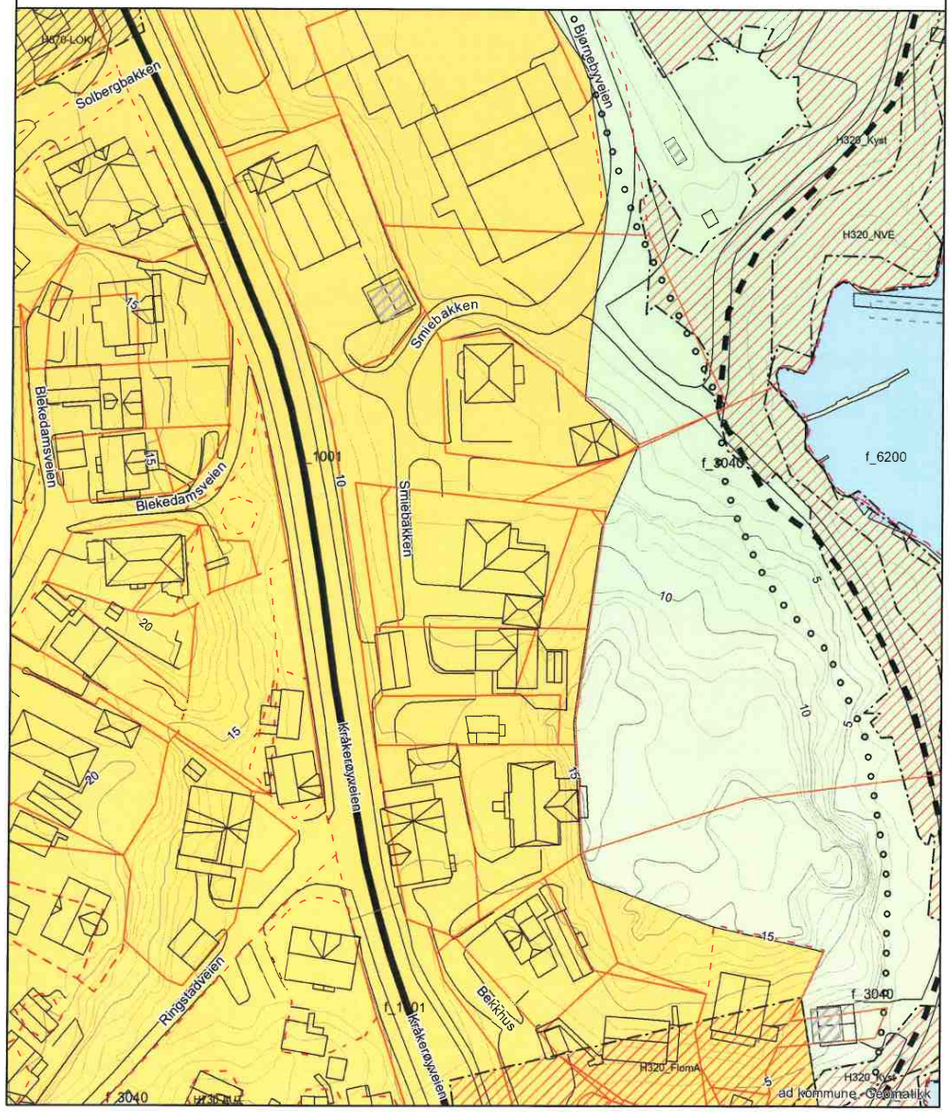
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-03-16

N

Planident: 909
Ikrafttredelsesdato: 18.06.2020
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

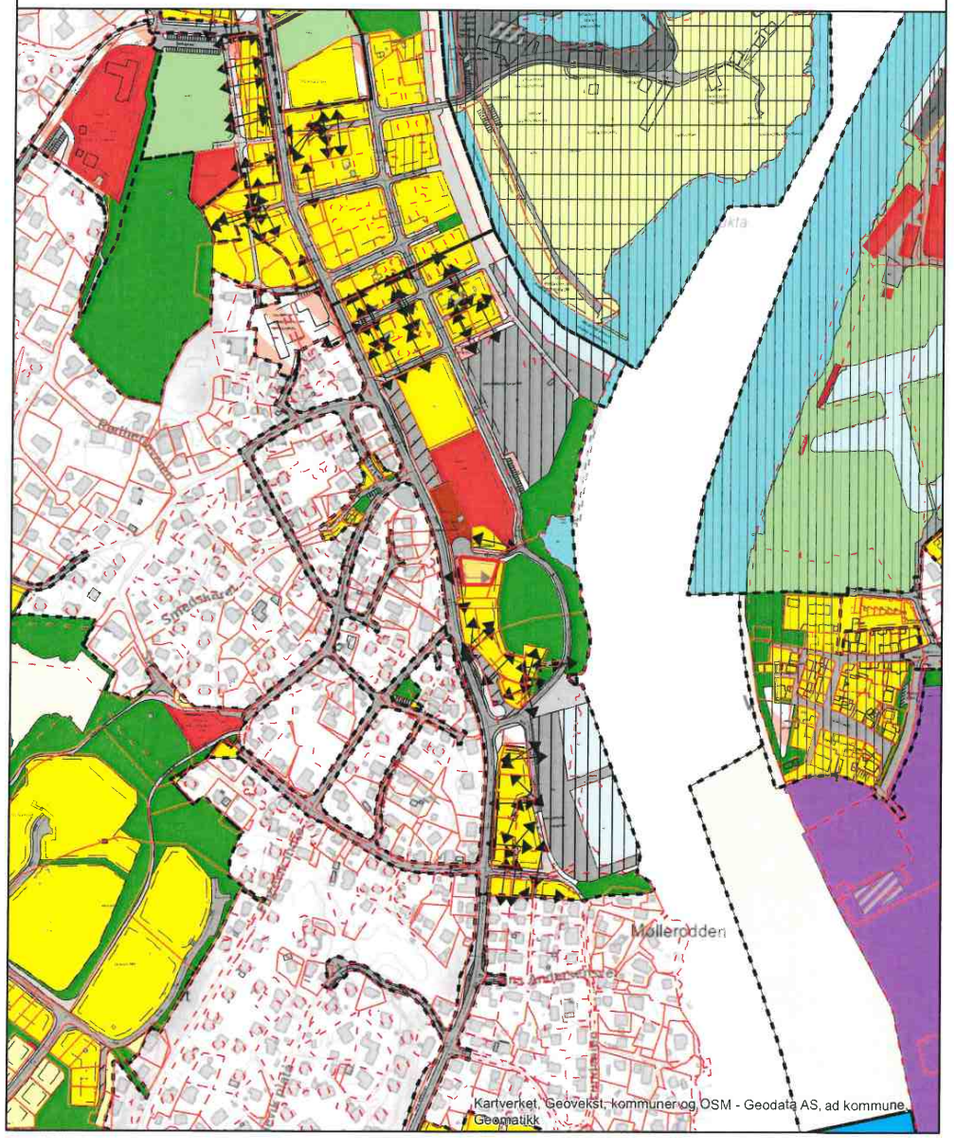
Adresse: Smiebakken 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/42/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2023-03-16

N

Planident: 1116
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen

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



Oversiktskart

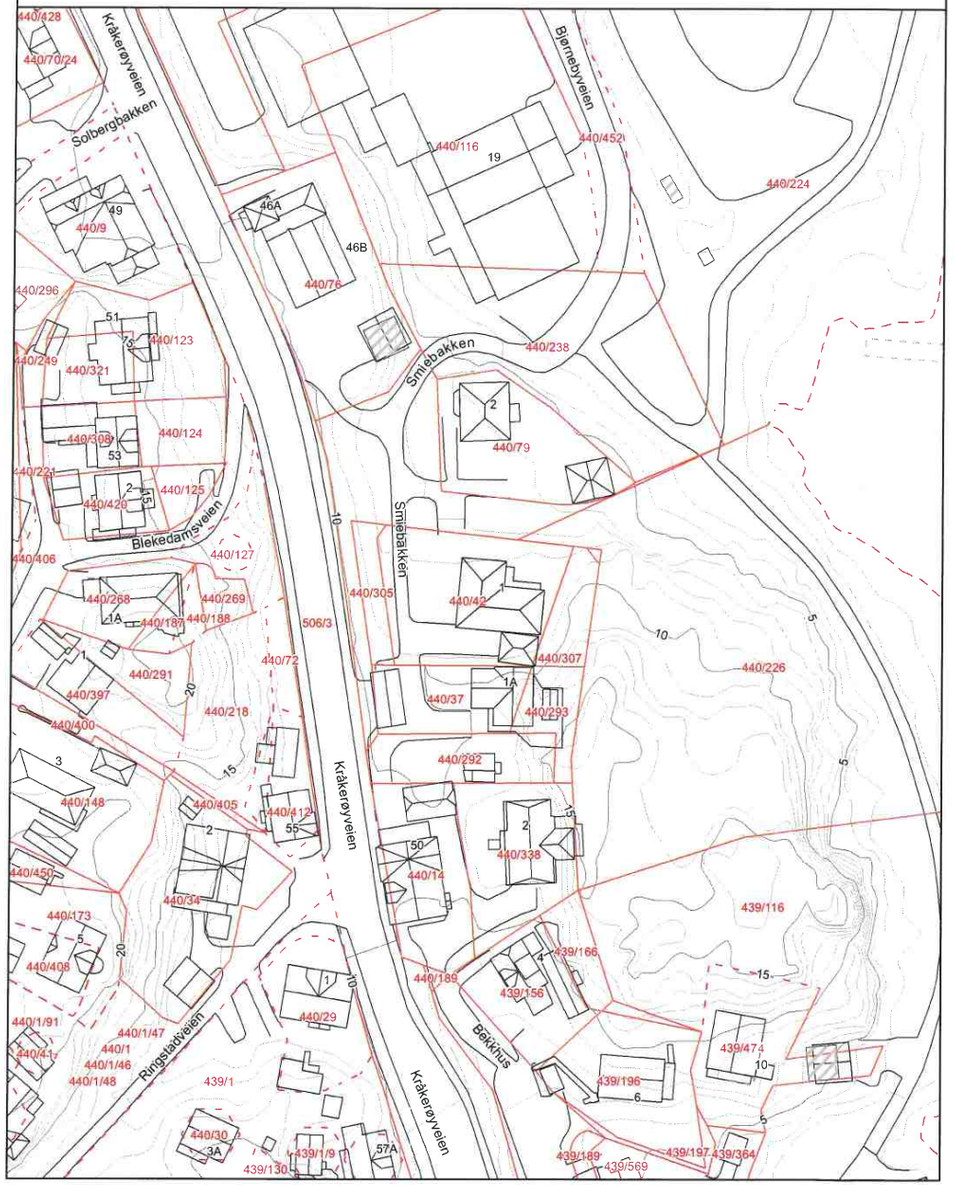
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smiebakken 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/42/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-03-16

N

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



Grunnkart med ortofoto

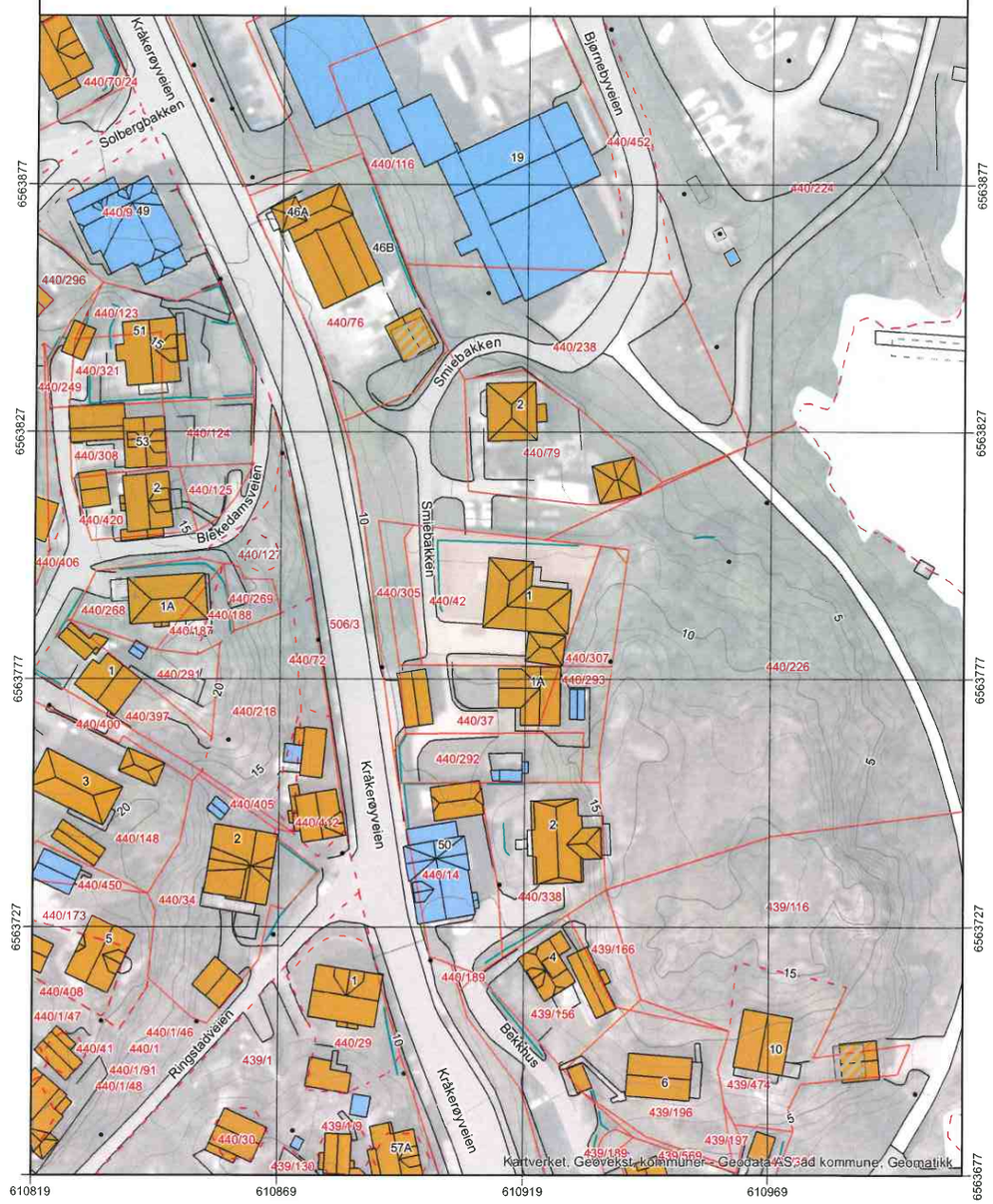
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smiebakken 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/42/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-03-16

N

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



Grunnkart

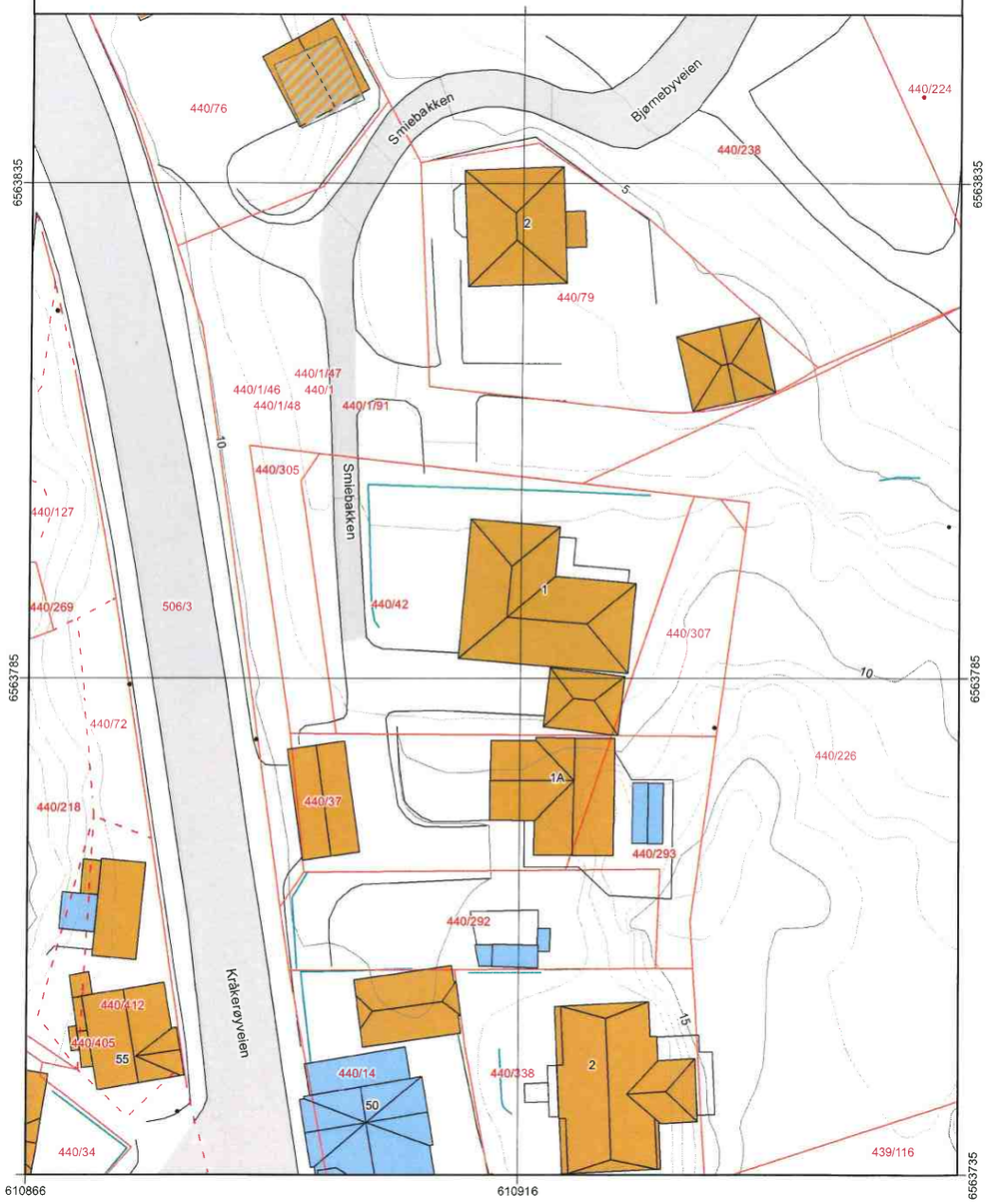
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smiebakken 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/42/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-03-16

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smiebakken 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/42/0/0

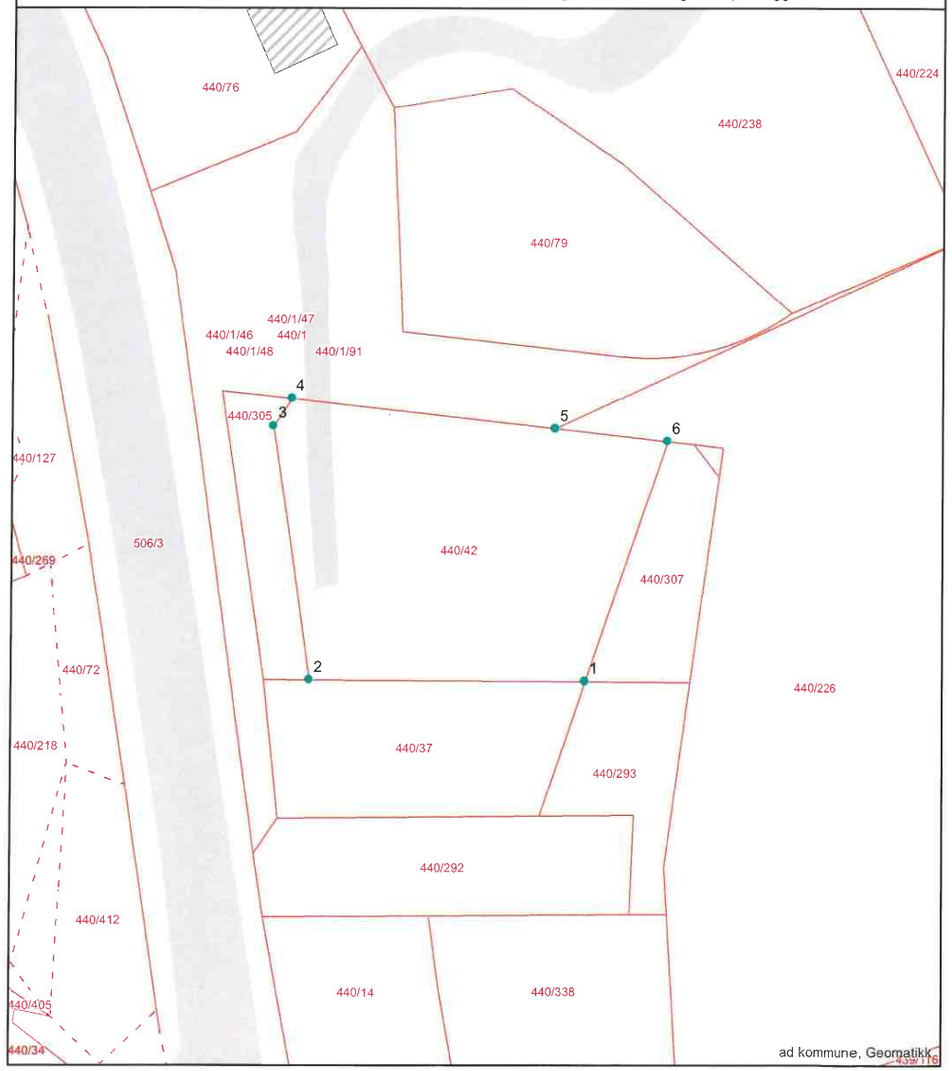
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-03-16

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 16.3.2023

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563779.30715	610925.586356	Ikke spesifisert	28.07	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6563779.49548	610897.530108	Ikke spesifisert	25.83	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6563805.03699	610893.760509	Ikke spesifisert	3.31	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6563807.80112	610895.588477	Ikke spesifisert	26.99	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6563804.79126	610922.403997	Ikke spesifisert	11.54	Rør		Terrengmålt	14	0
6	6563803.50664	610933.860043	Ikke spesifisert	25.59	Umerket		Terrengmålt	14	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 16.3.2023

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

Eiendomsrapport for 440 / 42 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3004-440/42/0

Bruksnavn	RINGSTAD III	Beregnet areal	906.2
Etablert dato	24.04.1928	Historisk oppgitt areal	1 058.0
Oppdatert dato	08.12.2021	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Kommunenummer	3004	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [ ] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
NEZIR HOTI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
HALIME HOTI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	18.06.2012	18.06.2012		
AF - Annen forretningstype	31.01.2011	31.01.2011		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	22.09.1978			
SK - Skylddeling	24.04.1928			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		906.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147827490	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
147827504	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147827490: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	300.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	300.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	300.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	150.0	0.0	150.0	0.0
K01	0	100.0	0.0	100.0	0.0
H02	0	50.0	0.0	50.0	0.0

Bygning 147827504: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	28.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	28.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	28.0	28.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Smiebakken	1		1672 KRÅKERØY

Brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99 er det foretatt besiktigelse av en enebolig i Smiebakken 1, gr.nr. 40, br.nr. 42.

Boligen eies av Ragnar Arnesen.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

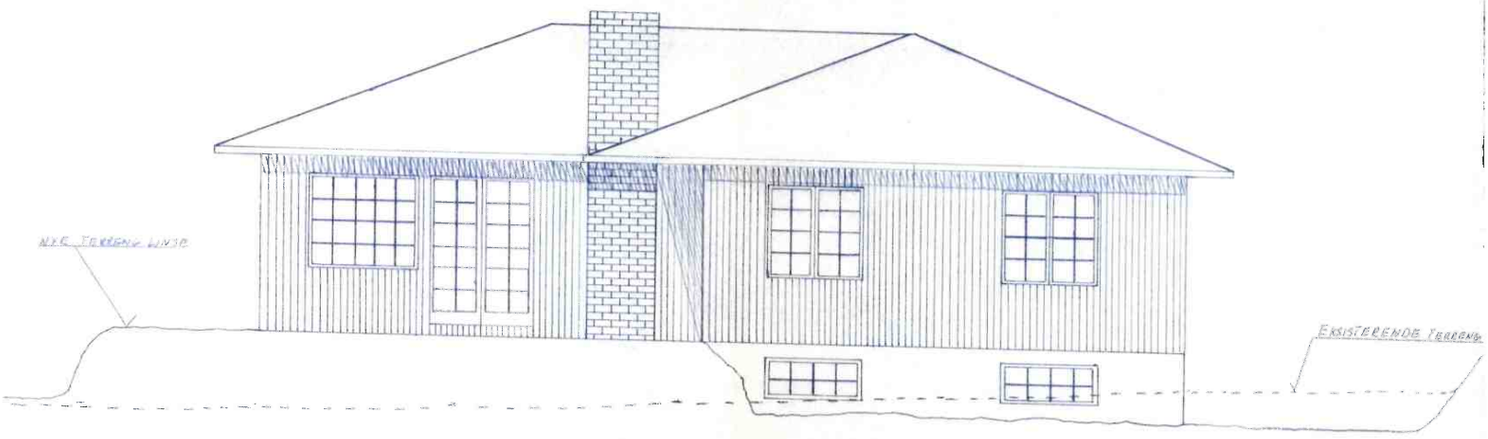
1. Feieluke er ikke montert.
2. Det må være fast stige av et bestandig materiale på tak for feier.
3. Avkjørsel må settes i forskriftsmessig stand, og i henhold til situasjonsplan.
4. Justerte tegninger med inntegnet sanitærutstyr må fremlegges.
5. Det gjenstår endel arbeider i underetasjen.
6. Gulv i vaskerom må utføres slik at det blir varig vanntett hele veien og avgrenset med vanntett terskel, minst 3 cm høy.
7. Vaskerommet må ventileres forskriftsmessig.
8. Ventilator over komfyr er ikke montert.
9. Lufting av avløp må utføres forskriftsmessig.
10. Det gjenstår litt arbeide ved utvendig kjellerinngang.
11. Rekkverk på trapp foran hovedinngang må monteres omgående.
12. Forøvrig gjenstår enkelte mindre vesentlige arbeider.
13. Dessuten gjenstår litt planering av tomta. Dette må utføres slik at terrenget får fall fra huset.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato.

En gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende, O. Holter & Sønner A/S, Langøyveien 11, Kråkerøy, 1600 Fredrikstad.

Kråkerøy bygningsvesen, 13.8.1980.

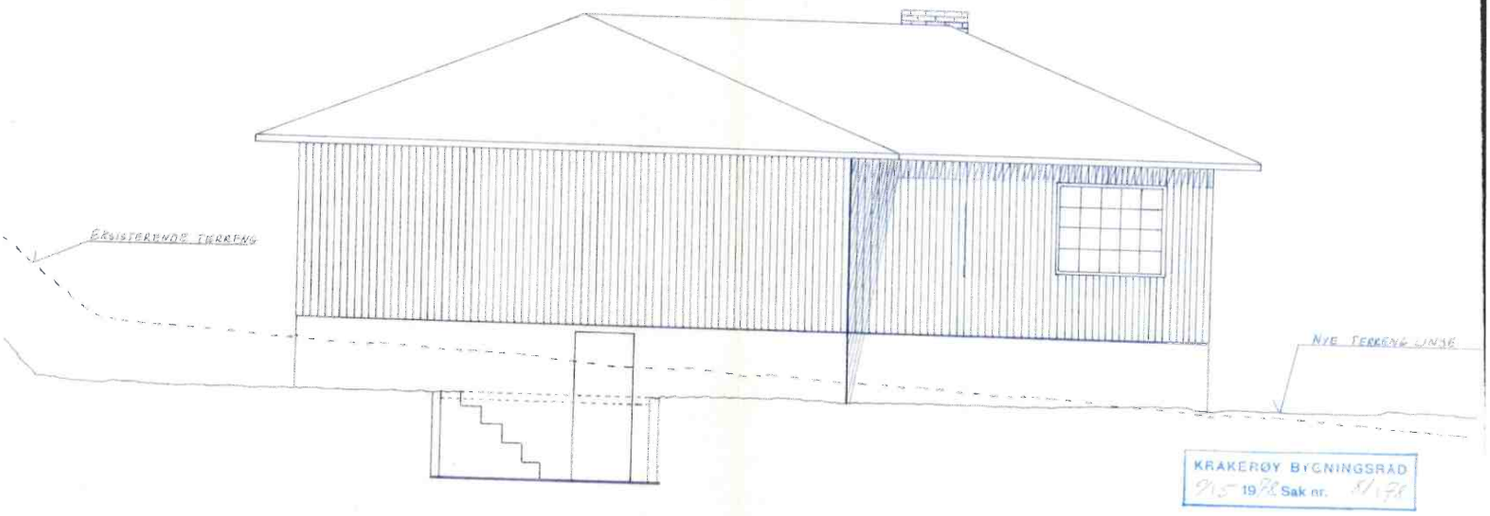
Leif Berg Andersen
bygningssjef



FASADE MOT VEST.

BYGGHERRE:
MÅLESTOKK: 1:50
ENEBOLIG
6-4-78. Ragnar Arnesen.
Revidert. 30-5-78. Ragnar Arnesen.

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
9/5 - 1978 Sak nr. 81/78



KRAKERØY BYGNINGSRÅD
9/5 1978 Sak nr. 81/78

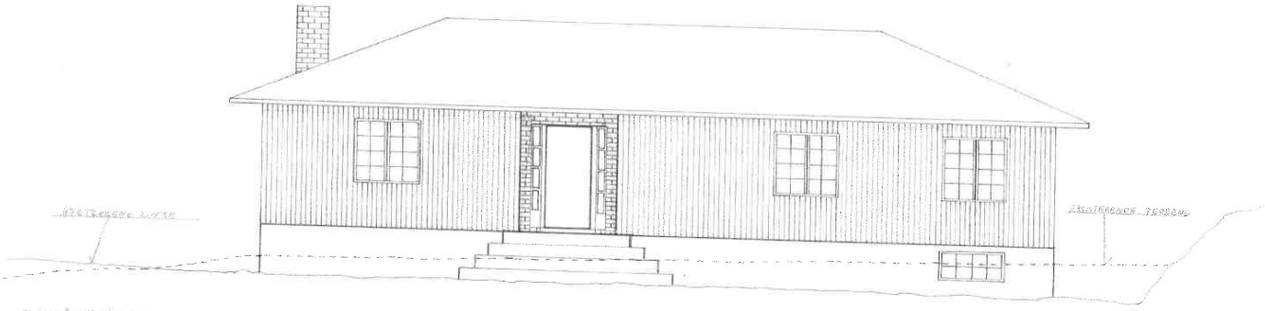
FASADE MOT ØST.

Målestokk 1:50
6-4-78. Ragnar Arnesen
Revidert. 30/5-78. Ragnar Arnesen

FASADE MOT NORD

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
9/5 1978 Sak nr. 37/78

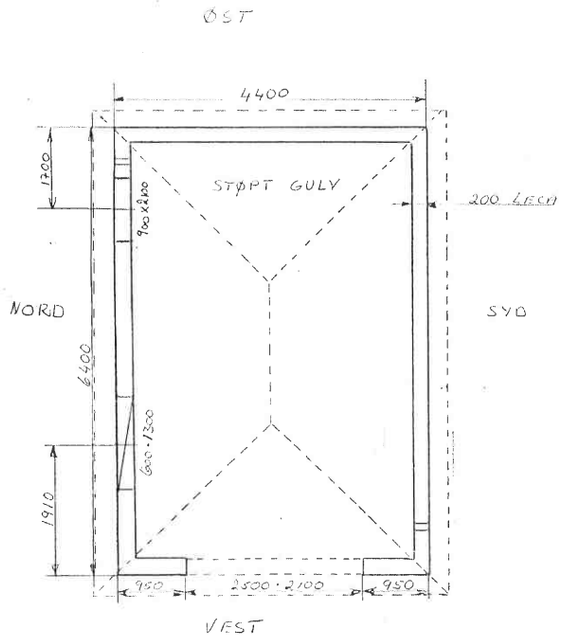
Målestokk 1:50.
Ragnar Arnesen.
Revidert. 30-5-78. Ragnar Arnesen.



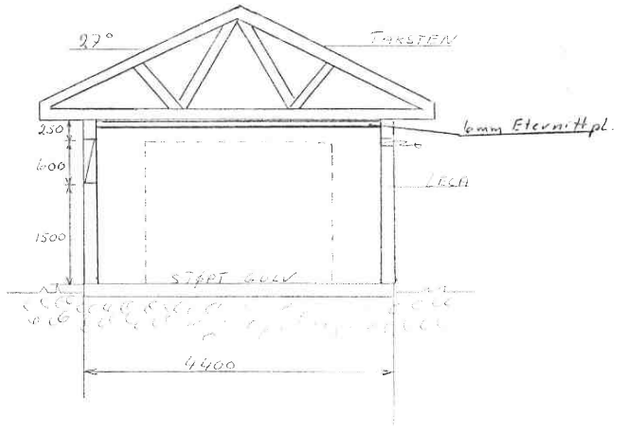
Målestokk 1:50.
6-6-78 - Ragnar Arnesen.
Revidert. 30-5-78. Ragnar Arnesen.

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
7/6 1978 Sak nr. 37/78

FASADE MOT SYD



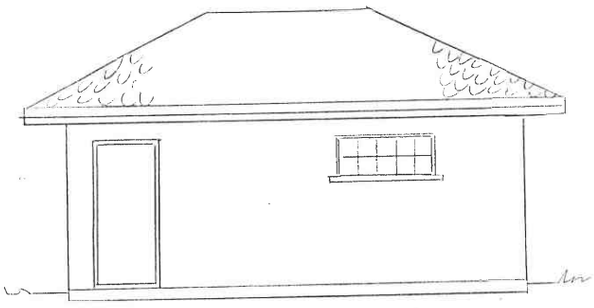
Målestokk 1:50
Alle mål i mm.



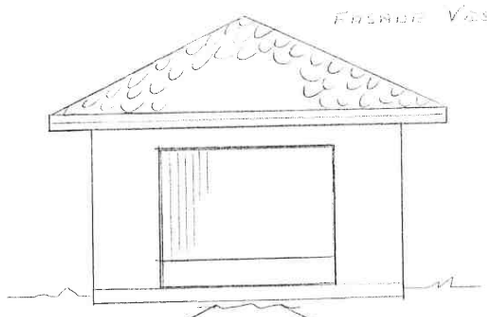
GARASJE
ADR: SMIEBAKKEN 1 - KÅKERØY
RAGNAR R. ARNESEN

KRANSTYRINGSRÅD

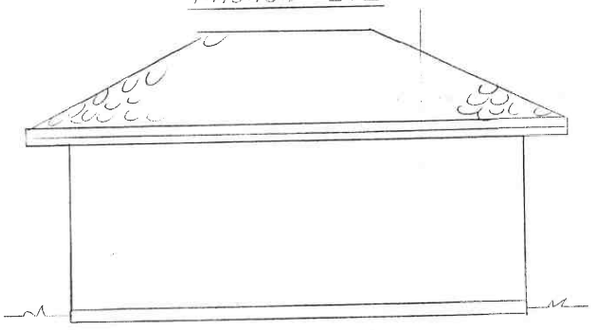
FASADE NORD



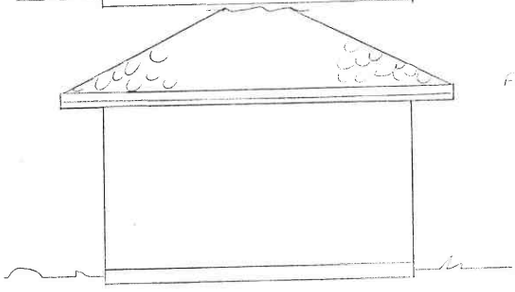
FASADE VEST



FASADE SYD



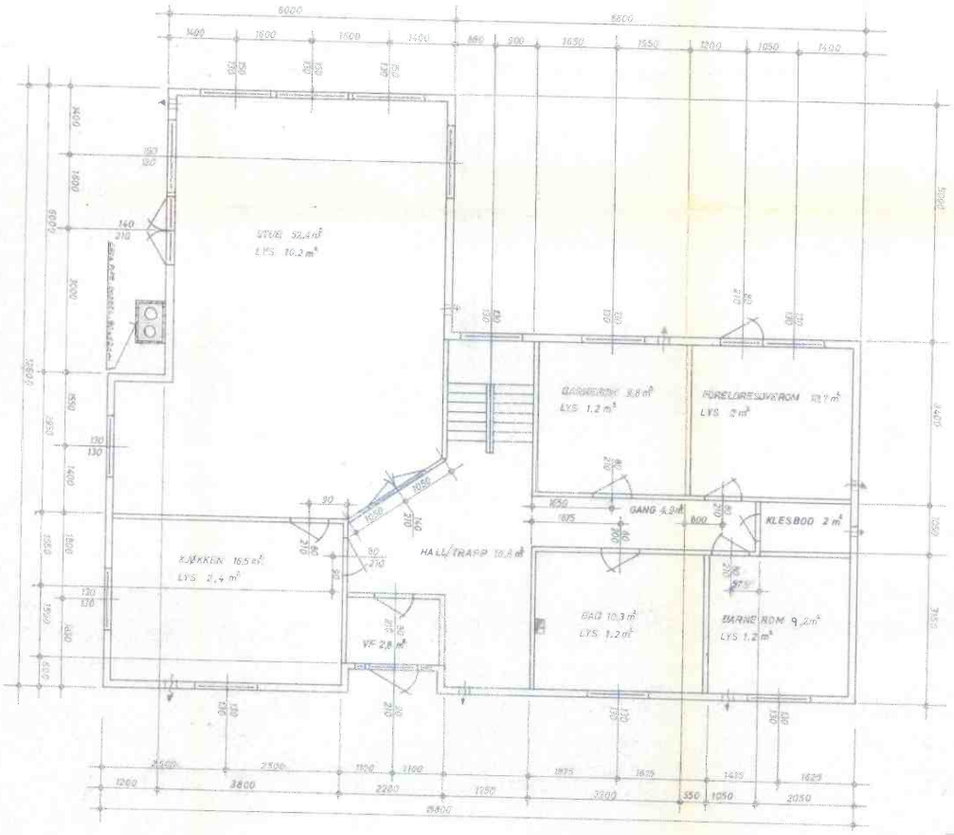
FASADE ØST

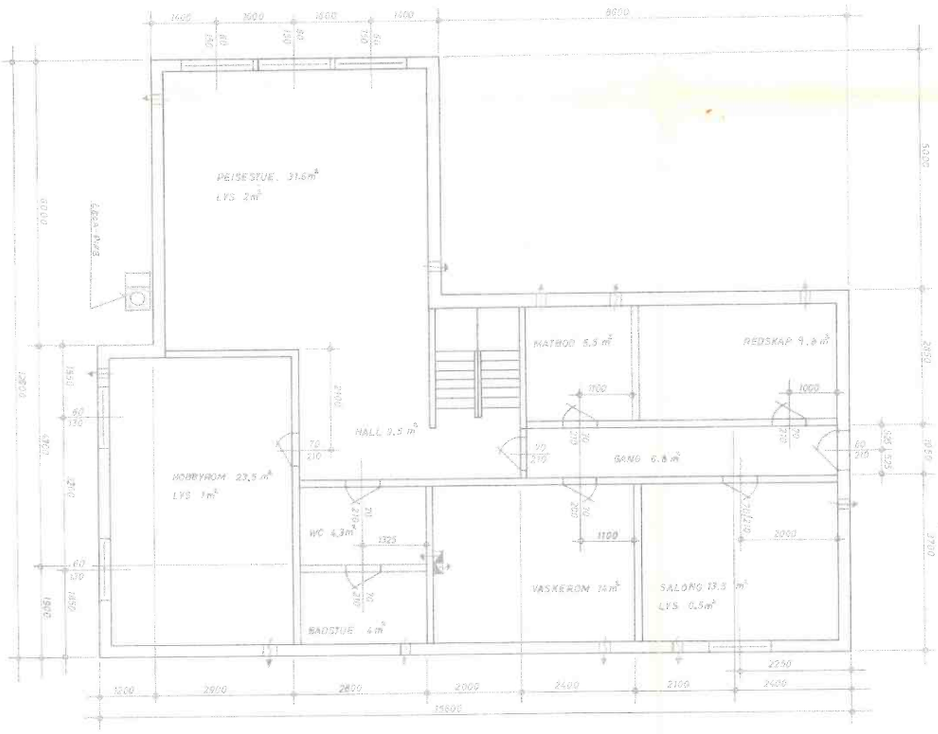


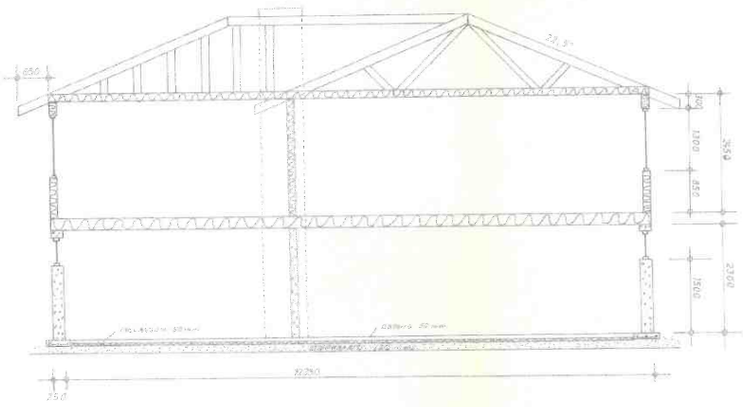
GARASJE
ADR. SMIEBAKKEN 1. KÅKERØY
RAGNAR R. ARNESEN.

KRANSTYRINGSRÅD

FASADER.


STUE 32,4 m²
LYS 10,2 m²
KJØKKEN 16,5 m²
LYS 2,4 m²
HALL/TRAPP 10,8 m²
VF 2,8 m²
GARDEROBE 3,8 m²
LYS 1,2 m²
FORELDRESOVEROM 12,7 m²
LYS 2 m²
GANG 4,8 m²
KLESBOD 2 m²
BAD 10,3 m²
LYS 1,2 m²
BARNEROM 9,2 m²
LYS 1,2 m²
BRUTTOAREAL: 148 m²
Målestokk 1:50.
6-4-78. Ragnar Amesen.
Revidert. 10-5-78. Ragnar Amesen.
KRAKERØY BYGNINGSRÅD
9/5 1978 Sak nr. 8/1978

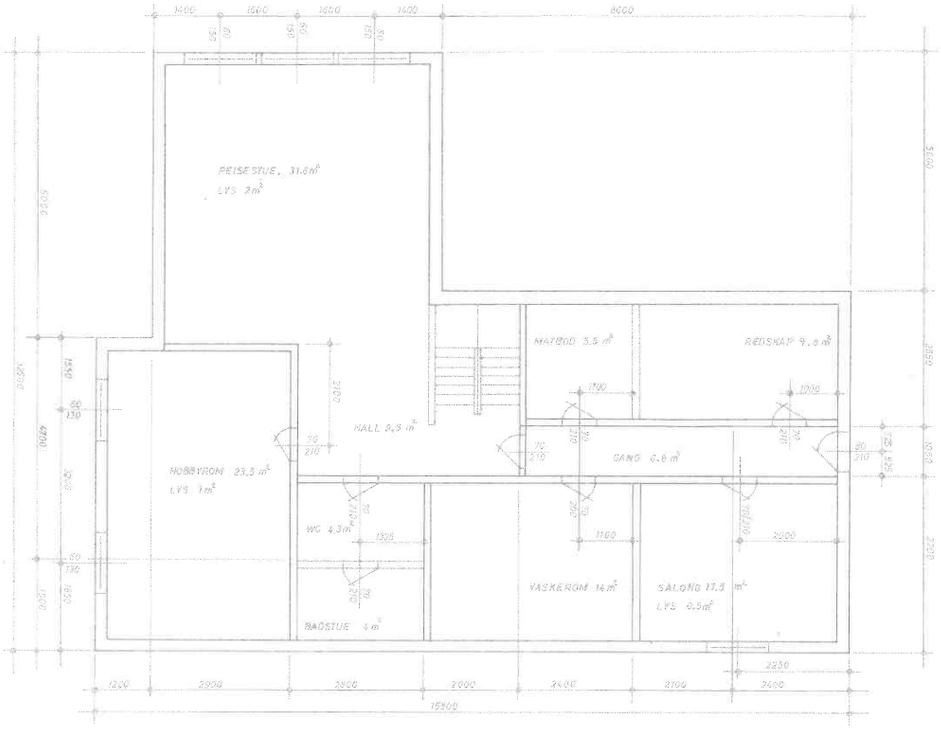

PELSESTUE 31,6 m²
LYS 2 m²
HOBBYROM 23,5 m²
LYS 1 m²
HALL 9,5 m²
MATBOD 5,5 m²
REDSKAP 9,8 m²
GANG 6,8 m²
WC 4,3 m²
BADSTUE 4 m²
VASKEROM 14 m²
SALONG 13,5 m²
LYS 0,5 m²
KRAKERØY BYGNINGSRÅD
9/5 1978 Sak nr. 7/79
KJELLERETAGE
BRUTTOAREALE 148,9 m²
6-4-78. Ragnar Amesen
Revidert. 30-5-78. Ragnar Amesen



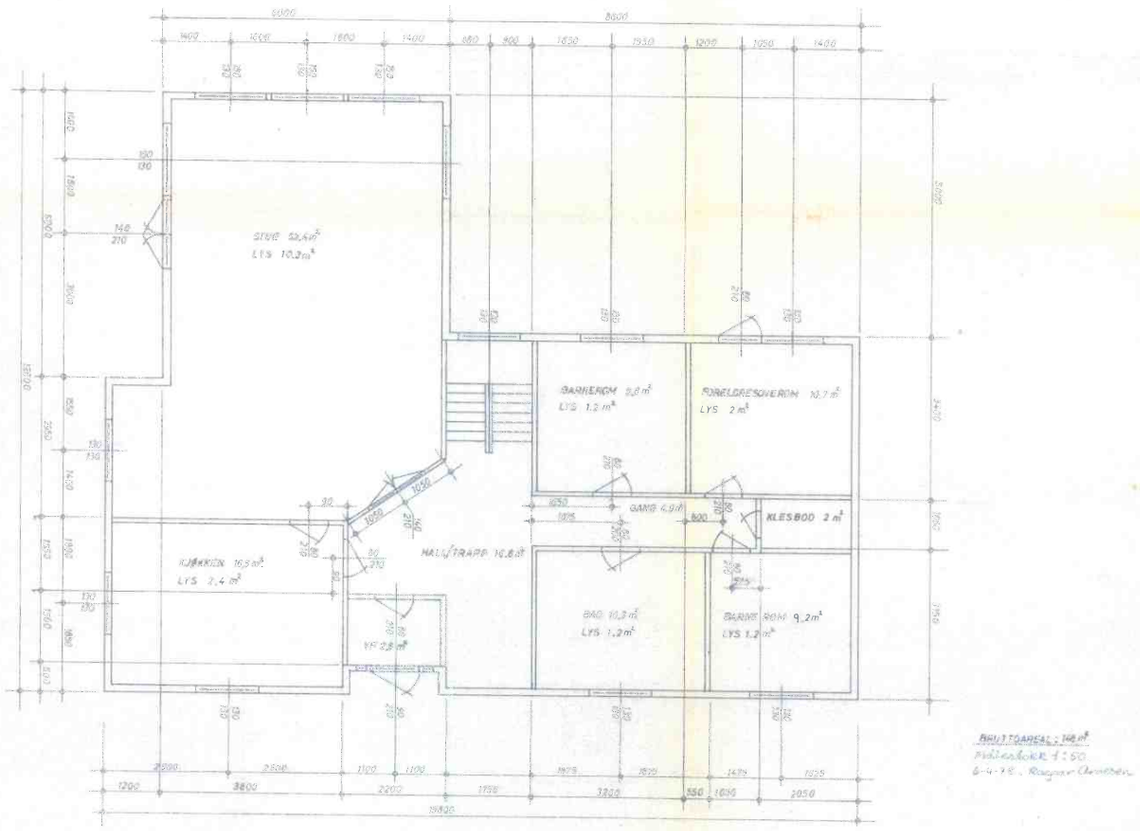
SNITT: FASADE VEST.

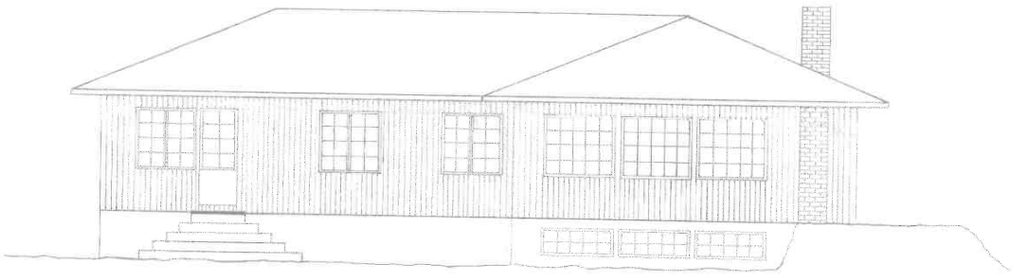
Målestokk 1:50
6-4-78. Ragnar Ormsen

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
7/5 1978 Sak nr. 77/78



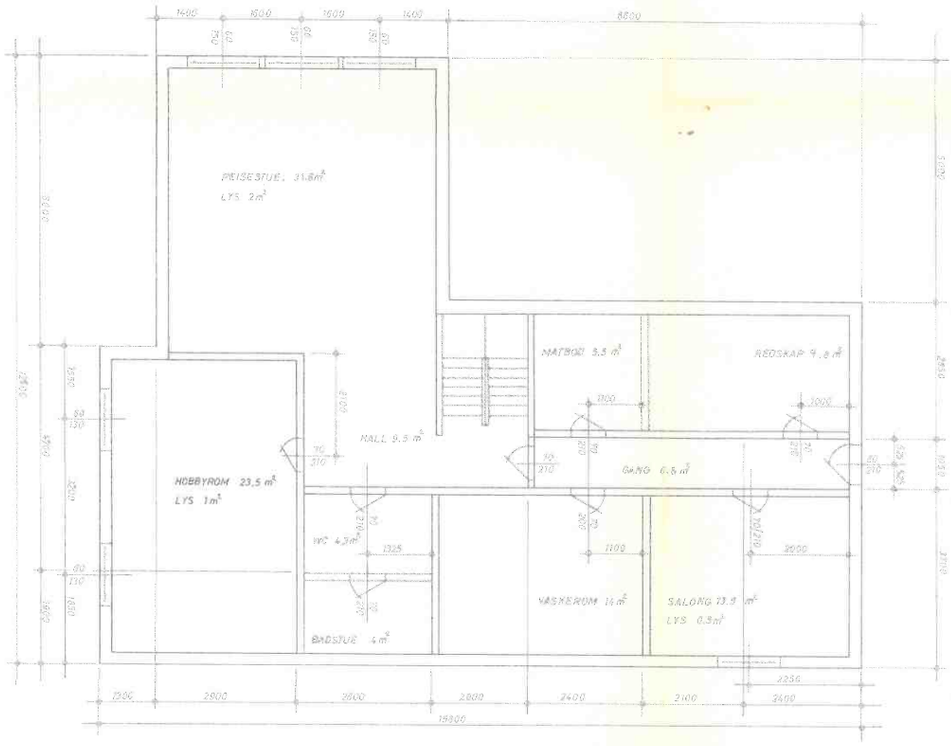
KJELLERETAGE
BRUTTOAREALE 148,9 m²
Målestokk 1:50.
Ragnar Ormsen.



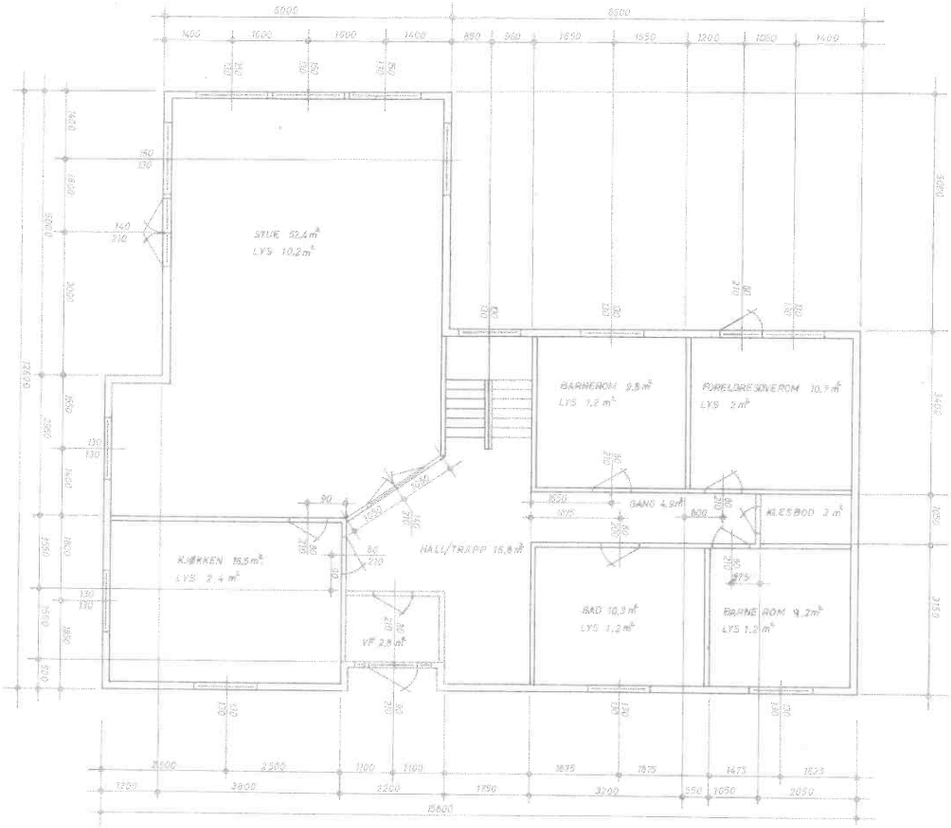


FASADE MOT NORD

Målestokk 1:50.
6-4-78. Ragnar Ormsen.



KJELLERETAGE
BRUTTOAREALE 148,9 m²
6-4-78 - Rognar Arneberg



BRUTTOAREAL: 148 m²
MÅLESTOKK 1:50.
6-4-78. Rognar Arneberg.

Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	**15.050 kroner**
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	**17.550 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

BUDSKJEMA

STAVLUND
Eiendomsmeglerforretning mnef.
Telefaks: 69 30 24 51 :: Telefon: 69 30 24 50 :: www.stavlund.no

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Adresse, gnr/bnr/snr/fnr, evt. annen eksakt betegnelse – (ved andelsleiligheter; andelsnr og/eller adresse)

Kjøpesum, med mur-og nagelfaste innredninger – og i den stand den befant seg ved besiktigelsen:

Kr. + vanlige omkostninger (som beskrevet i salgsoppgave fra Stavlund as)

FINANSIERINGSPLAN

Ved kontraktens underskrift 5%, min. kr. 100 000,-	
Lån i	
Egenkapital	
Sum	

Egenkapital består av følgende:

- ☐ Salg av eiendom
- ☐ Disp. kontantbeløp/bankinnskudd el. lign
- ☐ Annet

VIKTIG, BUDFRIST, OVERTAGELSE, FORBEHOLD M.M.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Dette kjøpetilbudet står ved makt t.o.m. _____ kl _____, og er bindende for meg/oss frem til dette tidspunkt.
Dersom kjøpetilbudet innen denne frist blir akseptert av selger, foreligger det en bindende avtale mellom partene og forpliktelse til å inngå endelig kjøpekontrakt, basert på Stavlund as sitt standar kontraktsformular (asis). Et akseptert kjøpetilbud er således å forstå som en midlertidig kjøpekontrakt.

Kjøpetilbudet er gitt med følgende forbehold: _____

_____

- ☐ *Jeg er innforstått med at tilbudet ikke kan trekkes tilbake dersom det har blitt meddelt selgeren,med mindre selgeren skriftlig samtykker i dette.*
- ☐ *Jeg har lest meglers salgsoppgave for eiendommen med dens vedlegg, og har gjort meg kjent med de reguleringsmessige forhold i området.*
- ☐ *Jeg er kjent med at megler ikke kan formidle informasjon om kjøpetilbud som er gitt med kortere svarfrist enn kl 1200 påfølgende arbeidag, etter siste annonserte visnings slutt. Etter dette formidles ikke bud med kortere frist enn 30 min.*

Megler er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innebærer også at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektige for disse. Tilsvarende gjelder for fysiske personer som direkte, eller indirekte kontrollerer mer enn 25% av eierandelene, eller stemmene i et selskap.

BUDGIVERE

Navn:		Navn:	
Personnr:		Personnr:	
Adresse:		Adresse:	
Telefon:		Telefon:	
Mobil:		Mobil:	
E-post:		E-post:	

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

den 20

Underskrift

Underskrift

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

STAVLUND

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

Kirkebrygga 2-4 | 1607 Fredrikstad | 69 30 24 50 | www.stavlund.no

STAVLUND