

Buskogen 29

& HOLMSKAU
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til Buskogen 29

06

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

34

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Buskogen 29

Buskogen 29 er en komplett familiebolig som ligger på østsiden av Kråkerøy nær Glommas utløp. Du befinner deg mellom Fredrikstad og Hvaler, 8 min unna sentrum og 30 min fra Skjærhalden.

Påkostet utemiljø med pent opparbeidet bed og stauder/ prydbusker & automatisk vanningsanlegg. Stor skiferlagt uteplass i bakgård. Steinlagt gårdsplass. Forstøtningsmur mot veien. Granitt kantsteiner.

& HØYDEPUNKTER

- Vannbåren gulvvarme i 1 & 2. etg.
- 3 soverom, bad & loftstue i 2. etg.
- Master bedroom m/ stort bad & badstu i 1.etg.
- Stor stue med peis & utgang til skiferlagt uteplass
- Stort vaskerom
- Dobbeltgarasje m/ hems
- El- bil lader
- Hagen må oppleves
- Ikke gjennomgangstrafikk

Velkommen til visning!

Buskogen 29

Prisantydning 8 500 000

Omkostninger 213 740

Bruksareal 252,0 m²

BRA-I 199,0 m²

BRA-E 43,0 m²

TBA 15,0

Soverom 4

Etasje 2

Eiendomstype Enebolig

Eierform Selveier

Tomteareal 789,7

Byggeår 2001





Kontakt vår megler



Monica V. Aronsen

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

monica@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg

















































Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på et nyere boligfelt på Kråkerøy som heter Holte/Buskogen. Barnevennlig boligfelt uten gjennomgangstrafikk. Hyggelige turområder i omegnen.

Innhold

1.etg: Hall, kjøkken, stue, vaskerom, toalettrom, soverom, bad, badstue, teknisk rom og bod.

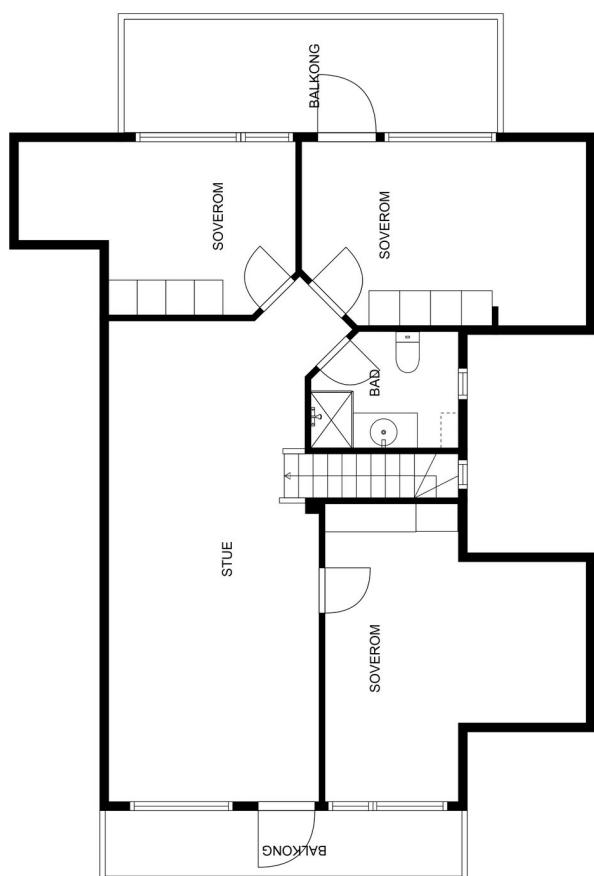
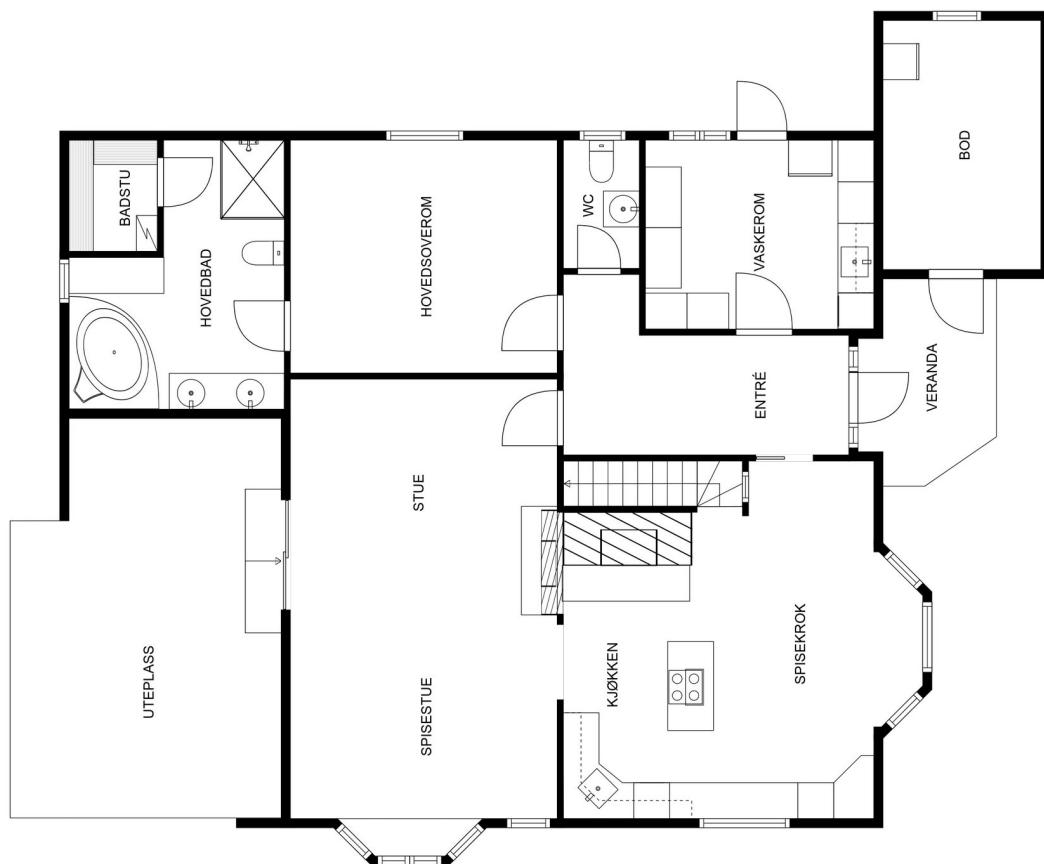
Loftsetasje: Loftstue, 3 soverom og bad.

BRA 252,0 m²

BRA-I 199,0 m²

BRA-E 43,0 m²

TBA 15,0 m²



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 252,0 m²

- BRA-i: 199,0 m²

- BRA-e: 43,0 m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,0 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.

Standard

Hall | Velkomstrommet

Når du kommer inn i boligen møtes du av en stor, lys og fin flislagt hall. Det er skyvedør med glass inn til kjøkken. Med gulvvarme gir det en lun velkomst.

Stuen | Lys & luftig

Lekker stue med nydelige detaljer! De store vindusflatene gir godt med naturlig lys. Dette, kombinert med den gode takhøyden sørger for en luftig atmosfære. Overflatene er malt i et tidløst fargevalg og gulvet er belagt med lyse fliser. Rommet er perfekt for å muliggjøre store og sosiale soner med plass til mange gjester. Du har en naturlig plass til både stor spisestue ved karnappvinduet, sofagruppe, TV med tilhørende møblement og ulike oppbevaringsløsninger. Utgang til den usjenerte uteplassen og hagen.

Terrasse/ skiferlagt uteplass | Solrik & skjermet
Fra stuen er det utgang til stor & skjermet uteplass. Hagen er påkostet og har et automatisk vanningsanlegg. Robotklipper sørger for at plenen holder seg kort.

Balkonger i andre etasje er på begge sider av huset
Fra balkongene er det utsikt over tomten og nærområdet

Kjøkken | Sosialt & effektivt

Kjøkkenets utforming er svært praktisk og funksjonell til sitt bruk. Lekker kjøkkeninnredning fra 2001 med heltre eik fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenøy har fliser på benk. En grue skaper den rette

stemningen for sosiale middager. Det er fliser over våtsone. Kjøkkenet har en meget funksjonell utforming som sørger for rikelig med skapplass og effektive arbeidsflater. De integrerte hvitevarene medfølger handelen. God plass for spisebord på kjøkken ved karnappvinduet. En sosial sone for familien,

Soverom | 1 ETG |

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og øvrig møblement. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys på soverommet. Skyvedørsgarderobe. Tilstøtende stort flislagt bad med dusj og badekar.

3 soverom | 2.ETG | Arealeffektivt og tilpasset
Plassbygget seng på 2 soverom som gir ekstra god plass til skrivebord og annet møblement.

Bad | Romslig & moderne | 1 ETG.

1.etg. Tidløst, flislagt badrom fra 2001 med Villeroy & Boch fliser med behagelig gulvvarme. Inneholder dobbel servant med underskap, vegghengte speil med overlys og stikkontakt, toalett og dusjsone. Tilstøtende badstue vegg i vegg. Et flott bad som oppleves om privat.

Vaskerom | 1. ETG

Stort og meget praktisk vaskerom med gode oppbevaringsløsninger og skap. Utgangsdør ut fra vaskerom til baksiden av huset. En praktisk løsning.

WC

1.etg har gjestettoalett rett ved hallen.

Balkonger

2 balkonger i 2. etg. En med utgang fra soverom mot nord. en med utgang fra loftsstuen mot syd. Det er overbygg over begge balkongene som gir god skjerming for vær og vind.

Bad

2.etg. Praktisk bad med wc, dujskabinett og baderomsinnredning.

Loftstue

Her er det høy himling som gir en luftig romfølelse. Fint sted å samles for å se på TV eller bare trekke seg tilbake fra hovedsonen.

Tak er i 2024 er satt inn med voks i lys grå farge i paneltakene. Dette er gjort innvendig i hall, kjøkken, begge bad, loftstue og alle soverom.

Alle våtrom og kjøkken har avtrekk. alle tørrom har tilluft.

Overflater

Bad 1. etasje:

Veggene har fliser og malt puss. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom:

Veggene har malte overflater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad loftsetasje:

Veggene har våtromstapet. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Kjøkken:

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er platetopp, micro, kjølehjørne og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppussing

Tak er i 2024 er satt inn med voks i lys grå farge i paneltakene. Dette er gjort innvendig i hall, kjøkken, loftstue, begge bad, wc og alle soverom. Fliser på gulv i hall, kjøkken og stue lagt i perioden 2015-2020.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering på egen tomt og i egen garasje på 38 kvm.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

JA, kun faglært / Slagen EI - instrument / Jobber i selskapet og fikk hjelp av Erling Vedegjerd å koble opp en Tesla lader i garasjen. Melde pliktig og meld gjennom Slagen EI - instrument. 2020

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

lavspenningsanlegg)?

JA / Regner med dette siden jeg har hatt kontrolant hjemme her i huset 2022 som gikk gjennom det elektriske anlegget. Han visste om tesla ladeboksen.

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

JA / Hadde inspeksjon tror det var i 2022

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

JA / Tesla lade boks

Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

JA / Hadde brikketter lagt rundt i 1 etg. i 2020 sendte disse inn etter 3 mnd. Fikk aldri svar på dette? Når jeg kjøpte huset ble det fortalt at det var lagt radon duk på sålen i huset. Rester av denne duken lå bak huset er nå kastet.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Enebolig

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2,TG2

Fra loftsetasje er det utgang til verandaer i begge gavler oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendig

Radon,TG2

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.
- Kommentar: Selger ble fortalt av byggherren at det er lagt radonduk da huset ble bygget.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom

1. etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
 - Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene.
- Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert.

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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er 2 stk. plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Loftsetasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har våtromstapet. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Loftsetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Det er mye knirk i gulv.

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.

Loftsetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

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.

Spesialrom

1. etasje > Badstue

Teknisk anlegg,TG2

Badstu

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Varmesentral,TG2

Det er boret etter varme og varmepumpe. Dette gir også varmtvann til huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Styring er koblet av.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Elektrisk anlegg,TG2

Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

21.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.

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

Ja. Ny kurs til elbil. Lader montert i garasjen.

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

Kommentar: Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Byggemåte

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og beslag av plastbelagt stål. Nedløp av kjetting. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger i 1. etasje er forblendet med pusset Leca. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre. Støpt platting med skifter. Dels overbygd. Fra loftsetasje er det utgang til verandaer i begge gavler oppført i trekonstruksjoner. Trapp i betongkonstruksjon og stablestein.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av fliser, parkett og laminat. Veggene har tapet ,trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis. Boligen har malt tretrapp.

Tomt

Denne tomten er eiet.

789,70 kvm.

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Støpt gulv på grunn. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse er gitt for bolig 25.03.2002.

I følge kontrollerkjøringer den gang, ble det registrert følgende mangler:

Legging av belegningssten.

Ikke påbegynt garasje.

Før ferdigattest ble utstedt, måtte ny sluttkontroll utføres, samt kontrollerkjøring sendes kommunen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Det er boret etter varme og varmepumpe. Dette gir også varmtvann til huset. Det er vannbåren gulvvarme i 1.etg utenom bod. For øvrig er det elementpipe med vedovn og åpen peis.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er borret etter varme og varmepumpe. Dette gir også varmtvann til huset. Det er vannbåren gulvvarme uten om i bod. Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater. Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

212 500,00,- (Dokumentavgift)

17 550,00,- (Tryk Boligkjøperpakke Hus (over 230 kvm BRA))

240,00,- (Pantattest kjøper)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 731 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 20 945,- for 2024.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 492 819,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 672 712,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisnr. 61588248.

Regulering

Eiendommen følger følgende planer:

Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, formål: høyspenning, bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt 15.06.2023.

Reguleringsplan Holte/Buskogen, formål: boliger og annen veigrunn, godkjent/vedtatt 25.09.1997. (ligger vedlagt i salgsoppgaven)

For eksisterende boligbebyggelse gjelder følgende:

Bolighus og bygninger i områdene merket F1 og F2, tillates oppført i 2 etg. I disse områdene skal bygninger ha saltak eller halv-valmet tak. Takvinkel skal være mellom 27 og 37 grader.

For øvrige områder avsatt som byggeformål for eksisterende boliger, tillates bebyggelse maksimalt oppført i 1.etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det også tillates oppført sokkeletasje.

Tillat bebygd areal må ikke overstige 30% av tomtens areal.

Offentlige planer

Det foreligger et generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg 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. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet 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

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for

boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht. eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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 bygningssakkyndig 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 sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners

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 www.partners.no.

Eier

Eier er ERIK OLAV KVAM.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Buskogen 29.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 426, bnr. 96 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 194240126.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 140 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 1 500,00
Oppgjørshonorar : 6 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Standard markeds pakke kr 19 900,- inneholder:
annonse finn.no, annonse partners.no, digital
annonsering på Facebook, Instagram og nettsider,
digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.:
19 900,00
Boligkarusell SA.no eller FB.no: 2 500,00
Løft annonse Finn.no: 2 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Monica Voraberger Aronsen / +47 92 80 63 99/ monica@partners.no.

Tekniske dokumenter

Buskogen 29

Nabolaget Buskogen/Kallera - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Holte øst	7 min
Linje VY6, 117, 171, 199	0.5 km
Fredrikstad stasjon	8 min
Linje RE20, RX20	4.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 46 min
Sandefjord lufthavn Torp	2 t 1 min

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.)	6 min
190 elever, 12 klasser	4 km
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.)	6 min
264 elever, 14 klasser	4.6 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.)	8 min
285 elever, 16 klasser	4.8 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
360 elever, 21 klasser	4.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	7 min
180 elever, 6 klasser	4.7 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	7 min
180 elever, 6 klasser	4.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

«Kort oppsummert: Nabolaget er stille og rolig i flotte omgivelser med sjø og natur utenfor døra, samtidig som sentrum er noen få minutter unna på sykkel.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

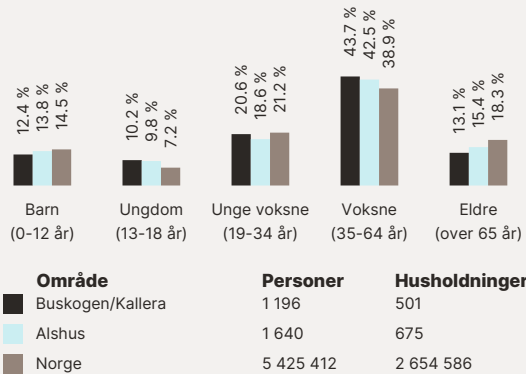


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Buskogen barnehage (1-5 år)	4 min
29 barn	0.3 km
Lunde barnehage (0-5 år)	5 min
33 barn	3.7 km
Smertulia barnehage (1-5 år)	5 min
49 barn	3.5 km

Dagligvare

Joker Kråkerøy	5 min
PostNord, søndagsåpent	3.8 km
Kiwi Kråkerøybrua	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

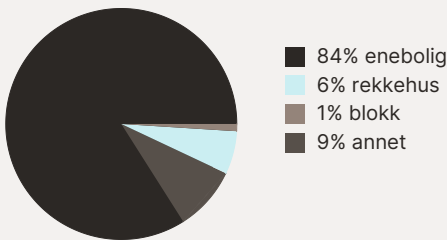
-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

-  Støynivået
Lite støynivå 94/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

-  Buskogen balløkke
Ballspill 5 min 
0.4 km
-  Alshus lekeplass/skøytebane
Ballspill 4 min 
2.2 km
-  SATS Fredrikstad 5 min 
-  SKY Fitness Fredrikstad 7 min 

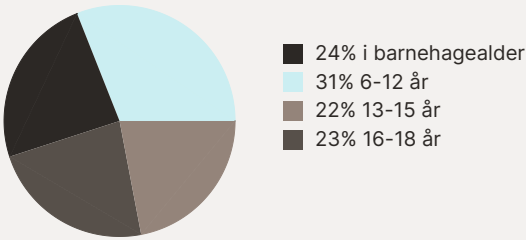
Boligmasse



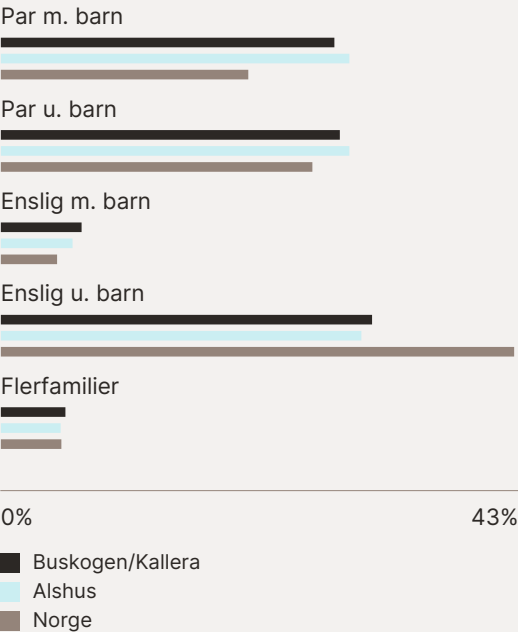
Varer/Tjenester

-  Torvbyen 8 min 
-  Boots apotek Kråkerøy 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

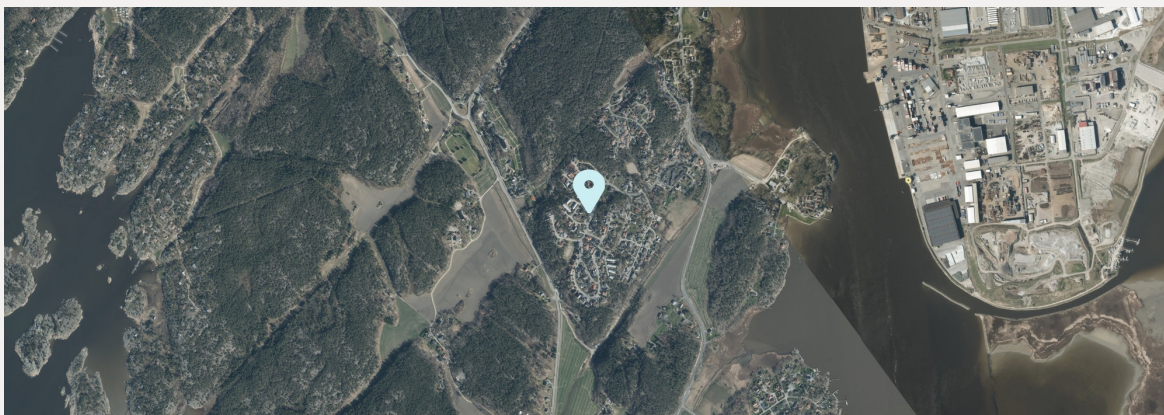


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Buskogen 29, 1675 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 426, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 11.04.2024

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 13794-1441

Referansenummer: HI1059

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tyrolerhus med 1.etasje og loftsetasje og en dobbel garasje.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er naturlig med hensyn til alder at det er behov for tiltak/oppgraderinger.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og beslag av plastbelagt stål. Nedløp av kjetting.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger i 1. etasje er forblendet med pusset Leca. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Støpt platting med skifter. Dels overbygd.
Fra loftsetasje er det utgang til verandaer i begge gavler oppført i trekonstruksjoner.
Trapp i betongkonstruksjon og stablestein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av fliser, parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.
Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:
Veggene har fliser og malt puss. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom:

Veggene har malte overflater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad loftsetasje:

Veggene har våtromstapet. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er platetopp, micro, kjølehjørne og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu
Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er boret etter varme og varmepumpe. Dette gir også varmtavnn til huset.
Det er vannbåren gulvvarme uten om i bod.
Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Støpt gulv på grunn.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Arealer

[Gå til side](#)

Førutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

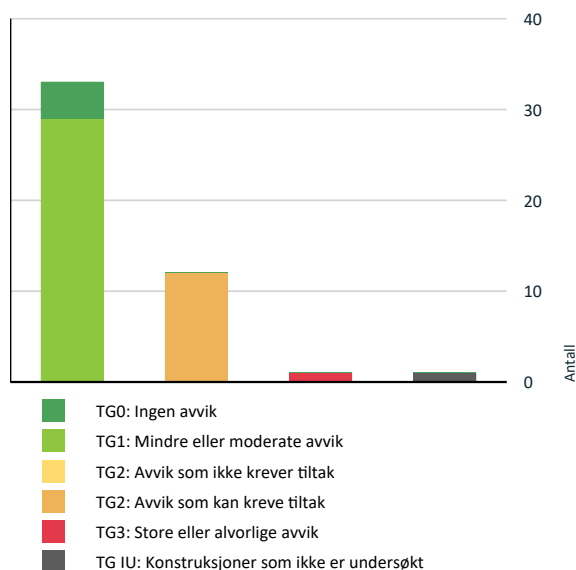
Enebolig

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

Omkledningsrom på tegninger er ikke bygd, der er det dusjnise.

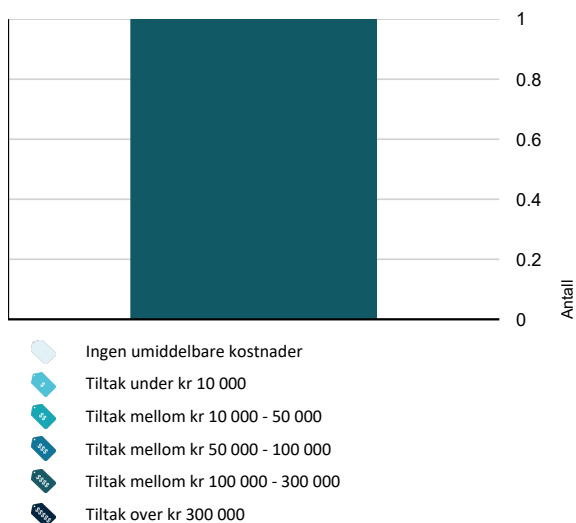
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Rapport over 1 år gammel. Ny befaring gjennomført 24.09.2025.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesialrom > 1. etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2001

UTVENDIG

TG 1 Takteking

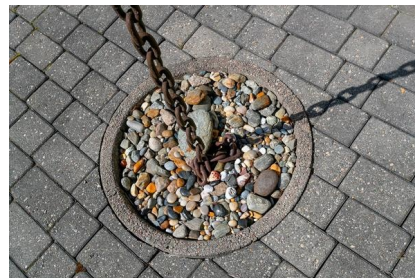
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag av plastbelagt stål. Nedløp av kjetting.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger i 1. etasje er forblendet med pusset Leca. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

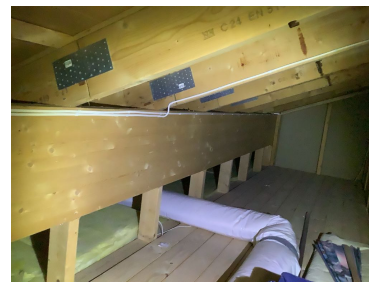
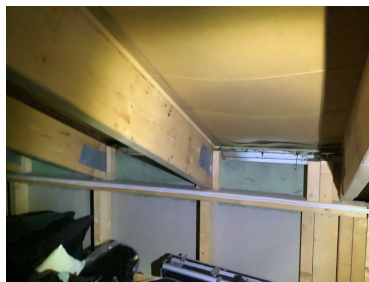
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Lite/ingen lufting.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt platting med skifter. Dels overbygd.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fra loftsetasje er det utgang til verandaer i begge gavler oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp i betongkonstruksjon og stablestein.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av fliser, parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! 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.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis. Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

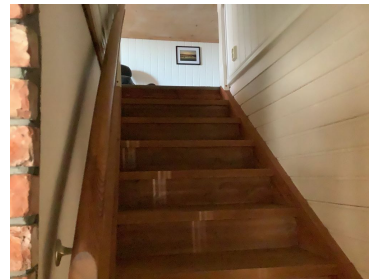
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte overflater. Taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert.

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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant.



Skade i bunnplate i skap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men det er gjort fuktsøk uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt puss. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

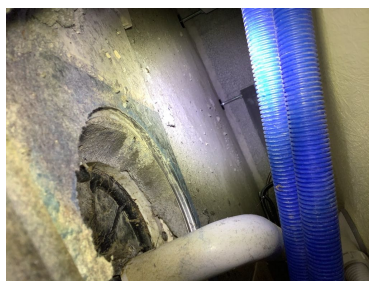
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

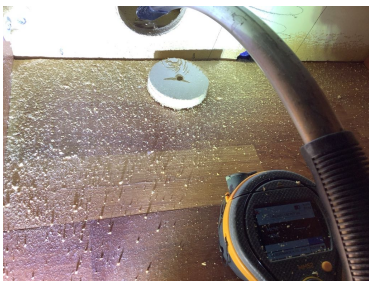
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



LOFTSETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket har panel.

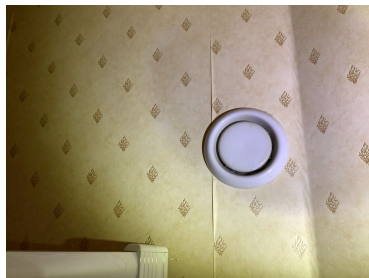
Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er mye knirk i gulv.

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.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

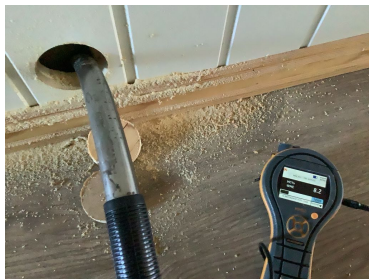
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.



LOFTSETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er platetopp, micro, kjølehorn og stekeovn. Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.



1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu



1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Tilstandsrapport

Badstu

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



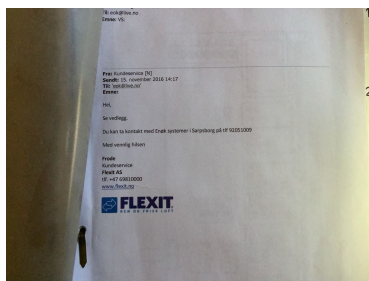
TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 2 Varmesentral

Det er boret etter varme og varmepumpe. Dette gir også varmtavnn til huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Styring er koblet av. Selger er fagmann, så hør med han.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i begge etasjer uten om i utvendig bod.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny kurs til elbil. Lader montert i garasjen.

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport

bygningsskroppen.

Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn. Det er noe skjevheter i teknisk rom.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av lettklinker. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak teknet med betongtakstein. Garasjen har adkomst via en leddport med elektrisk løfter, samt en sidedør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

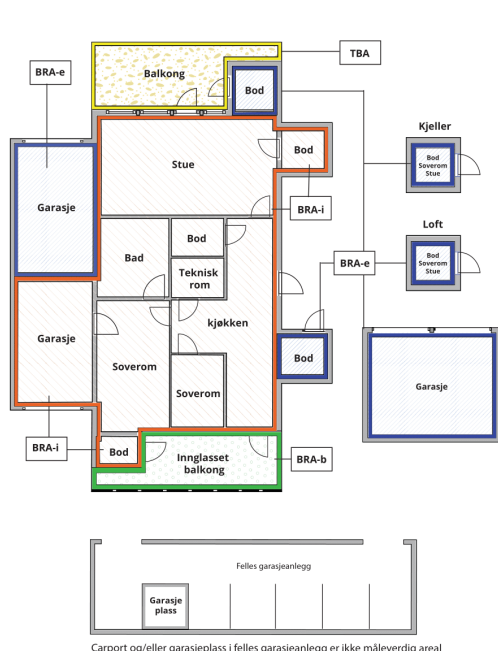
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	134	15		149	
Loftsetasje	65			65	15
SUM	199	15			15
SUM BRA	214				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall, kjøkken, stue, vaskerom, toalettrom, soverom, bad, badstue	Teknisk rom, bod	
Loftsetasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Omkleddingsrom på tegninger er ikke bygd, der er det dusjnise.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	199	15
Garasje	0	38

Kommentar

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Jørn-André Isnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	426	96		0	789.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Buskogen 29

Hjemmelshaver

Kvam Erik Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på et nyere boligfelt på Kråkerøy som heter Holte/Buskogen. Barnevennlig boligfelt uten gjennomgangstrafikk. Hyggelige turområder i omegnen.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Eiet tomt med påkostet utemiljø. Steinlagt gårdsplass. Stor skiferlagt uteplass i bakkant av huset. Forstøtningsmur mot veien. Granitt kantsteiner. For øvrig plenareal med beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkurent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkurent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 825 000	2009	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	11.04.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2024	
2	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk 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:** Bygverkets 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 fukttinnhold 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/H1059>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Holmskau & Partners AS	Oppdragsnr.	194240126
Adresse	Buskogen 29		
Postnr.	1675	Sted	KRÅKERØY
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2001	Hvor lenge har du bodd i boligen?	23 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	gjensidige	Polise/avtalenr	61588248
Selger 1 Fornavn	ERIK OLAV	Etternavn	KVAM

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ 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 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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?**
☒ 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, skjeggkre, maur eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 11. 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:
- 12. 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 13.**
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn Slagen EI - instrument
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Jobber i selskapet og fikk hjelp av Erling Vedegjerd å koble opp en Tesla lader i garasjen. Melde pliktig og meld gjennom Slagen EI - instrument, 2020
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Regner med dette siden jeg har hatt kontrolant hjemme her i huset 2022 som gikk gjennom det elektriske anlegget. Han visste om tesla ladeboksen.
- 13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Hadde inspeksjon tror det var i 2022
- 14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tesla lade boks
- 15. 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, tømmerarbeid etc.)?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 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
- 17. 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
- 18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- 20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Hadde brikketter lagt rundt i 1 etg. i 2020 sendte disse inn etter 3 mnd. Fikk aldri svar på dette? Når jeg kjøpte huset ble det fortalt at det var lagt radon duk på sålen i huset. Rester av denne duken lå bak huset er nå kastet.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. 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

28. 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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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.

Emil G. Kjør

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 prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

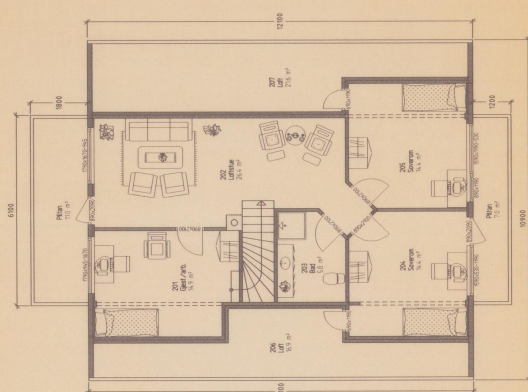
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

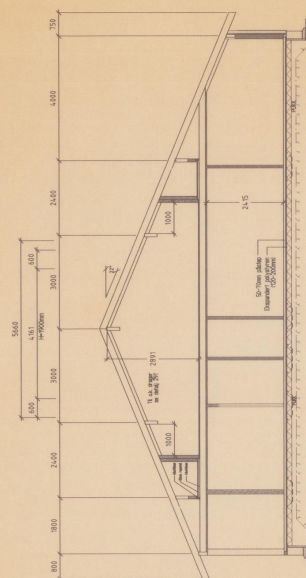
☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 07/03/2025 17:41:19 (EES-versjon: 3)

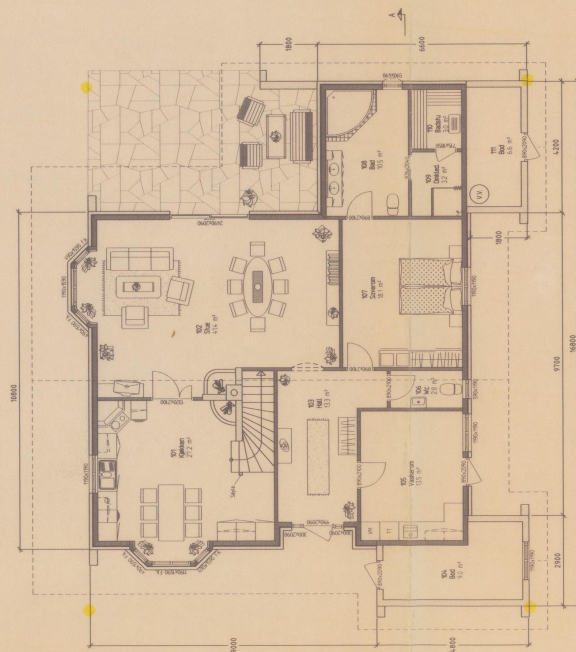
Emil O. Lore 9/9-25



Plan topping.

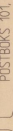


Snitt A-A



Plan hovedetq.

 FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG OPPBYGGINGSKONTOR		DOK. NR. 2008/01		JOURNAL 2008/01	
JAKOBSEN 2008/01		2008/01		2008/01	
26 MAI 2008		26 MAI 2008		26 MAI 2008	
JAKOBSEN P		JAKOBSEN P		JAKOBSEN P	
ARBEIDSEK 5		ARBEIDSEK 5		ARBEIDSEK 5	

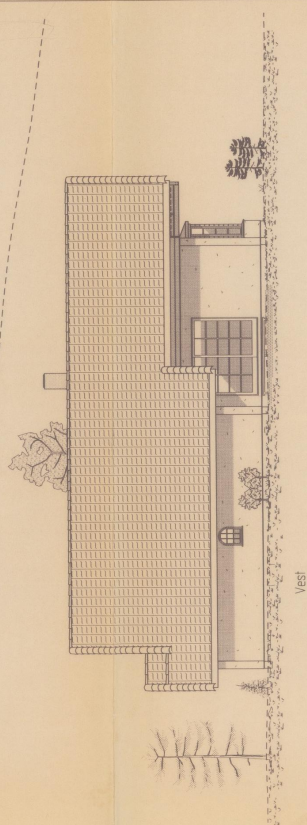
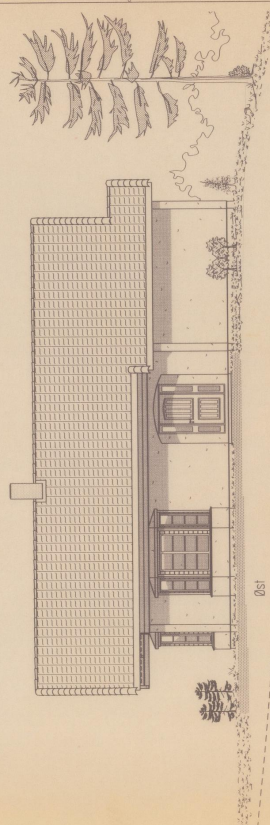
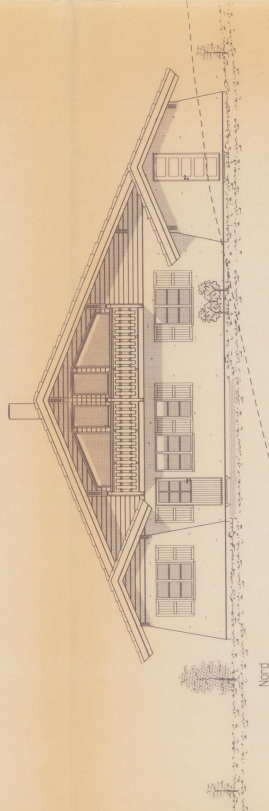
 TYROLERHUS[®]

01 planer og solkation

AVANCE S

POSTBOKS 101, 3201 SANDEFJORD HF 33 48 30 70

[illegible][illegible]



02 Fasader

TYROLERHUS

POSTBOKS 101 3201 SANDEFJORD 111 33 48 30 10

POSTBOX 101, 3201 SANDEFF JORD Hf. 33 48 30 10

Nidernsill 2000F

TIL TAKSHAVAR

Petter og Benthe Pettersen

COACHLINE	GMR
-----------	-----

Fredrikstad 426

PRISILINA-1	474
DATE	WALESTOK

DATA	12.05.2000	1:100
------	------------	-------

0007.50.71	BVA = GRUNFALTE	BRA = BRUKSAREAL	E.100
------------	-----------------	------------------	-------

STA - GRUNDFEST	220 m ²
151 m ²	

III 077	III 161
---------	---------

1000

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 399–406

5

REV. D'ARNO

1



- ☐ +10 on indragverk (eenveger) (d1)
☐ +10 on indragverk (barnende innveger)
☐ +5 cm + 5 on indragverk (jarekveger)
☐ +5 on indragverk + 10 on lera (barnende)
☐ +10 on lera (barnende)
☐ +25 on lera (barnende) (hoveg)
☐ +20 on lera (barnende) (barnende innveger)

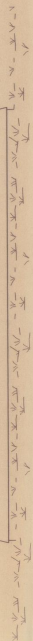
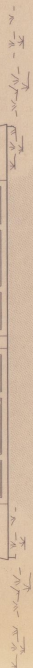
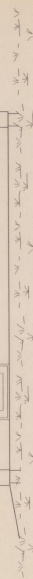
[illegible]

01 Planer od snitt

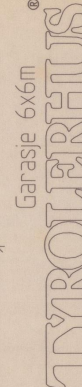
01 Planer og snitt

POSTBOKS 101, 3201 SANDEFJORD Hf. 33 48 30 10
000110 451579E Nidernsill 2000F

[illegible]



2969/00
2005-8/6

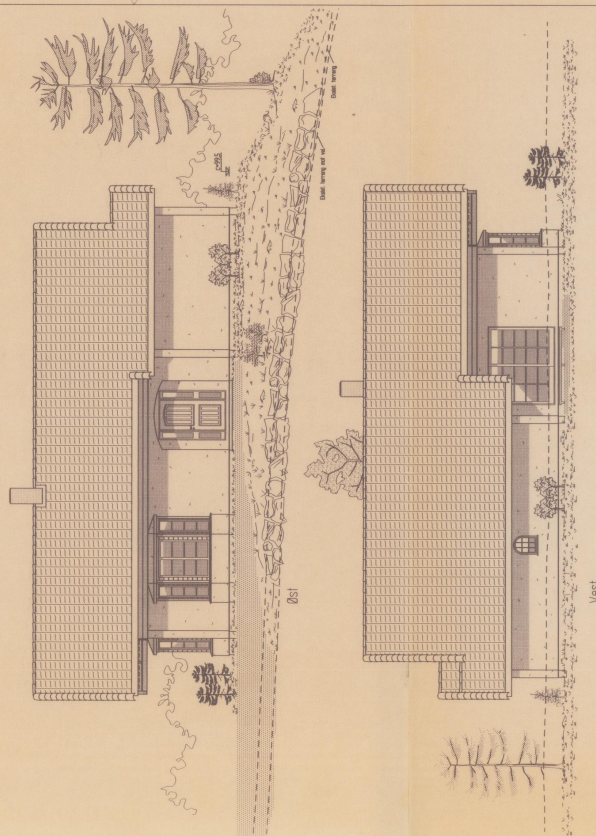
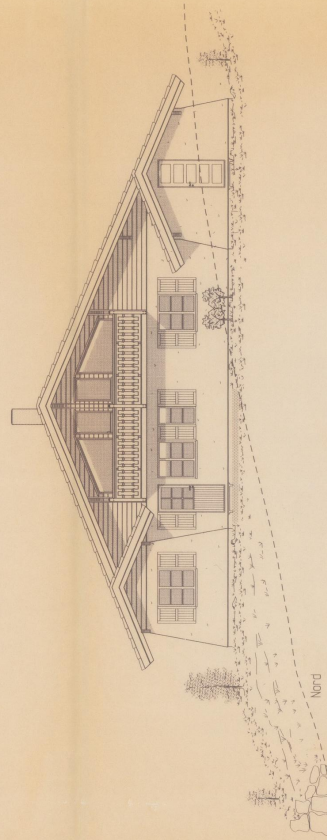
30 JUL 2000

Garasip 6x6m

PLAN-OG-INDL	BYGN.-OG REG.AVDELING	SAKSNR.	BEHÅND.DATO
1	1	1	1

POSTBROS 101 3201 SANDELFJORD TLF: 33483010

NAME	UNIVERSITY ADDRESS
------	--------------------



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN-OG MILJØ BYGN-OG REGJAVDELING	BEHANDLINGS SAKNR.	2980/20 2008/8/13
--	-----------------------	----------------------

 FREDRIKSTAD KOMMUNE FLAK OG KLASSISJØNEN		DOK. NR. _____ LØSNR. _____	
FÆRSEL _____	KODE _____ GOD _____	ARBEIDSGIV. ☐ DATUM/STED _____	
DIVERSE _____		30 JUNI 2000	
ARBEIDSGIV. P _____		ARBEIDSGIV. S _____	
KODE _____		DATUM/STED _____	

02 FASADEL
 02 PYROLERHUS[®]
 POSTBOKS 101, 3201 SANDELDIJD Tlf. 33 48 30 70

[illegible]

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 25. mars 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 **Gårdsnr.:** 426 **Bruksnr.:** 96 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Buskogen 29, 1675 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buskogen 29, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/96/0/0

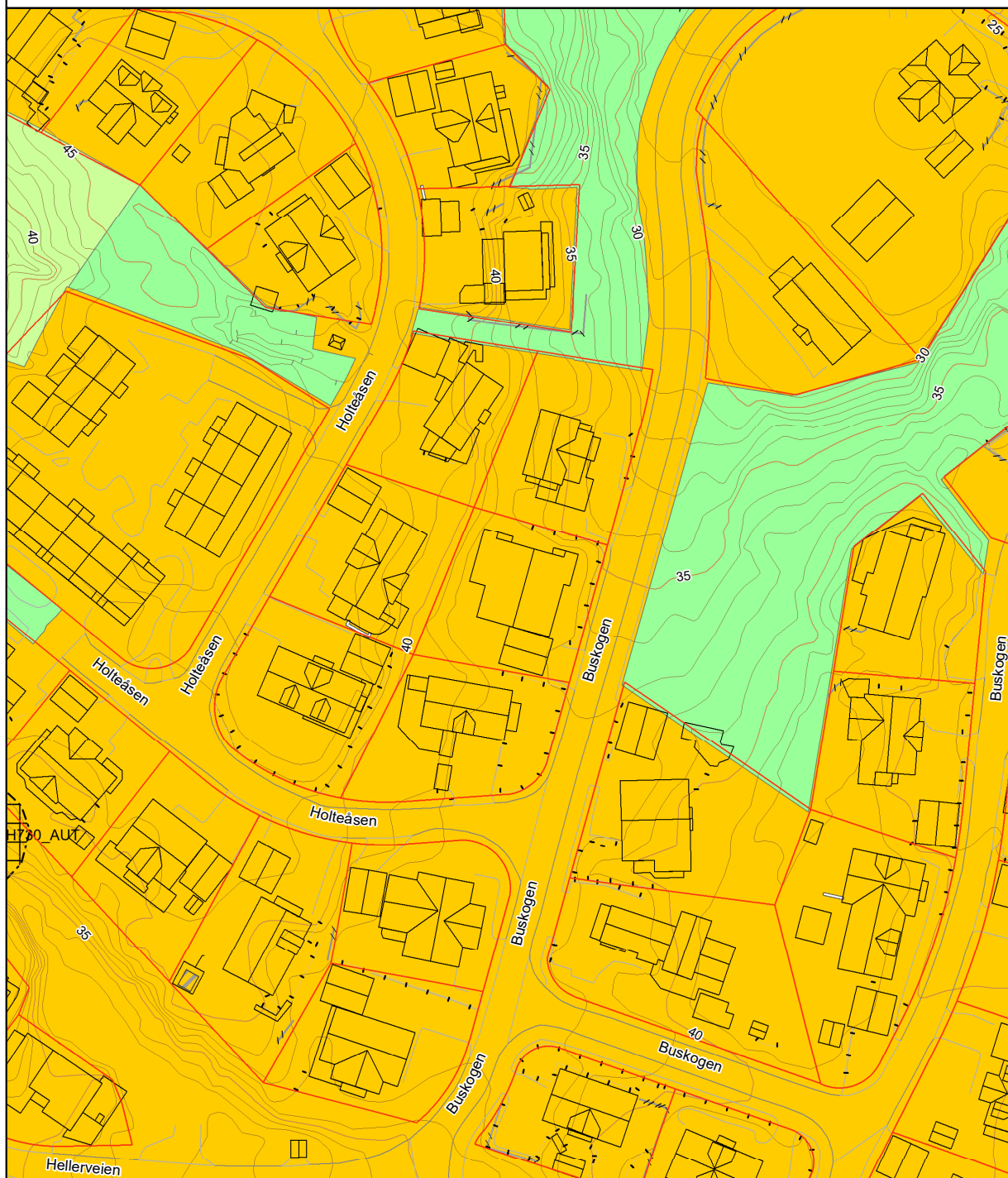
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-22



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

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

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



Grunnkart



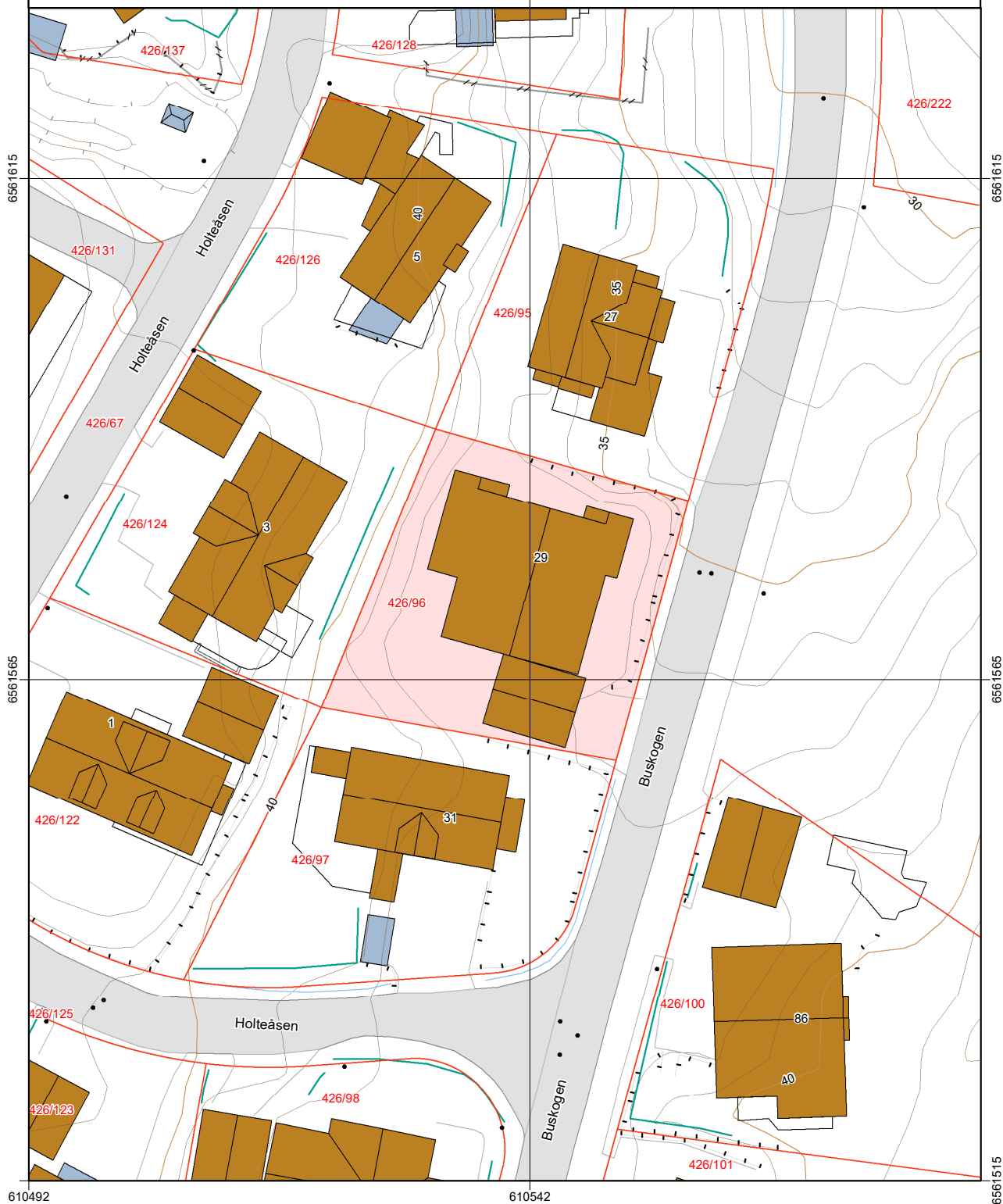
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buskogen 29, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/96/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-03-22



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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buskøgen 29, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/96/0/0

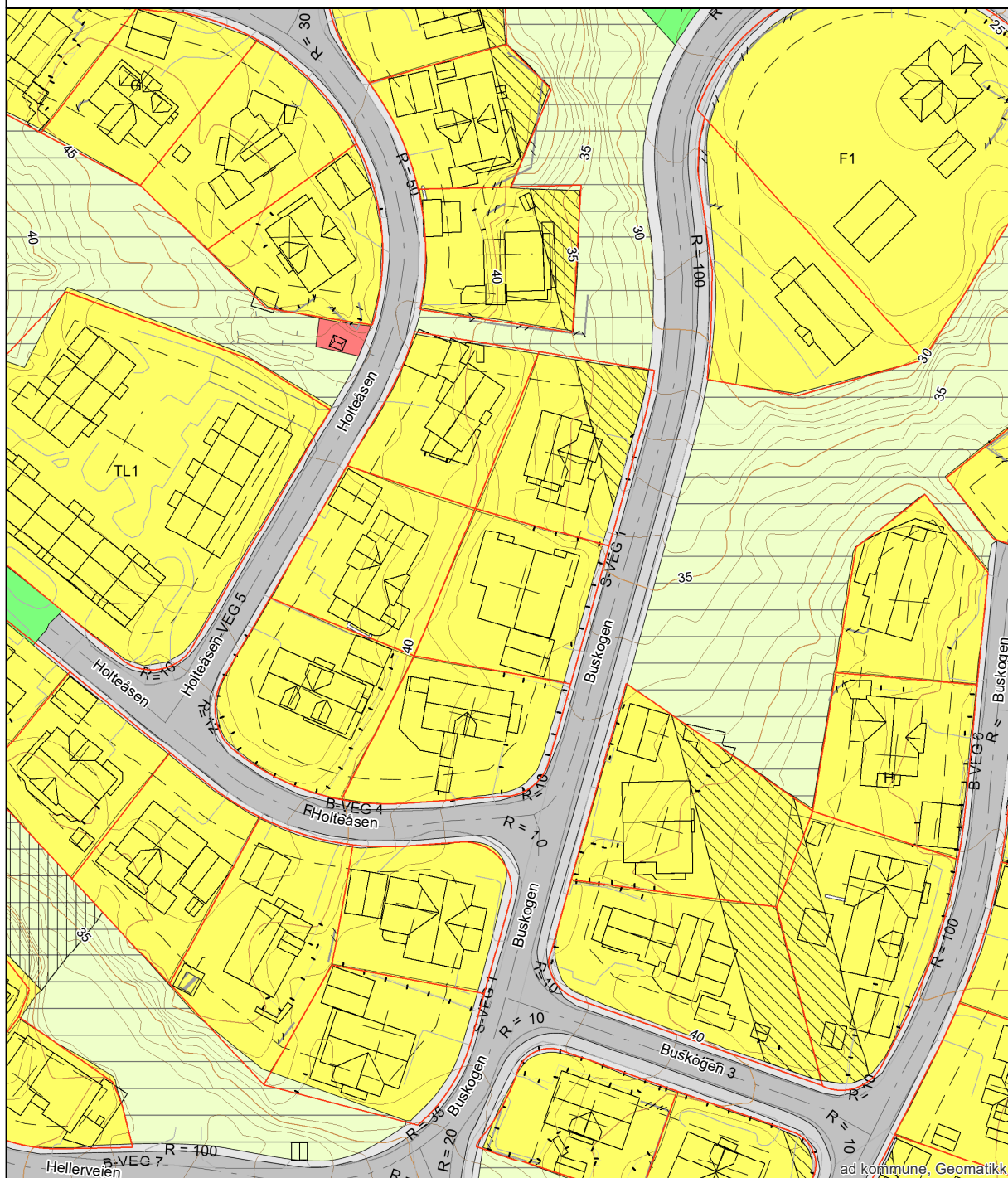
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-22



Planident: 416
Ikrafttredelsesdato: 25.9.1997
Plannavn: Holte/Buskøgen

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: Buskogen 29, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/96/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-03-22



Planident:
Plannavn:

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

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Grunnkart med ortofoto



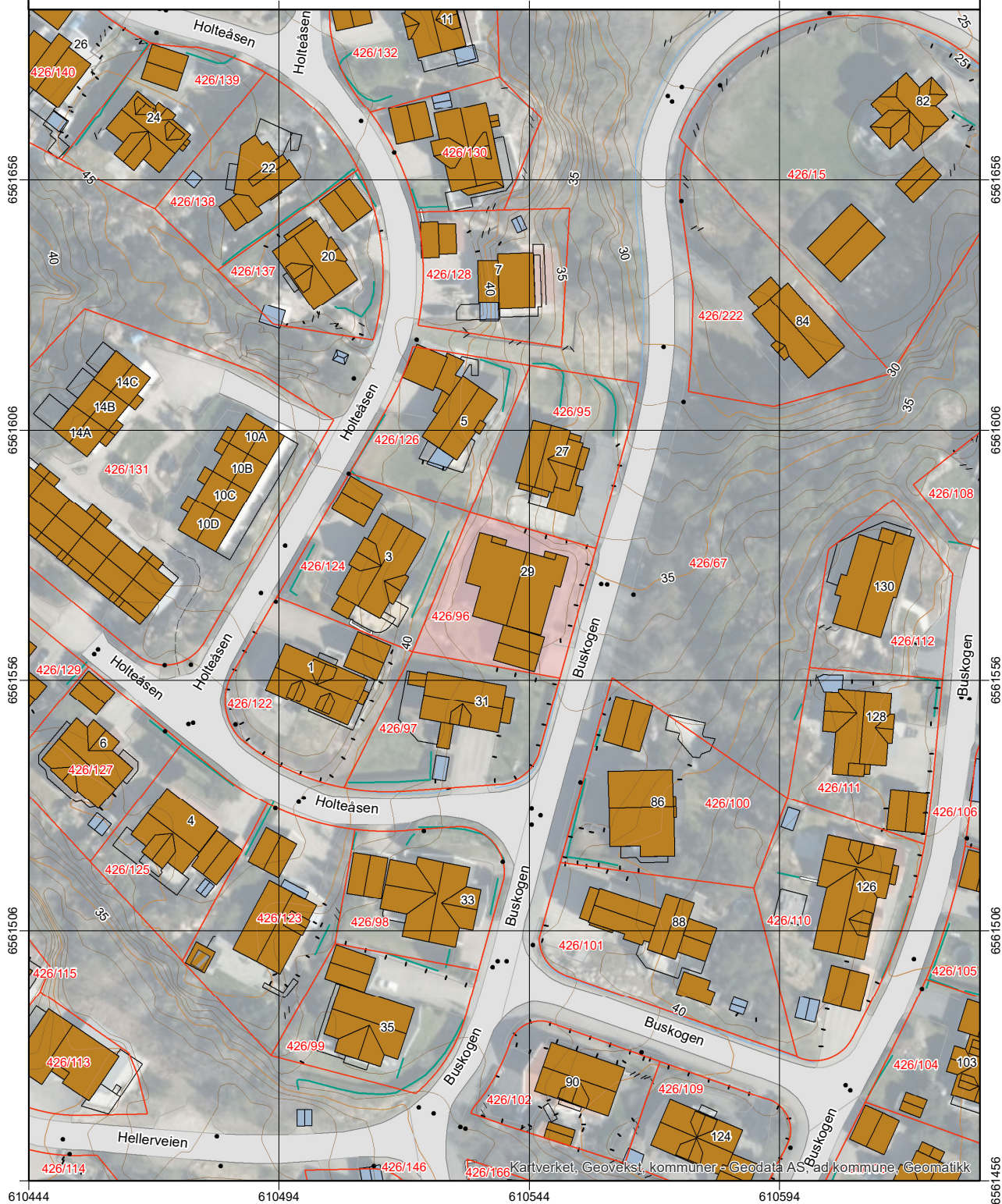
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buskogen 29, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/96/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-22



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



Oversiktskart



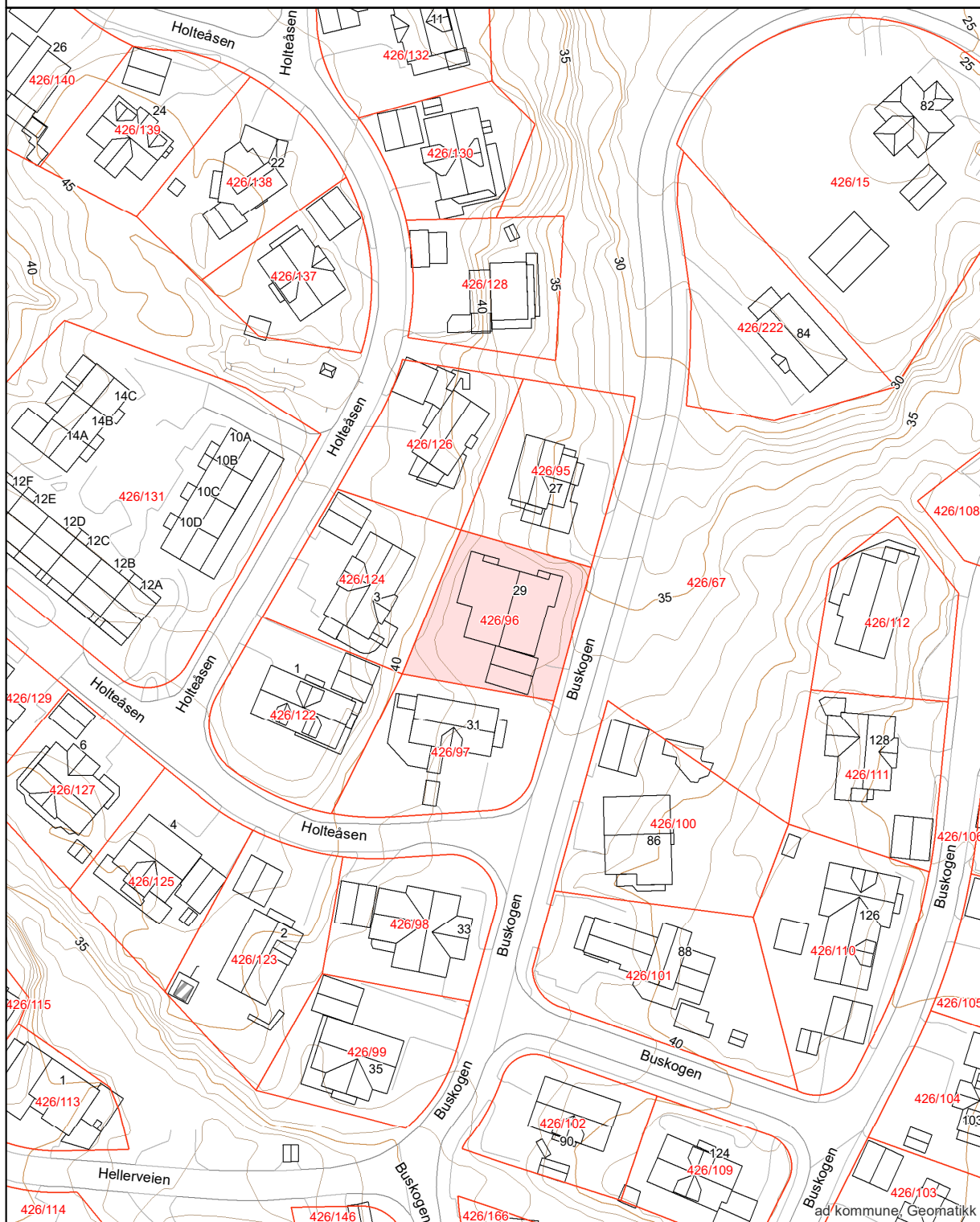
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Buskogen 29, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/96/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-22



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



Matrikkelkart

Adresse: Buskogen 29, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/96/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-22



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 : 22.3.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6561556.84234	610550.545444	Ikke spesifisert	8.01	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6561558.22962	610542.672926	Ikke spesifisert	21.87	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6561562.0389	610521.154485	Ikke spesifisert	30.06	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6561589.84106	610532.545747	Ikke spesifisert	18.19	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6561584.87633	610550.043841	Ikke spesifisert	8.01	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6561582.68019	610557.738434	Ikke spesifisert	26.84	Umerket		Terrengmålt	14	0



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Versel om oppstart og kunnngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	AKHE
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst P&B
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

Pbl § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	Blågrønn struktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park
	Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
	LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

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

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
SH	Småbåthavn
	Naturområde
FS	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) Infrastruktursoner

H410	Krav vedrørende infrastruktur
------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H510	Hensynssone landbruk
H520	Hensynssone friluftsliv
H530	Hensynssone landskap
H540	Hensynssone naturmiljø
H570	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

H710	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H720	Båndlegging etter lov om naturvern
H730	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

H810	Krav om felles planlegging
------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	På bakken	Bro	Framtidig	På bakken	Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtted						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÄL

BEBYGGELSE OG ANLEGG[illegible]SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR[illegible]BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSON[illegible]

HENSINSSONER

[illegible] Planomiss for reguleringsplaner under arbeid

Flak	Ind	Arbejd	Skat	Forsikringsbidrag	...
------	-----	--------	------	-------------------	-----

[illegible][illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnelåpning	Offentlig (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaveronsone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/-reys	Almennytlig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Handelsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennytlig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennytlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Skipsled	Taubane
Sti	Almennytlig Kirke	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtgrense	Almennytlig forsamlingslokale (grendehus mv.)	Offentlig småbåthavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	Almennytlig administrative bygg	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Annet trafikkområde (på land)	FELLESOMRÅDER
Grense for bevaring	Hotell med tilhørende anlegg	FRIOMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Bevertning	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Turveg	Felles gangareal
Grenser, bygg, fjernes	Garasjeanlegg	Skiløype	Felles parkeringsplass
Byggelinje/-grense	Bensinstasjon	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	Annet byggeområde	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Støyskjerm	LANDBRUKSOMRÅDER	Anlegg for friidrett og sport	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for jord- og skogbruk	Leirplass	Felles grentareal
Reguleringsplan bestemmelsesgrense	Område for jordbruk(*)	Annet friområde	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	Område reindrift	Friområde i sjø og vassdrag	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	Område for gartneri	Badeområde	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Område for parsellhager	Småbåthavn	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Annet landbruksområde	Regattabane	Bolig/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Kjøreveg	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Forretning/Kontor
Målte grenser	Gate med fortau	Golfbane	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Annen veggrunn	Grav- og urnelund	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser	Gang-/sykkelvei	Privat småbåtanlegg (land)	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Sykkelvei	Privat småbåtanlegg (sjø)	Forretning/Offentlig
Kommuneegrenser	Gangvei	Område for anlegg i grunnen	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Kontor/Offentlig
Fareområde	Fortau(*)	Drikkevannsmagasin	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde	Gatetun	Vann- og avløpsanlegg	Offentlig/Almennytlig
Bevaringsområde	Torg	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Vegserviceanlegg (Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornyelsesområde	Forts...	Anlegg for telekommunikasjon	Annet kombinert formål
Rekkefølgeområde		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER			Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg			Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse			Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse			
Blokkbebyggelse			
Garasjer i boligområder			
Område for forretning			
Område for kontor			
Forts...			



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 426	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Buskogen 29 ▼		
Areal:	ca. 789.7	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf	Formål/Hensynssone: 370 - Høyspenning, H370 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 416 Holte/Buskogen	Formål: 110 - Boliger 319 - Annen veigrunn	Godkjent/vedtatt: september 25, 1997
Reguleringsbestemmelser: Regbest416_150.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



Tyrolerhus
Ivar Gade
Postboks 101
3201 SANDEFJORD

Deres referanse

Vår referanse

02/12041-2/22667/02/PMS-PMB-TOMI

Arkivkode

426/96 L42

Dato

25.03.02

Midlertidig brukstillatelse

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

Delegert vedtak nr. 02/0358/Teknisk utvalg

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 12.03.01 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Buskogen 29

Gnr. 426

Bnr. 96

Arbeidets art: Nybygg (bolig) og garasje.

Brukstillatelsen gjelder for boligen.

I følge kontrollerklæringene (5 stk.) fra ansvarlig kontrollerende KUT (5 aktører) er det registrert følgende mangler:

- **Legging av belegningssten.**
- **Garasjen er ikke påbegynt.**

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

Med hilsen

Bjørn Saksæther
avdelingsingeniør

Kopi: Petter Pettersen.



Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og reguleringsavdelingen

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad

Telefon: 69 30 56 62

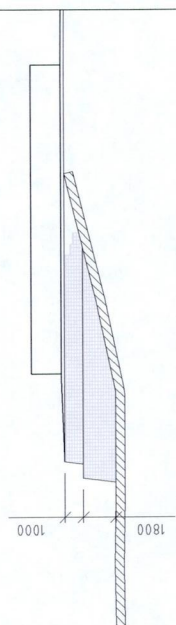
Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

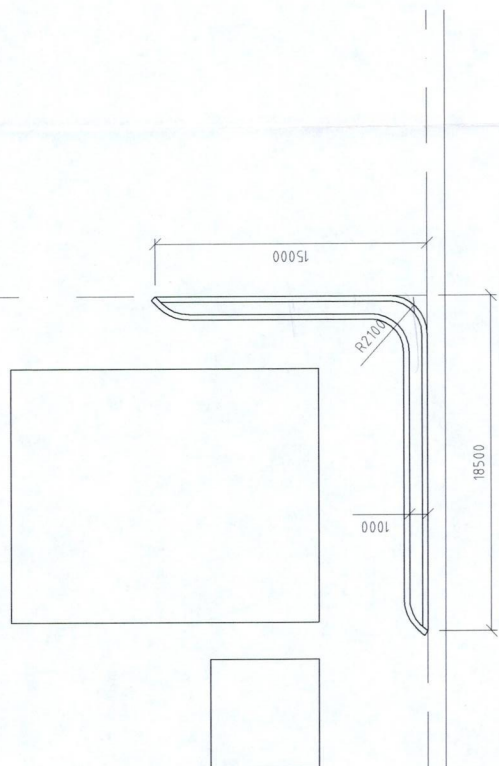
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 51

Bankkonto: 5122 05 77000

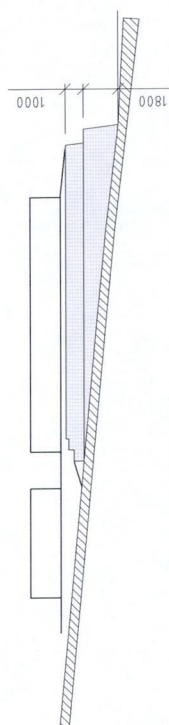
23. MAI 2003



MUR MOT NABO
1:250



PLAN
1:250



MUR MOT VEI
1:250

[illegible]

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 426/96/0/0

Eierrepresentant: Kvam Erik Olav

Regningsmottaker: Kvam Erik Olav

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	426	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	96	Oppgitt areal	789,9 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	789,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Buskogen 29 1675 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Krårerøy
		Grunnkrets	Buskogen	Valgkrets	Rød Krårerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16318396	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		214

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KVAM ERIK OLAV	BUSKOGEN 29	1675 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.07.2024	1/1	0	kr 471,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 208,00	01.07.2024	1/1	0	kr 1 510,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 932,00	01.07.2024	1/1	0	kr 2 415,00
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 683,00
60 ESkatt Bolig	3 473 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2024	1/1	0	kr 11 115,00
350 AKONTO AVLØP	33,00 M3	kr 28,23	01.07.2024	1/1	0	kr 1 164,00
250 AKONTO VANN	33,00 M3	kr 14,22	01.07.2024	1/1	0	kr 587,00

kr 20 945,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
21002409	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	6.10.2023	2023	32	2727



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

Eiendomsrapport for 426 / 96 / 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 brensel tanker 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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Kvam Erik Olav

Buskogen 29

1675 Kråkerøy

Adresse: Buskogen 29 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 16318396
Eiendom: 426 / 96 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Ikke utført 12.12.2023
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 25.03.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 18569

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

OBS !

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

FBV- Feieravdelingen 25. Mars. 2024

Megleropplysninger

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	426	Bnr.:	96	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Buskogen 29					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato:12.12.2023
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	x	Sist tilbud, dato:12.12.2023

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-426/96/0

Bruksnavn		Beregnet areal	789.7
Etablert dato	21.12.1998	Historisk oppgitt areal	789.9
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ERIK OLAV KVAM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	21.12.1998			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	789.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16318396	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16318418	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 16318396: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	214.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	214.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.06.2000	21.06.2000
IG - Igangsettingstillatelse	01.07.2000	26.04.2001
TB - Tatt i bruk	20.01.2001	26.04.2001

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	214.0	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	149.0	0.0	149.0	0.0
H02	0	65.0	0.0	65.0	0.0

Bygning 16318418: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	32.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	32.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.06.2000	21.06.2000
IG - Igangsettingstillatelse	31.03.2003	11.04.2003
TB - Tatt i bruk	30.07.2003	11.04.2003

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	32.0	32.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Buskogen	29		1675 KRÅKERØY

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR
HOLTE - BUSKOGEN
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Godkjent av Fredrikstad kommunestyre:
Bestemmelsene er sist revidert:

dato: 25.09.97
dato: 02.01.97
10.09.98

sak nr.: 97/0098

98/0108 plan utv.

§ 1. GENERELT

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.
- 1.2 Planområdet er som vist på kart i målestokk 1:1000, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;

Eksisterende boliger
Planlagte boliger
Offentlige bygning; Barnehage

LANDBRUKSOMRÅDER, herunder formål for;

Jordbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;

Kjøreveg
Fortau/ gang- og sykkelveg
Kjørbar gangveg
Grøft, sikringsareal

FRIOMRÅDER, herunder formål for;

Lekeplass, park

FAREOMRÅDER, herunder formål for;

Høyspenningsanlegg; Trafo, Høyspentlinje

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;

Friluftområde (Deler av større naturområder)
Naturvernomsråde
Fornminneomsråde
Kommunaltekniske anlegg; Pumpestasjon

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;

Felles avkjørsel

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.
- 2.2 UTBYGGINGSREKKEFØLGE:
Krysset mellom fylkesveg B-455 og Buskogen skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan før videre boligutbygging kan finne sted innenfor boligområdene D, E, F, G, H, I, J.

§ 3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

- 3.1.1 Ved oppføring av bo-enheter skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass. (Min. 5m lengde.)
Situasjonsplanen skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig. Bygningsrådet skal påse at bebyggelse og tomte-arrondering harmonerer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelsen, faste installasjoner, vegetasjon eller terrenginngrep.
- 3.1.2 Frittstående boder, uthus og garasjebygg bør normalt byggemeldes samtidig med bolig, og skal harmonere med bolighus både når det gjelder utforming, materialbruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, der bolighus allerede eksisterer, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt.
- 3.1.3 Frittstående boder, uthus og garasjebygg skal ikke overstige 1 etasje, og skal samlet sett for hver boligenhet ikke ha større total grunnflate enn 40m². For TL-feltene kan garasje eller boder oppføres i felles-bygg.
- 3.1.4 Bygningenes orientering (møneretning) på tomta skal være i henhold til aksekors inntegnet på plankartet, der dette er vist. Forøvrig kan huset plasseres fritt på tomta innenfor byggegrensene, og 4m fra nabogrense.
- 3.1.5 UNNTAK FRA BYGGEGBRENSER, FELT G, I, J:
For inntil 1/3 av tomtas lengde mot veg, tillates del av bygning oppført inntil 2m fra formålgrense mot grøft/ sikringsareal på følgende tomter:
* G 10-14 mot B-veg 5
* I 1-9 mot B-veg 7
* J 1-13 mot S-veg 5
* J 26-29 mot S-veg 4
- 3.1.6 Bygningsrådet skal påse at bygninger og adkomst gis en god tilpasning til eksisterende terrengforhold, slik at større sprengningsarbeider, forstøtningsmurer og fyllinger/ skjæringer unngås.
Melding om byggearbeider, hvor disse forhold ikke er ivare tatt skal avises.

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

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

Fase Ia:

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

Fase Ib:

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

Fase II:

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

Fase III:

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

Fase IVa:

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

Fase IVb:

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

3.2.2 Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende vegtrasé.

Flere faser kan opparbeides samtidig, men ingen fase kan påbegynnes før de ovenstående er avsluttet. Dette gjelder både tomter, veger og lekeplasser.

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

3.3 PLANLAGTE BOLIGERS ADKOMST

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

SONE G:

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

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

SONE H:

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

SONE J:

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

3.4 GRAD AV UTNYTTING OG TAKFORM, PLANLAGTE BOLIGER

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

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

3.5 EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE

- 3.5.1 Bolighus og bygninger i områdene merket F1 og F2, tillates oppført i 2 etasjer. Bygninger skal i disse områdene ha saltak, eller halv-valmet tak. Takvinkel skal være mellom 27° og 37°.
- 3.5.2 For øvrige områder avsatt som byggeformål for eksisterende boliger, tillates bebyggelse maksimalt oppført i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det (skrånende terreng), kan det også tillates oppført sokkeletasje. Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.
- 3.5.3 Tillatt bebygd areal må ikke overstige 30% (BYA) av tomtens areal.

*1/3-regelen
gjelder ikke
for dette
området.*

*Kun 1. etg!
Innvedning av loft er drøp.*

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- 4.1 På område avsatt som barnehage, kan det oppføres bygninger i 1 etasje. Tillatt bebygd areal skal maksimalt være BYA = 15% av tomtens areal.
- 4.2 Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.
- 4.3 Ved byggemelding skal det redgjøres for tomtearronding, beplantning, lekearealer, innhengning, adkomst og parkeringsarealer.

§ 5. LANDBRUKSOMRÅDER

- 5.1 Områdene skal nyttes til jordbruk eller beitemark. Innhengning og eventuelle mindre installasjoner i tilknytning til dette kan oppføres.
- 5.2 På områdene L1 og L3 kan driftsbygninger og våningshus oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. På landbruksområde merket L2, tillates ikke bygninger oppført.

§ 6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 6.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, kjørbare gangveg og grøft/ sikringsareal som vist på plankartet. Trafikkområdene skal utbygges i takt med bebyggelse og øvrige anlegg, og forøvrig i henhold til rekkefølge som fastsatt i § 3.2.1.
- 6.2 Gangveg i forlengelsen av B-veg 8 forutsettes gjennomkjørbar for brøyting og renovasjon.
- 6.3 Eiendommene gnr/bnr 439/1 F-131 og 439/1 F-169 skal ikke ha direkte avkjørsel til fylkesveg. Avkjørsel skal være ~~som vist med pil på plankartet~~ til bakenforliggende veg. *Barkedalsvegen.*

§ 7. FRIOMRÅDE

- 7.1 Friområder merket LEK skal benyttes til lekearealer, ballplasser og beplantning etter de ulike arealers størrelse og beskaffenhet. Her tillates oppført mindre innretninger, lekeapparater, leskur og andre innretninger som naturlig tilhører lekeområder. Områdene skal utbygges i takt med bebyggelse og øvrige anlegg, og forøvrig i henhold til rekkefølge som fastsatt i § 3.2.1.
- 7.2 I område merket PARK tillates bygninger ikke oppført, medmindre de hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av område. Forøvrig skal området gis en parkmessig behandling.

§ 8. FAREOMRÅDER

- 8.1 I fareområder markert med gul skravur tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold.
Forøvrig kan områdene nyttes i tråd med reguleringsformålet som gjelder for arealene (f.eks. hage, beplantning, etc.).
- 8.2 I fareområde med rød skravur merket TRAFO tillates oppført transformator for strømforsyning av feltet. Arealet forøvrig skal gis en tiltalende utforming med beplantning egnet for enkelt vedlikehold.

§ 9. SPESIALOMRÅDER

- 9.1 Områder avsatt som friluftsområde, skal bevares som naturområder, og skal fungere som rekreative nærområder for boligfeltet. Områdene skal videre være tur-terreng for allmenheten, og også være en del av de større lekeområdene for barna. I disse områdene tillates ikke oppført bygninger, anlegg eller innretninger av noe slag. Bortsett fra stier, tillates heller ikke inngrep eller endringer i terreng eller vegetasjon.
- 9.2 I områder avsatt for kommunaltekniske anlegg tillates oppført pumpestasjon med tilhørende bygning/ pumpehus. Bygning tillates maksimalt oppført i en etasje, og skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 37°. Det tillates videre etablert adkomst og eventuelt parkeringsareal. Forøvrig skal den ubebygde del av området gis en tiltalende behandling med beplantning og vegetasjon.
- 9.3 Innenfor områdene avsatt med diagonalskravur som bevaringsområde for fornminner (1 og 2) er det automatisk fredede kulturminner (boplasser fra steinalderen).
Områdene er spesialregulert, og markerer fastsatt sikkerhetssone rundt steinalderboplassene. Innenfor denne sonen er alle inngrep i terreng, henleggelse av masser eller utfylling forbudt.
- 9.4 Område merket "Bommen" og avsatt med horisontalskravur er regulert til naturvernområde. Innenfor dette området skal tjern, våtmark og løvskog bevares. Det er forbudt å henlegge masser, fylle igjen eller drenere/ tappe ut tjernet. Det kan anlegges en enkel klopp i gangstillaséen over området i syd som vist på plankartet.

§ 10. FELLESOMRÅDER

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

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

[illegible]



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver** .

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr .

Lån (bank og saksbehandler) Kr .

Til sammen Kr .

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR: .

NAVN 2: PERSONNR: .

ADR: POSTNR/STED: .

E-POST 1: MOBIL 1: .

E-POST 2: MOBIL 2: .

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT: .

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 15.10.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



