

ELEGANT OG INNHOLDSRIK ENEBOLIG I ETTERTRAKTET VILLA STRØK

Fagerliveien 71

PRISANTYDNING
6 900 000





På utkikk etter tiltalende, innholdsrik og elegant villa fra slutten av 1960 tallet med enestående arkitektur?

5

Velkommen til Fagerliveien 71

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

40

Om boligen

49

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Fagerliveien 71

Elegant og innholdsrik enebolig, i ettertraktet, sentrums- og markanært villastrøk.

Fagerliveien 71, tegnet av arkitekt Arne Bang Larsen - er en tiltalende, innholdsrik og elegant villa fra slutten av 1960 tallet. Huset er løpende modernisert, men har tatt vare på den opprinnelige arkitekturens kvaliteter - og har beholdt husets slepne eleganse.

God arkitektur er tidløs og står seg gjennom trender bl.a. fordi byggene er tilpasset den situasjonen de er plassert i - og ikke motsatt. Rommenes orientering og vinduenes plassering er viktige elementer i opplevelsen av bolig. Boligens innhold og dynamiske utforming kan tilfredsstillende et vidt spekter av en moderne brukers krav - også i dag. Bebyggelsen er oppført som en frittliggende enebolig av trekonstruksjoner, over grunnmur/kjelleretasje av betong. Alle basisfunksjoner er plassert på boligens hovedplan. Bebyggelsens formasjon gir god utnyttelse av rammevilkårene, herunder også en fin, skjermet uteplass - hvis inntrykk er styrket med pergola.



Fagerliveien 71

Prisantydning	6 900 000
Totalpris	7 073 500
Omkostninger	191 050
P. rom	208 m ²
Bruksareal	250 m ²
BRA-i	250 m ²
TBA	76 m ²
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	830 m ²
Byggeår	1967

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Morten Enok Stene

Eiendomsmegler MNEF / Faglig leder / Partner

91782296

morten.stene@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad





PLANTEGNING



Elegant og sentrumsnær enebolig i ettertraktet villastrøk!

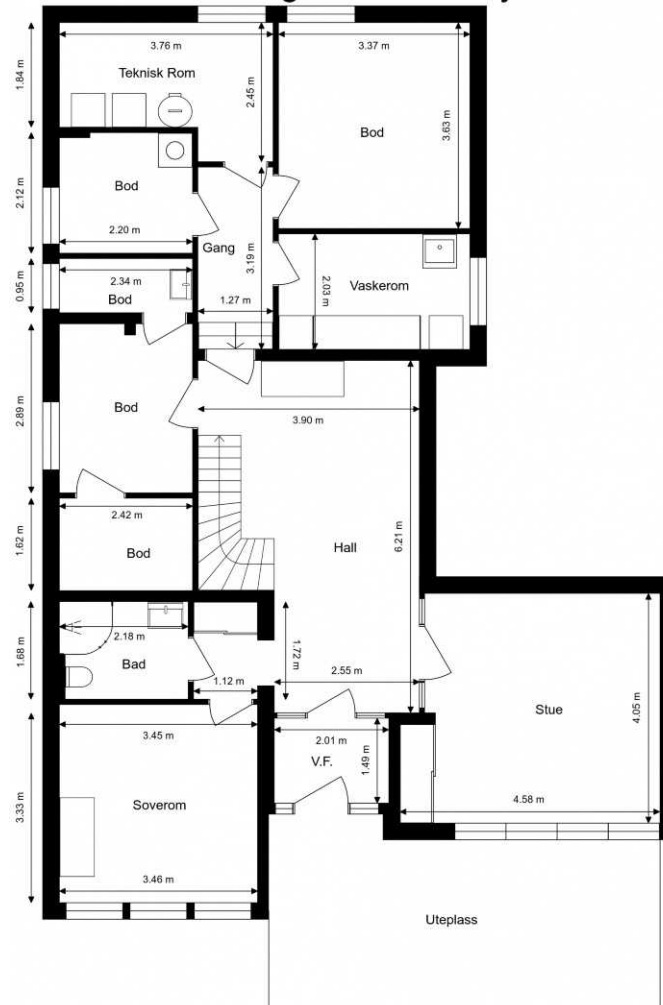
Enebolig over to plan med stue, spisestue, kjøkken, to bad, vaskerom, fire soverom, teknisk rom, fire boder, hall, kjellerstue, vindfang og gang. I tillegg har eiendommen en frittliggende garasje på ca. 26 m².

250 m²

2. etasje

Fagerliveien 71, 1605 FREDRIKSTAD

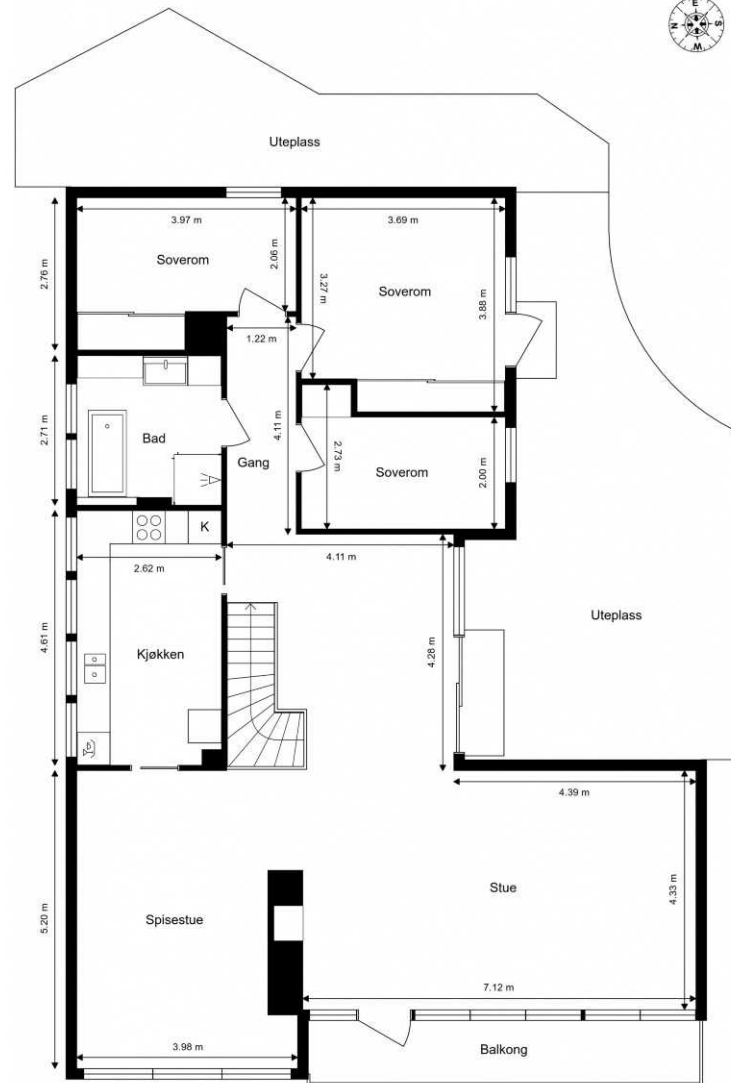
Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15055940

U. etg

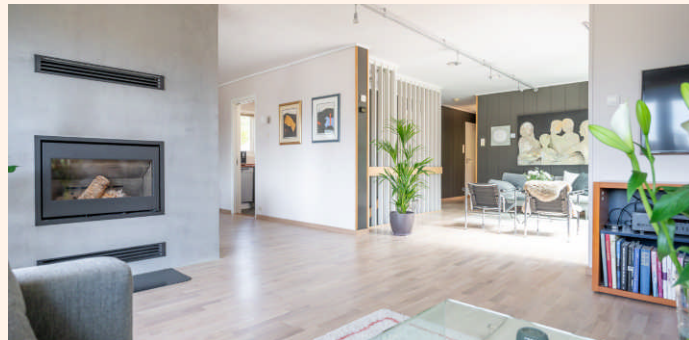
Fagerliveien 71, 1605 FREDRIKSTAD
Enebolig - 1. etasje



1. etg

Ordernr. 15055940

Standard





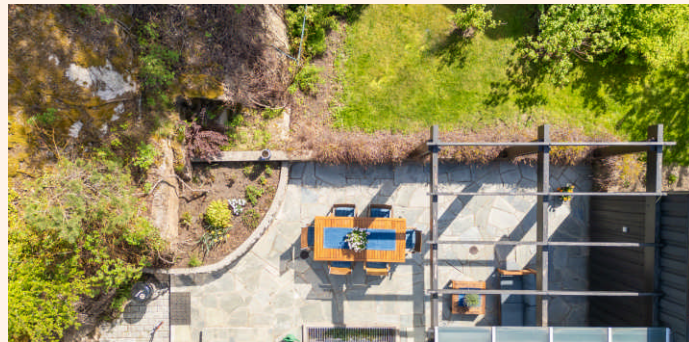








Terrasse

















Kjøkkeninnredning fra Uno Form









Bad / Vaskerom

















Soverom 2



Soverom 3



Kjellerstue





Beliggenhet

Boligen ligger på flaten der Fagerliveien leder ned til Wilbergjordet med bakregrense mot boligfeltet Falchåsen. Her kan avstanden til det meste av det du trenger måles i minutter til fots. Fredrikstad sentrum ligger en spasertur unna og i nærområdet finner du dagligvare-/forretninger ved Wilbergjordet, der det også er gode bussforbindelser. I kort gangavstand til Stjernehallen eller Skytterhuset, finner du Bjørndalen som er starten på det ettertraktede friluftsområdet Fredrikstadmarka - med lysløyper, turløyper og badeplasser. Enda nærmere ligger turstiene rundt den ikke fullt så kjente, men veldig idylliske Bingedammen. Kort kjøreavstand til Østfoldhallene med alle typer forretninger og butikker.

På veien til sentrum ligger bussterminalen med flybuss og ekspressbuss til Oslo, og i tilnærmet samme avstand ligger jernbanestasjonen med togavganger til Østfoldbyene, Oslo S og sydover i Sverige.



The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 900 000,-

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

Dokumentavgift kr 172 500,00,-

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

Tingl.gebyr skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 7 091 050,-

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

2024

33 974

Inkludert: Eskatt, vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 329 852,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 053 438,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 250,0 m²

- BRA-i: 250,0 m² (stue, stue/spisestue, kjøkken, to bad, vaskerom, fire soverom, teknisk rom, boder og ganger)
- I tillegg har eiendommen en garasje på ca. 26 m².

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 76,0 m² (balkong (ca. 8m²), skiferbelagt uteplass (ca. 33 m²), steinlagt uteplass (ca. 12 m²) og skiferbelagt uteplass ved underetasje (ca. 23 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. omrokes 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.

Beskrivelse

Fagerliveien 71, tegnet av arkitekt Arne Bang Larsen - er en tiltalende, innholdsrik og elegant villa fra slutten av 1960 tallet. Huset er løpende modernisert, men har tatt vare på den opprinnelige arkitekturens kvaliteter - og har beholdt husets slepne eleganse.

God arkitektur er tidløs og står seg gjennom trender bl.a. fordi byggene er tilpasset den situasjonen de er plassert i - og ikke motsatt. Rommenes orientering og vinduenes plassering er viktige elementer i opplevelsen av bolig. Boligens innhold og dynamiske utforming kan tilfredsstillende et vidt spekter av en moderne brukers krav - også i dag. Bebyggelsen er oppført som en frittliggende enebolig av trekonstruksjoner, over grunnmur/ kjelleretasje av betong. Alle basisfunksjoner er plassert på boligens hovedplan. Bebyggelsens formasjon gir god utnyttelse av rammevilkårene, herunder også en fin, skjermet uteplass - hvis inntrykk er styrket med pergola.

Garasje som ble oppført i 2004 samsvarer med boligens arkitektoniske uttrykk og skaper en helhet.

Arkitekt Arne Bang Larsen, som har tegnet huset, er en av de mer betydelige arkitektene i Fredrikstad i etterkrigstiden. Han har etterlatt seg en rekke viktige bygg, både til bolig og til offentlige virksomheter - godt tilrettelagt for brukerne.

Beliggenhet

Boligen ligger på flaten der Fagerliveien leder ned til Wilbergjordet med bakregrense mot boligfeltet

Falchåsen.

Her kan avstanden til det meste av det du trenger måles i minutter til fots. Fredrikstad sentrum ligger en spasertur unna og i nærområdet finner du dagligvare-/forretninger ved Wilbergjordet, der det også er gode bussforbindelser. I kort gangavstand til Stjernehallen eller Skytterhuset, finner du Bjørndalen som er starten på det ettertraktede friluftsområdet Fredrikstadmarka - med lysløyper, turløyper og badeplasser. Enda nærmere ligger turstiene rundt den ikke fullt så kjente, men veldig idylliske Bingedammen. Kort kjøreavstand til Østfoldhallene med alle typer forretninger og butikker.

På veien til sentrum ligger bussterminalen med flybuss og ekspressbuss til Oslo, og i tilnærmet samme avstand ligger jernbanestasjonen med togavganger til Østfoldbyene, Oslo S og sydover i Sverige.

Innhold

Enebolig over to plan med stue, spisestue, kjøkken, to bad, vaskerom, fire soverom, teknisk rom, fire boder, hall, kjellerstue, vindfang og gang. I tillegg har eiendommen en frittliggende garasje på ca. 26 m².

Standard

Eiendommen holder en gjennomgående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Bergvarme/vannbåren varme fra 2014. Elbil lader fra 2023. Rehabilitering av skifer på vestvendt terrasse(2023), balkong vest (2022), trapp slipt og lakkert (2022), nytt gulv i stue (2022), vedovn (2018), nytt sikringskap og

rehabilitering av det elektriske anlegget (2006), drenert rundt hus (2004) og ny arkitekttegnet garasje (2004).

Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater av tapetserte og malte flater samt panel og himlingsplater.

Tidløs kjøkkeninnredning fra Uno Form med slette fronter og benkeplater av tre og stein. Innredningen har integrert, stekeovn, platetopp og mikroovn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Godt med skap- og benkeklass. Uno Form innredning, med fliser og belysning som bidrar til en godt gjennomført stil. Flislagt gulv med varme, vegg- og himlingsflater belagt med malte plater.

Stort og sjarmerende bad i første etasje med servantinnredning og skap fra Uno Form, dusj, badekar og toalett. Flislagt gulv med varme, flis på veggflater og slett himling med downlights.

Lyst bad i underetasjen med servantinnredning, dusj og toalett. Flislagt gulv med varme, flis på veggflater og slett himling med downlights.

Praktisk vaskerom med sluk fra 2014. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvflate belagt med flis, vegg- og himlingsflater belagt med malte flater.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Selgers egenerklærings skjema

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

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

- Ja, kun faglært. Bad ble pusset opp i 2009, nytt bad nede i 2006 (tidligere garasje).

Tettesjikt/membran/sluk ble utført av Murer Langaker. Det foreligger dokumentasjon/kviteringer på arbeidene. Badet i underetasjen er byggemeldt.

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

-Ja, avløp fra kjøkken har vært tett er par ganger.

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

-Ja, kun faglært. Nytt vann og avløp inn til hus fra kommunal grøft. Drenering rundt hus. Arbeid utført av Ødegård Graving og Transport og Bravida.

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

-Ja, noe saltinnsig i teknisk rom.

Punkt 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, nytt ildsted med sugevitte 2018.

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

-Ja, Muligens sølvkre for noen år siden i underetasje. Ikke observert de siste årene.

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

-Ja, noe vanninntrengning gjennom lecavegg i garasje ved mye nedbør.

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

-Ja, både faglært og ufaglært. Kråkerøy elektriske: Nytt sikringsskap 2012, Slevik elektriske: Elbillader 2023, Energiverket: Vann til vann varmepumpe 2013? Noen elektriske komponenter montert som egeninnsats, samt installasjon av Smarthus og styring av gulvvarme. Energiverket; egeninnsats. Det foreligger samsvarserklæring fra 2012.

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

-Ja, service på varmepumpe.

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

-Ja, el-bil lader fra 2023 er plassert i garasje.

Punkt 17: Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

-Ja.

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

-Ja, Sanert og fylt igjen under terrasse.

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

-Ja, naboer i Fagerliveien 73.

Punkt 21: Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

-Ja, innredet gammel garasje med rom og bad. Arbeidet er godkjent av Fredrikstad Kommune 24.11.2004.

Punkt 23: Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

-Ja, radonpumpe ble installert 2004,

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

-Ja, Husservice AS: Energirapport fra 2018. Energiklasse D.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Ståle Gran Skøien datert 22.05.2024. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 44% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 47% (17 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ingen elementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Bad - u.etg

-Sluk er isolert inne i dusjsonen. Det er ikke registrert drenering fra innebygget sisterner. Bomlyd i enkelte fliser i dusjsonen. Missfarging/svertesopp på flisfuger. Tettesjiktet er ikke klemt med klemring i sluk og har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Lite fall.

Bad - 1.etg

-Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen samt noe missfarging i flisfuger. Vinduets plassering er uegnet. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Tettesjiktet har en usikker restlevetid som følge av alder.

Vaskerom

-Kun naturlig ventilasjon. Vannrør har en usikker restlevetid som følge av alder. Observert skade/hull på sluk mansjett i sluk.

Kjøkken

-Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Innredningen har noe avflassing/slitasje. Bomlyd i enkelte fliser.

Øvrige rom

-Det er stedvis riper/hakk/merker og knirk i gulvoverflater.

Rom under terreng

-Det registreres stedvis saltutslag/kalkutslag samt avflassing på enkelte yttervegger. Stedvis

riss/sprekker i enkelte plateskjøter i himling. Noe riper/hakk/merker i gulvoverflater. Etasjen har gulv og vegger under bakkenivå som er opp- utlektet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Enkelte innerdører og boder bærer preg av alder/slitasje.

Ildsted

-Skorsteiner inne i boligen er gitt TG2 for å belyse risiko som følge av alder.

Innvendige trapper

-Kun rekkverk/håndløper på en side. Åpninger i rekkverk på mer enn 10 cm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg

-Selger opplyser om sporadisk drypplekkasje fra sikkerhetsventil til trykktank i teknisk rom. Vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert på vegg i bod uten mulighet for sikker avrenning til sluk. Enkelte vannrør i boligen er isolert med isolasjon som er vurdert til å kunne inneholde asbest. Noe uheldig plassering av dusj i teknisk rom, med tanke manglende tettesjikt/membran.

Elektrisk anlegg

-Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget er TG2 satt i henhold til NS3600. Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen

dokumentasjon.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

-Panel er stedvis råteskadet. Råteskader bør utbedres. det er stedvise sprekker i kledning. Grunnet observasjon av råteskader på ytterkledning kan skade i bakenforliggende konstruksjoner ikke utelukkes.

Dører og vinduer

-Vinduer fra byggeår (boder) bærer preg av slitasje og elde. Entredør er av eldre dato. Beslagsløsning ved balkongdør fra hovedsoverom har uheldige løsninger som kan føre til fukt.

Yttertak

-Det er registrert symptomer på elde/slitasje på taktekingen. Taket mangler overløp. Konstruksjonen er lukket. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt -/kondensproblematikk. Beslag og takhatter bærer stedvis preg av alder.

Balkong

-Rekkverkshøyden er under 1,0 meter og har horisontale åpninger på mer enn 5cm.

Uteplass/platting

-TG2 gjelder uteplass med utgang fra stue/spisestue og hovedsoverom. Det registreres sprekker/manglende fuger mellom skiferstein. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Bomlyd i enkelte skiferstein.

Drenering

-Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Registrert stedvis manglende klemlist på grunnmursplast. Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur (innvendig side). TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes.

Garasje

-Panel har enkelte råteskader. Det registreres enkelte avskallinger på lettklinkerblokker. Selger opplyser om vann/fuktinntrengning gjennom lettklinkerblokker ved mye nedbør.

Byggemåte

Arkitekten har designet boligen slik at plassen utnyttes optimalt, både med tanke på funksjonalitet og estetikk.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner. Fasader utført i stående trepanel samt sprøytemur, teglstein og felter med fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med membran (taket er inspisert fra toppen av stige). Entrédør med karm av tre og sikkerhetslås. Heveskyvedør, balkongdører og vinduer med karmer av tre i 2-lags glass fra byggeår, 2000, 2001, 2002, 2009, 2011, 2016 og 2018.

For nærmere beskrivelse av byggets enkelte bestanddeler og tilstand, se boligsalgsrapport og selgers egenerklæringsskjema, vedlagt som del av prospektet

Tomt

Denne tomten er eiet. 830,00 kvm.

Pent opparbeidet tomt med asfalterte parkeringsplasser, gressplen, busker og diverse beplantning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse iht. kommunen.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med bergvarme / vannbåren varme og vedfyring,

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruk foregående år var 13 473 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Nytt ildsted er godkjent av Henriksen Brensel 04.05.2018.

Følgende avvik/anmerkninger ble registrert i forbindelse med lovpålagt tilsyn:
-Deler av skorstein er innkledd på en side i 2. etasje.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenr. 82678905.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med angitte formål 1001 - Bebyggelse og anlegg.

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.

Diverse

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.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, 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.

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.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Morten Enok Stene per e-post

morten.stene@stavlund.no eller sms: +47 91 78 22 96. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

som ikke anses som forbrukere.

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

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 (avhendingslova)

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:

- 1) Tilstandsrapport fra Anticimex v/Ståle Gran Skien, datert 22.05.2024
- 2) Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
- 3) Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiertvesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- 4) Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no

5) Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.

6) Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).

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 STAVLUND AS 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.

Om oppdraget

Eier

Eier er Jon Arne Holm og Anita Kanestrøm.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Fagerliveien 71.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 201, bnr. 83 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192240130.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 49 500 inkl. mva)

Tilrettelegging : 9 750,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Morten Enok Stene / +47 91 78 22 96/ morten.stene@stavlund.no.

Prod. dato: 27.05.2024

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. On the right, there is a grey shape that also curves towards the left, creating a white, S-shaped negative space between them. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fagerliveien 71
1605 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 201/83
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 250 m²
Garasje
Bruksareal: 26 m²

Totalt bruksareal (BRA): 276 m²

Befaring

Befaringsdato: 21.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203



Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonsvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grant, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekrefteelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarerklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarerklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarerklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.05.2024
Referansennummer	15055940
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0130
Hjemmelshaver/selger	Jon Arne Holm/Anita Kanestrøm
Bygningsakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Jon Arne Holm
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	23 °C
Rapportdato	22.05.2024 19:46

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Fagerliveien 71
Postnummer/sted	1605 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	201/83
Tomt	Eiet tomt: 830 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1967/1968		
Garasje	2004		

Byggemåte

Enebolig med garasje samt ellibiller beliggende i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass/adkomstvei, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner. Fasader utført i stående trepanel samt sprøytemur, teglstein og felter med fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med membran (taket er inspisert fra toppen av stige). Entrådor med karm av tre og sikkerhetslås. Heve-skyvedør, balkongdører og vinduer med karm av tre i 2-lags glass fra byggeår, 2000, 2001, 2002, 2009, 2011, 2016 og 2018. Oppvarming med bergvarmepumpe og ildsted. Naturlig ventilasjon.

Bolig over to plan bestående av:
1.etasje med gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og tre soverom. Utgang fra stue/spisestue og hovedsoverom til uteplasser. Utgang fra stue/spisestue til balkong.
Underetasje med vindfang, hall, bad, gang, vaskerom, teknisk rom, fire boder, stue og soverom.

Frittstående garasje med leddport.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	9	
Våtrom - Bad 1. etasje		Fallforhold (gulv)	9	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
Våtrom - Vaskerom		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Ventilasjon	11	
Kjøkken		Vannrør	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Vannrør	11	
		Overflater gulv	11	
Øvrige rom		Innredning	11	
		Avløpsrør	11	
		Overflater gulv	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	13	
		Overflater himling	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
		Innerdører	13	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeleip)		Annet	13	
		Skorsteiner inne i boligen	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Annet	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	17	
		Fasader inkl. kledning	17	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Tekking (undertak, leker og yttertekking)	18	
		Overløp på flate tak	18	
		Konstruksjon	18	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	18	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
Terrasser / plattung på terreng		Plattung	19	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	20	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	20	
		Alder	20	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	20	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjaker, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjaker o.l. Sjaker som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjaker, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)	
1. etasje	130			130	53	
	Gang, stue/spisestue, kjøkken, bad, tre soverom				Balkong oppmålt til 8 m ² , skiferbelagt uteplass oppmålt til 33 m ² , steinlagt uteplass oppmålt til 12 m ²	
Underetasje	120			120	23	
	Vindfang, hall, bad, gang, vaskerom, teknisk rom, fire boder, stue, soverom				Skiferbelagt uteplass	
SUM	250			250	76	
Total bruksareal: 250 m²						

		Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)	
Garasje		26		26		
		Garasje				
SUM		26		26		
Total bruksareal: 26 m²						

Kommentar til areal

Tidligere toalettrom og badstue i underetasje fremstår i dag som boder.

Eneboligen inneholder 208 m² P-ROM og 42 m² S-ROM (teknisk rom og boder med tilstøtende vegger er medregnet i boligens sekundærareal).

Rapport

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra 2006. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakter på vegg over servant. Dusj på gulv med skyvedør av glass. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Innmurt badekar med badekaramatur tilkoblet håndusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Avtrekksvifte plassert på vegg. Vannrør av typen rør-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon

TG 2

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid for det oppdages.
Overflater vegger	Det registreres bomlyd i enkelte fliser i dusjsonen, noe som kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Krevet oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.
Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering mot yttervegg samt vegg av mur/betong. Grunnet alder på våtrom og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse risiko.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra 2009. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakter på vegg over servant. Høyskap på vegg. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Innmurt badekar med badekaramatur tilkoblet håndusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Avtrekksvifte plassert på vegg. Vannrør av typen rør-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner

TG 1

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 1

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til 46 mm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk under badekar er på tilfeldig sted målt til 34 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid for det oppdages.

Overflater vegger

Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Skade bør utbedres.

Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger.

Vinduets plassering i våtsonen er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.

Overflater gulv





Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom med sluk fra 2014. Gulvflate belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Benkeplate av laminat. Skap på vegg. Naturlig ventilasjon. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning
	Fallforhold (gulv) Nivåforskjell fra deråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 26 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Ventilasjon Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutsiftning.
	Vannrør Vannrør av eldre dato er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk. Det er observert skade/hull på slukmansjett i sluk. Fukt i konstruksjon kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes.
 TGIU	Fukt i tilleggende konstruksjoner Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.





Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2000 med slette fronter. Benkeplater av tre og stein. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integriert komfyr, mikro i høyskap samt nedfelt induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflate belagt med fliser og vannbåren gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt fliser og himlingsplater. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon
 TG 2	Vannrør Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning Det er observert avflassing/slitte flater. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør Avløpsrør er vurdert til å ha en alder/tilstand som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.


Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og vannbåren gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater samt panel og himlingsplater. Slette innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)
	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Naturlig ventilasjon.
	Innerdører Enkelte innerdører/karmer bærer noe preg av alder.
 TG 2	Overflater gulv TG2 gjelder gulvflater i soverom. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.




Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med fliser og parkett samt gulvbelegg, tregulv og skifer. Stedvis vannbåren gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt panel og teglstein. Slette/profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Naturlig ventilasjon.
 TG 2	Overflater vegger	Det registreres stedvis saltutslag/kalkutslag samt avflassing på enkelte yttervegger. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Det registreres stedvis riss/sprekker i enkelte plateskjøter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	TG2 gjelder gulvflate belagt med parkett. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlekket fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringsalder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Etasjen har gulv under bakkenivå som er opplekket. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringsalder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Til informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Prolimeter MMS), i utlekket kjellervegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 70,3 %, temperatur 17,2 grader C og duggpunkt 11,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Boder bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Teglsteinspiper fra byggeår. Ildsted plassert i stue/spisestue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ildsteder inne i boligen	
 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er valgt for å belyse alder på skorsteiner.
 TGIU	Annet	Innvendige pipelep og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Trapp og rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Det er kun rekkverk/håndleper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.
--	--------------------	--

Etasjeskiller - 1.etasje, underetasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling stue/spisestue i 1. etasje. Hall og stue i underetasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Det er mindre målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 3 mm i stue/spisestue og 7 mm i hall.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Bergvarmepumpe med tekniske installasjoner plassert i teknisk rom. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert håndduš i teknisk rom. Fordelerstammer for vannbåren gulvvarme plassert bak kjøleskap og i underetasje. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert i bod i underetasje. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i underetasje. Radonpumpe plassert i bod. Naturlig ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Vannbåren varme

TG 2

Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjelet etc.)

TG2 gjelder:
Selger opplyser om sporadisk drypplekkasje fra sikkerhetsventil til trykktank i teknisk rom. Videre undersøkelser og tiltak anbefales.

Til informasjon:
Selger opplyser om service/kontroll av bergvarmepumpe med tekniske installasjoner i ca 2022.

Varmepumpe med tekniske installasjoner er ikke videre vurdert. Dette bør gjøres av kompetent personell.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av eldre dato er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert på vegg i bod uten mulighet for sikker avrenning til sluk. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Avrenningsmulighet bør etableres.

Enkelte vannrør i boligen er isolert med isolasjon som er vurdert til å kunne inneholde asbest. Asbest innebærer ingen risiko med mindre asbestfibre frigjøres fra asbestmaterialet. Dette kan skje ved at asbesten skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Det er først når støv med asbestfibre pustes inn, at asbest kan utgjøre en helsefare.

Avløpsrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør av eldre dato er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet

Noe uheldig plassering av dusj i teknisk rom, med tanke manglende tettesjikt/membran. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom. Rommet har ikke etablert membran/fuktsikring. Eventuelle lekkasjer/vannøl kan medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. 1. etasje er målt til 2,41 - 2,46 meter. Underetasje er målt til 2,06 - 2,33 meter.

Deler av underetasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Radon



Radon

Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

Radonpumpe plassert i bod i underetasje.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder/varmepumpe: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Deler av anlegget er fra nyere årstall. Se sjekkliste dokumentasjon. Deler av anlegget er fra eldre ukjent årstall.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i bod i underetasje. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvarende kløring på deler av det elektriske anlegget er TG2 satt i henhold til NS3600.

Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Fasader utført i stående trepanel samt sprøytemur, teglstein og fasadeplater.

 TG 2	Konstruksjon	Grunnet observasjon av råteskader på ytterkledning kan skade i bakenforliggende konstruksjoner ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
	Fasader inkl. kledning	Panel er stedvis råteskadet. Råteskader bør utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis sprekker i kledning. Sprekker bør tettes/overflatebehandling bør fornyes.




Dører og vinduer

Entrédør med karm av tre og sikkerhetslås. Heve-skyvedør, balkongdører og vinduer med karm av tre i 2-lags glass fra byggeår, 2000, 2001, 2002, 2009, 2011, 2016 og 2018.

 TG 2	Vinduer	TG2 gjelder vinduer fra byggeår. Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.
	Dører	Entrédør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Beslagningsløsning ved balkongdør fra hovedsoverom har uheldige løsninger. Fare for fukt i konstruksjon.

Yttertak

Yttertak er inspisert fra toppen av stige grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører. Yttertaktekking fra ukjent årstall. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekking med membran. Beslag og takhatter av metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takkvinkel/Takform	
	 TG 2	Tekking (undertak, leter og yttertekking)
	Overløp på flate tak	Taket mangler overløp. Overløp bør etableres.
	Konstruksjon	Konstruksjonen er lukket. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Beslag og takhatter bærer stedvis preg av alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Takgjennomføringer	Inspisert fra toppen av stige med de begrensninger dette medfører.
	Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold	Inspisert fra toppen av stige.
	Skorsteiner over tak	Inspisert fra toppen av stige.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra toppen av stigen.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/spisestue til balkong på 8 m². Balkongen er belagt med tremer av tre og har rekkverk av tre og metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,93 meter.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknikk forskrift. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggeteknikk forskrift.
--	--	---

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue/spisestue og hovedsoverom til uteplasser på 33 m² og 12 m². Uteplasser er belagt med skiferstein og gatestein. Rekkverk av mur/betong. Rekkverkshøyden er målt til 0,64 meter.

Uteplass ved inngangsparti på 23 m². Uteplassen er belagt med skiferstein.

 TG 2	Platting	TG2 gjelder uteplass med utgang fra stue/spisestue og hovedsoverom. Det registreres sprekker/manglende fuger mellom skiferstein. Tiltak bør påregnes. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Det registreres bomlyd i enkelte skiferstein. Noe som kan indikere manglende vedheft mellom skiferstein og underlag. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	----------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur vurdert til å være i betongkonstruksjoner.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur	
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering fra 2004.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	
	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 70,3 %, temperatur 17,2 grader C og duggpunkt 11,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnslag/skader. Tilstrekkelig fall rundt bygget anbefales. Det registreres stedvis manglende klemlist på grunnmursplast. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjonen under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark	Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur (innvendig side). Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang og eventuelle følgeskader.
	Alder	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringsnett ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2004.

 TGIU	Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)	Ikke inspisert.
--	---	-----------------

Frittstående byggverk

Frittstående garasje i tre- og betongkonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Fasader utført i stående trepanel samt felter med fasadeplater. Yttertak av pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med membran. Renner, nedløp og beslag av metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Det registreres i tillegg blant annet: Panel har enkelte råteskader. Det registreres enkelte avskallinger på lettklinkerblokker. Selger opplyser om vann/fuktinntrengning gjennom lettklinkerblokker ved mye nedbør. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------------	---

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Datert 03.06.1966, 28.07.2004 og 15.09.2004. Det er enkelte avvik fra de godkjente tegningene.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	<p>Fremlagt faktura for diverse arbeider utført av Murer Langaker. Datert 12.02.2023.</p> <p>Fremlagt faktura for diverse elektrisk arbeid. Utført av Slevik Elektriske AS. Datert 30.06.2023.</p> <p>Fremlagt faktura for diverse arbeider utført av Weberg Rekkverk. Datert 05.08.2022.</p> <p>Fremlagt faktura for slip og innfarging av trappetrinn. Utført av Gulvslipergutta Bygg AS. Datert 20.02.2023.</p> <p>Fremlagt fakturaer for diverse rørleggerarbeid. Utført av Kråkerøy Rør AS. Datert 20.10.2022, 04.12.2022 og 20.12.2022.</p> <p>Fremlagt faktura for diverse arbeider utført av Henriksen Brenseforretning og Varmesenter AS. Datert 18.11.2021.</p> <p>Fremlagt faktura for diverse arbeider. Utført av Asett Byggservice AS. Datert 01.02.2019.</p> <p>Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.</p>
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæringer for diverse vedlikehold av det elektriske anlegget. Utført av Kråkerøy Elektriske AS og Slevik Elektriske AS. Datert 16.12.2009, 04.01.2012 og 12.06.2023.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 22.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertakk (under yttertakk) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkelte ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råte-skader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innretning gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klarlagt for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneløst klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredede arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er fremlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad underetasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.etasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.etasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192240130
Adresse	Fagerliveien 71		
Postnr.	1605	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1999	Hvor lenge har du bodd i boligen?	24 år 4 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
		Polise/avtalenr	82678905
Selger 1 Fornavn	Anita	Etternavn	Kanestrøm
Selger 2 Fornavn	Jon	Etternavn	Arne Holm

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja
 Kommentar:
- 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: Kråkerøy rør etc.
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bad oppe pusset opp 2009, Nytt bad nede 2006 (tidligere garasje)
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja
 Firmanavn: Murer Langaker
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Murer Langaker: Nye bad 2006 og 2009
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja
 Kommentar: Kvitteringer
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja
 Kommentar: Nytt bad i underetasje byggemeldt
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja
 Kommentar: Avløp fra kjøkken har vært tett et par ganger.
- 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: Ødegård Graving og Transport 2004: Rehabilitering av vann og avløp i forbindelse med nye kommunale rør i gate. Bravida 2006: Nytt bad
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt vann og avløp inn til hus fra kommunal grøft. Drenering rundt hus
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja
 Kommentar: Noe saltinnslag teknisk rom, bod

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 Nytt ildsted med Sugevifte 2018
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, 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 2003: Konstatert tømmersopp og råte i to bjelker på støpt gulv i forbindelse med oppussing av gulv i soverom. Påpekt av Anticimex og rettet av Bravida.
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentar Muligens sølvkre for noen år siden i underetasje. Ikke observert de siste årene.
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar Noe vannintrengning gjennom lecaegg i garasje ved mye nedbør
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn Kråkerøy elektriske, Slevik elektriske, Energiverket; egeninnsats
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Kråkerøy elektriske: Nytt sikringskap 2012, Slevik elektriske: Elbillader 2023, Energiverket: Vann til vann varmpumpe 2014. 2023: Installasjon av Smarthus og styring av gulvvarme.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar 2012
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar Service varmpumpe
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar Fra 2023 i garasje
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar Sanert og fylt igjen under terrasse.
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar Naboer i Fagerliveien 73 utfører endring av terrasser ihht. nabovarsel.
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
 Nei Ja Kommentar Ja innredet gammel garasje med rom og bad

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Godkjent av Fredrikstad kommune 24.11.2004

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
 Nei Ja Kommentar Radonpumpe ble installert 2004, Målinger foretas fortløpende.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
 Nei Ja Kommentar Husservice AS: Energirapport fra 2018. Energiklasse D

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

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

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

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

TILLEGGSKOMMENTAR

Ekspansjonstank i teknisk rom bør skiftes ifølge rørlegger.
 Pipehatt på pipe som ikke er i bruk er dårlig.
 Muligens noe svak gulvvarme i soverom underetasje.

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
Forsikringselskapet 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 prisliste 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 22/05/2024 12:38:41 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 201 Bnr.: 83 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Fagerliveien 71
Gatenr: 10000
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:22.04.2024 kl.
18.39

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

HJEMMELSOPLYSNINGE
R

Rettingthavere til eiendomsrett

1999/14685-1/86 22.12.1999 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
HOLM JON ARNE
F.NR: IDEELL: 1/2
KANESTRØM ANITA
F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2023/402313-1/200 20.04.2023 PANTEDOKUMENT
02:11

Beløp: NO
Pantlaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servittut er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1953/302369-2/86 19.06.1953 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 201 BNR: 21

2020/450572-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 201 BNR: 83

2024/753386-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 201 BNR: 83

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 201	Bnr: 83	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Fagerliveien 71 ▼		
Areal:	ca. 829.6	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 plandokumentet.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
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	1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 22.04.2024

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 71, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/83/0/0

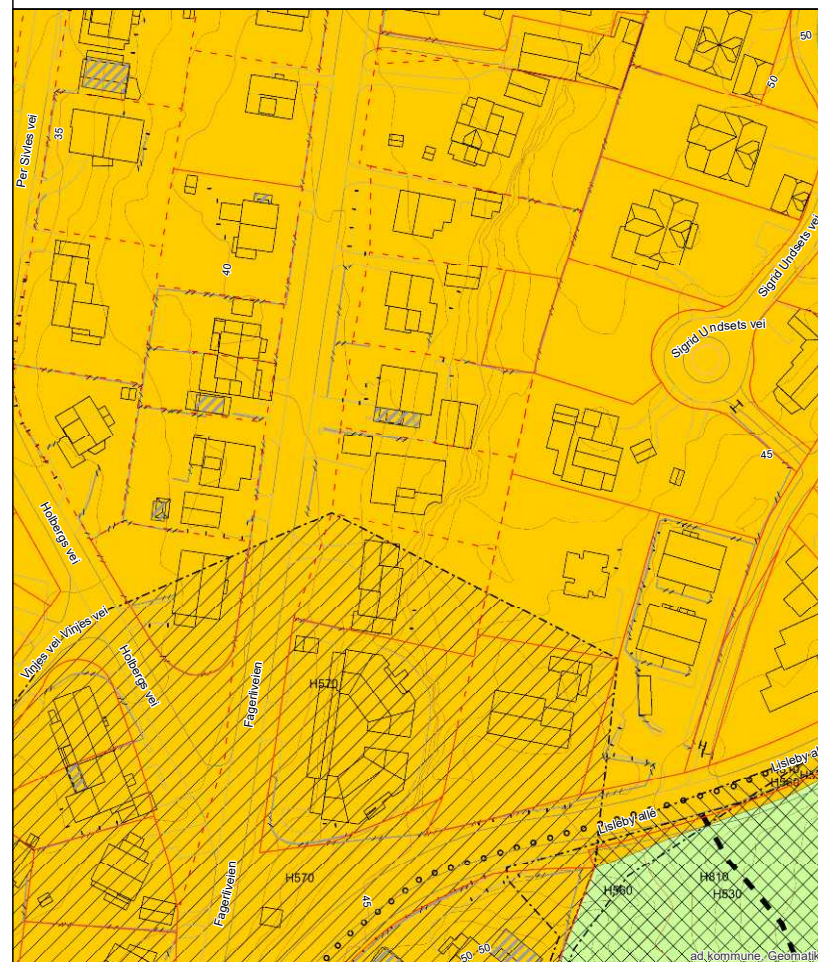
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-22



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.



Reguleringsplan



Adresse: Fagerliveien 71, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/83/0/0

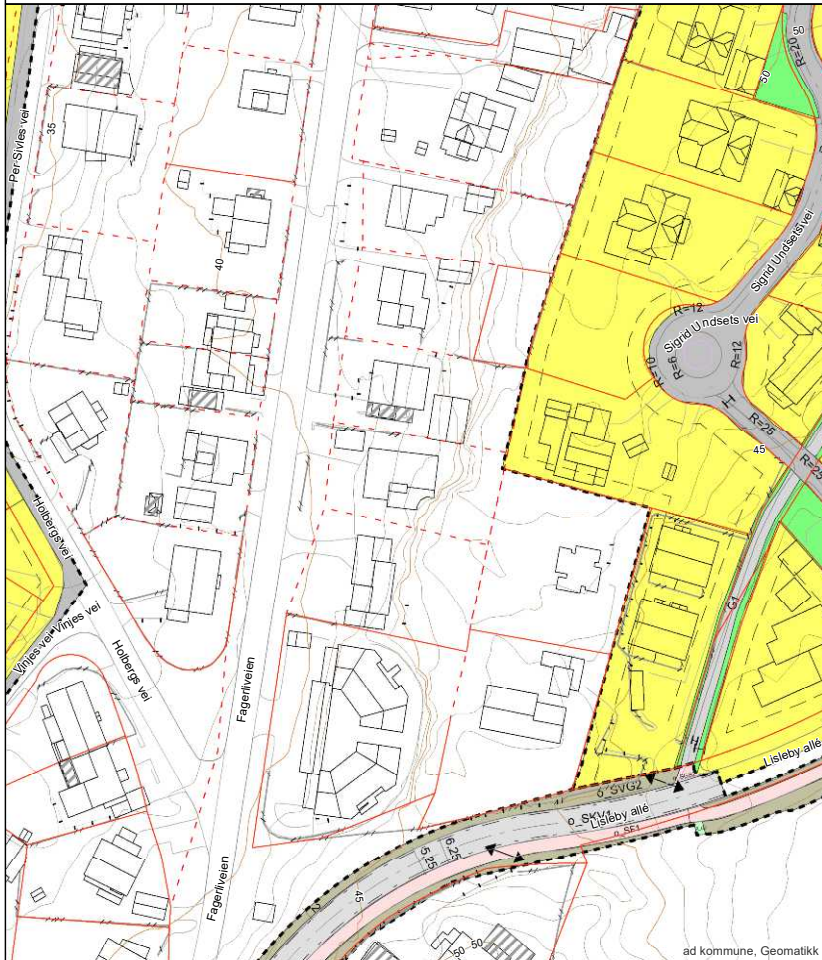
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-22



Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saker: PS 158/17
Date: FSK 01.08.2017
Sigs. MAJU

Date: 09.06.19.09.2017
MAJU

Date: FSK 09.11.2017
MAJU

Date: FSK 31.01.2018
MAJU

Date: 17.06.18
AKHE

Date: FSK 17.11.19
AKHE

Date: 18.12.2020
AKHE

Date: PS 64/20
18.06.20

Kommuneplanen: EuroStyl, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartprosjekt: Geovekst FKB
Dokument nr. 2024/04-22 av Fredrikstad kommune, utarbeidet Geomatikk
Dato: 27.07.2024

TEGNFORKLARING
FBL § 11 kommuneplanens arealdel

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

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Friidrettsbebyggelse
- Sammenheng
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og rekreasjonsanlegg
- Rådhus/kommunehuset
- Næringsbebyggelse
- Skoleanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uuegghattanlegg
- Gjer og utrustning
- Kombineret bebyggelse og anlegg

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)
- Havn
- Parkering
- Kommunale formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- Naturområde
- Tursti
- Formål
- Park
- Kommunale grønnsstrukturformål

FORBEVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forbehold

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

- LNF-areal for redningsnett for leddene og vassrett og gassledelinjer nærmestvirkende basert på planens hensynssett
- LNF-areal for sprengt bolig, hvide 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
- Fiske
- Svinn
- Naturområde
- Friluftsområde

HENSYNSOMRÅDE (pbl §11-8)

- a) Særlige, støy- og fellestetter
- Hensynsområde ras- og skredfare
- Hensynsområde forurensning
- Hensynsområde helsevernplanlegg
- Hensynsområde miljøvern
- Hensynsområde kulturvern
- b) Infrastrukturanlegg
- Krev vedrørende infrastruktur
- c) Soner med angitt særlige hensyn
- Hensynsområde landskap
- Hensynsområde kulturlandskap
- Hensynsområde naturmiljø
- Hensynsområde kulturmiljø
- d) Bebyggelsesgrense
- Båndlegging for regulering etter plan- og bygningstven
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- e) Eieromfangsgrensene
- Krev om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nabermasse	Forbehold	Forbehold	Forbehold	Forbehold
Føring	-----	-----	-----	-----	-----
Føring	-----	-----	-----	-----	-----
Samling	-----	-----	-----	-----	-----
Gang og sykkelveg	-----	-----	-----	-----	-----
Sykkelveg	-----	-----	-----	-----	-----
Turvegning	-----	-----	-----	-----	-----
Kulturmiljø	-----	-----	-----	-----	-----
overflate	-----	-----	-----	-----	-----
Fiske	-----	-----	-----	-----	-----
Svinn	-----	-----	-----	-----	-----
Kulturmiljøpunkt	-----	-----	-----	-----	-----

JURIDISK LINJE

- Sjøgrense
- Føringsgrense (100 m betegn)
- Strandlinje
- Markagrense



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
Vegtøsting av veg/avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstøminal	Naturvernområde (på land)
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Drojeholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnelåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Jernbane	Klimaveromzone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Sporveg-/forstadsbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Havneområde	Andre områder for vassentlige terrenginngrep
Bøtt	Offentlig administrasjon	Kai	Område for reindrift
Korn	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANKORT ALMENNUTYTTIG FORMÅL	Småbåtanlegg (landdelen)	Pølsdyranlegg
Grensestain-/røys	Almennyttig barnehage	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Handelsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Skipsted	Område for særskilte anlegg
Grensemerke	Almennyttig Kirke	Havneområde i sjø	Taubane
Juridiske linjer	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	Offentlig småbåhavn(*)	Fornøyelsespark
Sti	Almennyttig administrative bygg	Offentlig trafikkområde i sjø/vassdrag	Område for vindkraft
Regulert togtennelse	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSTEDER	Annet trafikkområde (på land)	Annet spesialområde
Eiendomsgrænse som skal oppheves	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BEKRETTSAKSJONER	FRIMOMRÅDER	FELLESMOMRÅDER
Grænse for restriksjonsomr.	Reguleringsplanbestemmelsesgrænse	Park	Felles avkjørsel
Grænse for bevaring	Reguleringsplangrænser	Turveg	Felles adkomst(*)
Bygg som skal bevaras	Formålsgrænser	Skiløype	Felles parkeringsplass
Byggegrænse	Jernbanelinjer	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Grænser, bygg, fjernes	Jernbanelinje	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Byggeskje-/grænse	Situasjonslinjer, jernbane	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Tre	Eiendomsgrænser	Annet friområde	Felles grøntareal
Støy skjerm	Måte grænser	Friområde i sjø og vassdrag	Annet fellesareal for flere eiendommer
Eiendomsgrænse som skal opphevas	Ikke-måte grænser	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Reguleringsplanbestemmelsesgrænse	Frikådetegnede grænser	Småbåthavn	Bolig/Fornetting
Reguleringsplangrænser	Kommungrænser	Regattbane	Bolig/Fornetting/Kontor
Formålsgrænser	Reguleringsplanbestemmelser	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Jernbanelinjer	Faresområde	SPESIALOMRÅDER	Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Restriksjonsområde	Privat vei	Forretning/Kontor/Industri
Situasjonslinjer, jernbane	Bevaringsområde	Privat parkering(*)	Forretning/Industri
Eiendomsgrænser	Fornøyelsesområde	Park(*)	Forretning/Kontor/Offentlig
Måte grænser	Rekkefølgeområde	Parkbelle i industristrek	Kontor/Industri
Ikke-måte grænser	Reguleringsplanformål	Campingplass	Kontor/Offentlig
Frikådetegnede grænser	BYGGEOMRÅDER	Frikultsområde (på land)	Kontor/Bensinstasjon
Kommungrænser	Område for boliger med tilhørende anlegg	Frikultsområde i sjø og vassdrag	Offentlig/Almennyttig
Reguleringsplanbestemmelser	Frittliggende småhusbebyggelse	Idrettсанlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Vagsserviceanlegg (Bevertnings/Bensinstasjon)
Faresområde	Konsentrert småhusbebyggelse	Golfbane	Annet kombinert formål
Restriksjonsområde	Blokkbebyggelse	Grav- og urnelund	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Bevaringsområde	Garasjer i boligområder	Privat småbåtanlegg (land)	Reguleringsplaner
Fornøyelsesområde	Område for forretning	Privat småbåtanlegg (sjø)	Vannflater
Rekkefølgeområde	Område for kontor	Område for anlegg i grunnen	Planmønstre for reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplanformål	Forts.	Område for jordbruk(*)	
BYGGEOMRÅDER	Forts.	Område for reindrift	
Område for boliger med tilhørende anlegg	Forts.	Område for gartneri	
Frittliggende småhusbebyggelse	Forts.	Område for parsellhager	
Konsentrert småhusbebyggelse	Forts.	Annet landbruksområde	
Blokkbebyggelse	Forts.	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	
Garasjer i boligområder	Forts.	Kjøreveg	
Område for forretning	Forts.	Gate med fortau	
Område for kontor	Forts.	Annen veggrunn	
Forts.	Forts.	Gang-/sykkelvei	
	Forts.	Sykkelvei	
	Forts.	Gangvei	
	Forts.	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	
	Forts.	Fortau(*)	
	Forts.	Gatetun	
	Forts.	Teng	
	Forts.	Forts.	
	Forts.	Anlegg for telekommunikasjon	
	Forts.	eVingsområde med tilhørende anlegg for forvarvet/sivilforsvaret	
	Forts.	Område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass	



Arealplaner under arbeid



Adresse: Fagerliveien 71, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/83/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-04-22



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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 201/83/0/0

Eierrepresentant: Holm Jon Arne

Regningsmottaker: Holm Jon Arne

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FAGERLIVEIEN 71	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	201	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	83	Oppgitt areal	831 m2	Kulturminne	Nei
Festestr	0	Beregnet areal	829,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Glemmen	(Antall: 1)
Fagerliveien 71 1605 FREDRIKSTAD	Grunnkrets Lillebakk	Valgkrets Nøkleby		

BYGNINGER

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal	(Antall: 1)
193899013	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		231	

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	(Antall: 2)
KANESTRØM ANITA	FAGERLIVEIEN 71	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver	
HOLM JON ARNE	FAGERLIVEIEN 71	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver	

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Arsløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 683,00
1134 KOMPOSTAVTALE -35%	1,00 140 l	-kr 1 032,00	01.07.2024	1/1	0	-kr 1 290,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 377,00	01.07.2024	1/1	0	kr 943,00
260 VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 14,22	01.07.2024	1/1	0	kr 4 977,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.07.2024	1/1	0	kr 1 510,00
360 AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 28,23	01.07.2024	1/1	0	kr 9 881,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.07.2024	1/1	0	kr 2 415,00
60 Eskatt Bolig	3 704 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2024	1/1	0	kr 11 855,00
						kr 33 974,00



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 25. april 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 201 Bruksnr.: 83 Fester.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Fagerliveien 71, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Fredrikstad brannvesenvd. Boligtilsyn
27.Mai. 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	201	Bnr.:	83	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Fagerliveien 71						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 27.06.2024
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent: <input type="text"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 26.10.2020



Holm Jon Arne

Fagerliveien 71

1605 Fredrikstad

Adresse: Fagerliveien 71 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 193899013

Eiendom: 201 / 83 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 27.05.2024

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 27.05.2024

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse:

Avtale nr: 8034

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

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Teglskorstein **Plassering:** 1

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes.

Kommentar:

Under tilsynet ble det avdekket at deler av deres skorstein er innkledd på en side i 2.etasje.

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.



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 201 / 83 / 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
8034	Ståltank	Gjenfyllt	Nedgravd	Fyringsolje - C	3.0

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

Avtalenummer	Varennummer	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				

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

Påvirkningsgrad
Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 71, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/83/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-22



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



Matrikelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 71, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/83/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-22



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

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 22.4.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmerkeid:	Koordinatsystem:
829.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpetypen	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566519.85557	611781.306899	Ikke spesifisert	38.77	Ukjent		Tørnemått	51	0
2	6566528.43816	611723.520764	Ikke spesifisert	20.03	Ukjent		Beregnet	200	0
3	6566548.37018	611725.425147	Ikke spesifisert	41.11	Ukjent		Beregnet	200	0
4	6566541.05	611765.856956	Ikke spesifisert	3.35	Ukjent		Tørnemått	51	0
5	6566537.38566	611765.063605	Ikke spesifisert	17.94	Umerket		Tvedelt med målebånd	14	0

side: 1



Matrikelrapport
Grunneiendom 3107-201/83/0

Matrikelrapport for Grunneiendom 3107-201/83/0

Bruksnavn	FAGERLIVEIEN 71	Beregnet areal	829.6
Etablert dato	19.06.1953	Historisk oppgitt areal	831.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	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
ANITA KANESTRØM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JON ARNE HOLM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	16.11.2023	16.11.2023		
AF - Annen forretningstype	16.11.2023	16.11.2023		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	13.12.2012	13.12.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	19.06.1953			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11.06.2004	829.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23733439	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk
193899013	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

22.04.2024

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Bygning 23733439: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vånlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	26.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	26.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.11.2004	09.12.2004
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2004	09.12.2004
TB - Tatt i bruk	24.11.2004	22.01.2018

Bruksenheter

Type	Lelighetsnr.	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	26.0	26.0	0.0

Bygning 193899013: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	231.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	231.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	06.11.2020	06.11.2020

Bruksenheter

Type	Lelighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	--------------	-----	-----	-----	---------

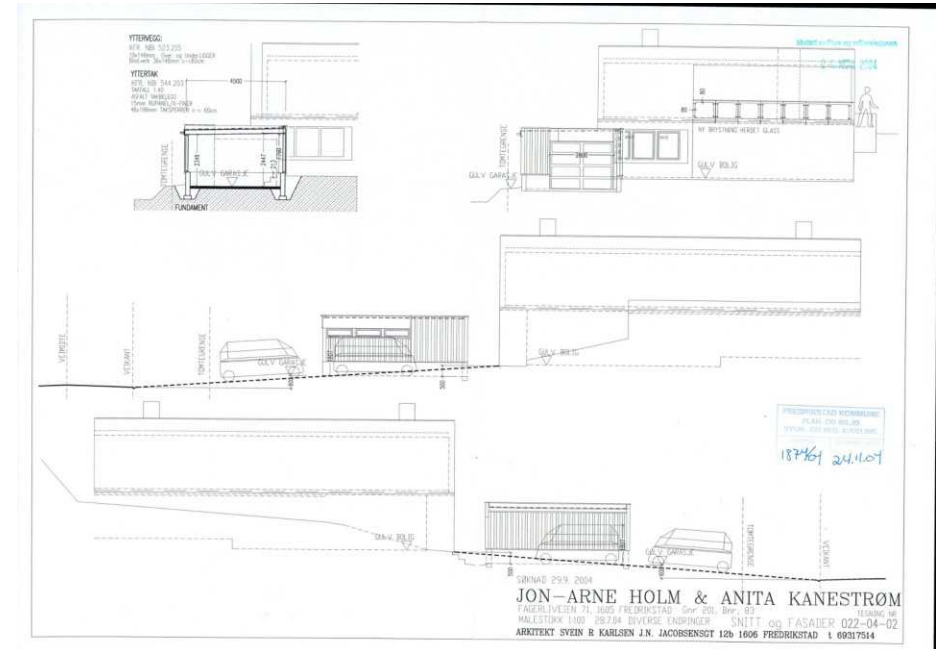
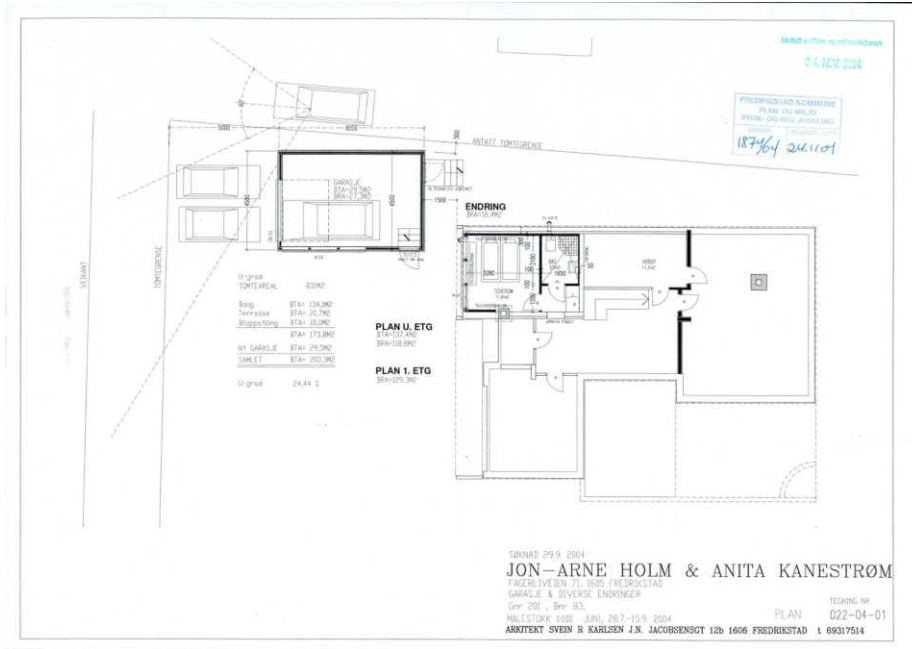
B - Bolig	H0101	231.0	0	0
-----------	-------	-------	---	---

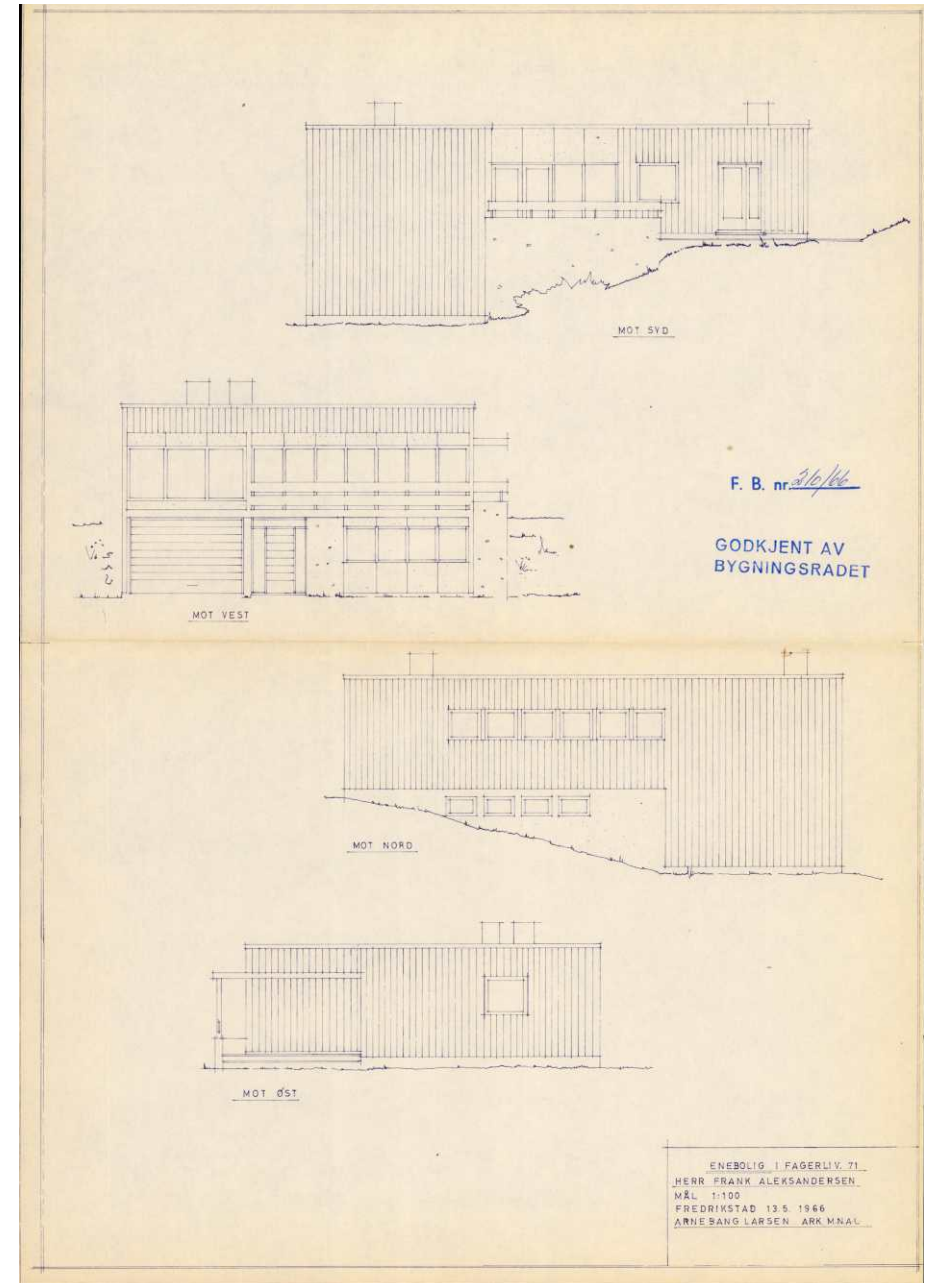
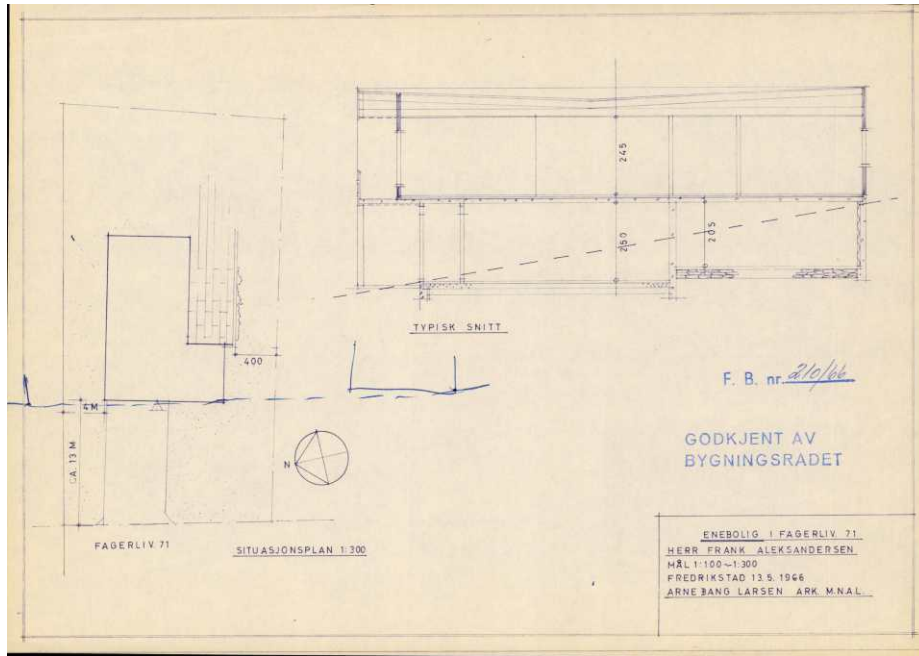
Etasjer

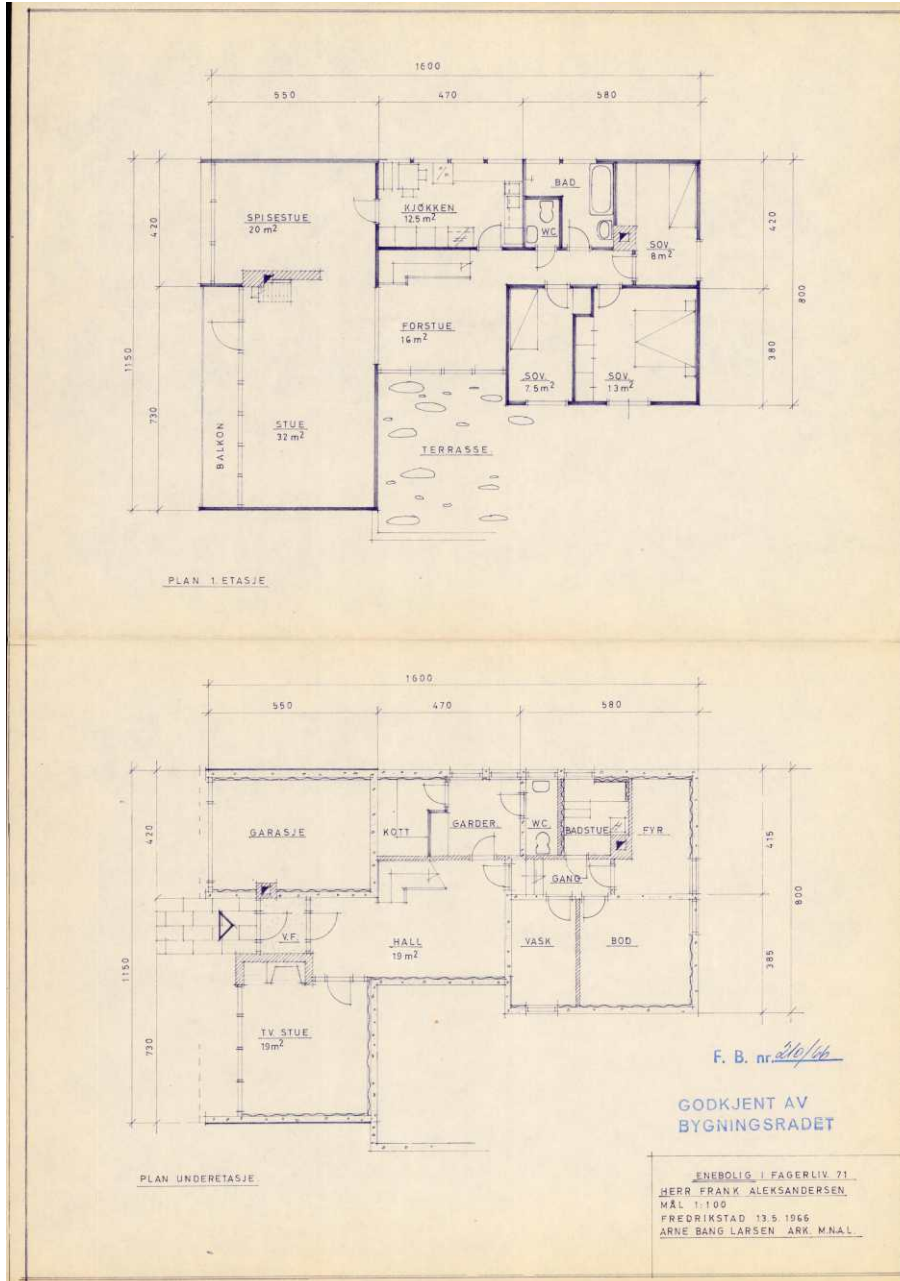
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	134.0	0.0	134.0	0.0
K01	0	97.0	0.0	97.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fagerliveien	71		1605 FREDRIKSTAD

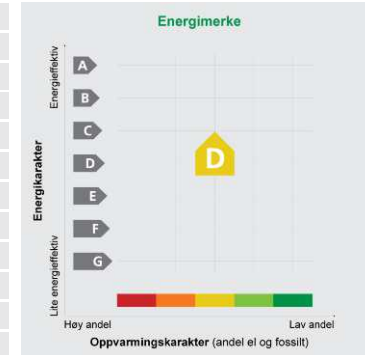






ENERGIATTEST

Adresse	Fagerliveien 71
Postnr	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Løilighetsnr.	
Gnr.	201
Bnr.	83
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	193899013
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-853667
Dato	08.02.2018



Eier	Privat
Innmeldt av	Blazej Jan Dziedzic

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lover, og det må tas hensyn til krav til godt innelima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1965

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 249

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

Dato for lekkasjetallmåling: 18.01.2018 00:00:00

Type bygg: Eksisterende bygg

Energieregler (TEK-standard): Ikke angitt Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

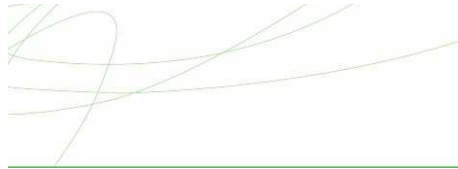
Oppvarming: Varmepumpe

Varmepumpe: Henter varme fra jord/grunn/fjell

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljert varmesystem: Varmepumpe som avgir varme til vannbårent system

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Fagerliveien 71

Nabolaget Karvold-Falchåsen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Fagerliveien 41 Linje 8	6 min 0.4 km
🚏 Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	21 min 1.6 km
🚢 Sentrum ferjeleie Linje B05	26 min 2 km
🚶 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.8 km
🚢 Cicignon ferjeleie Linje B03	8 min 3 km

Skoler

Nøkkeby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	25 min 1.8 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	7 min 3.1 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	7 min 3.8 km
Kvemhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 473 elever, 28 klasser	8 min 4.2 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	17 min 1.3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	25 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

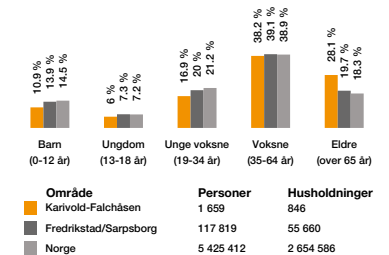
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 0.9 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet PostNord	15 min 1.1 km
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	15 min 1.2 km

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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

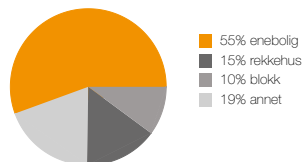
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

- Christianslund alle ballekke 17 min 1,2 km
- Falchåsen - aktivitesplass I 17 min 1,2 km
- Family Sports Club Fredrikstad 19 min
- Centrum Sol og Helsestudio 19 min

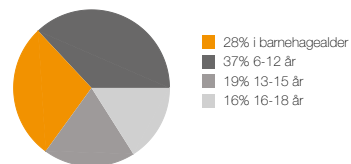
Boligmasse



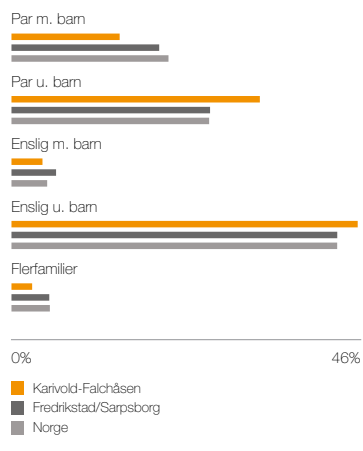
Varer/Tjenester

- Torvbyen 22 min
- Apotek 1 Wilbergjordet 15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

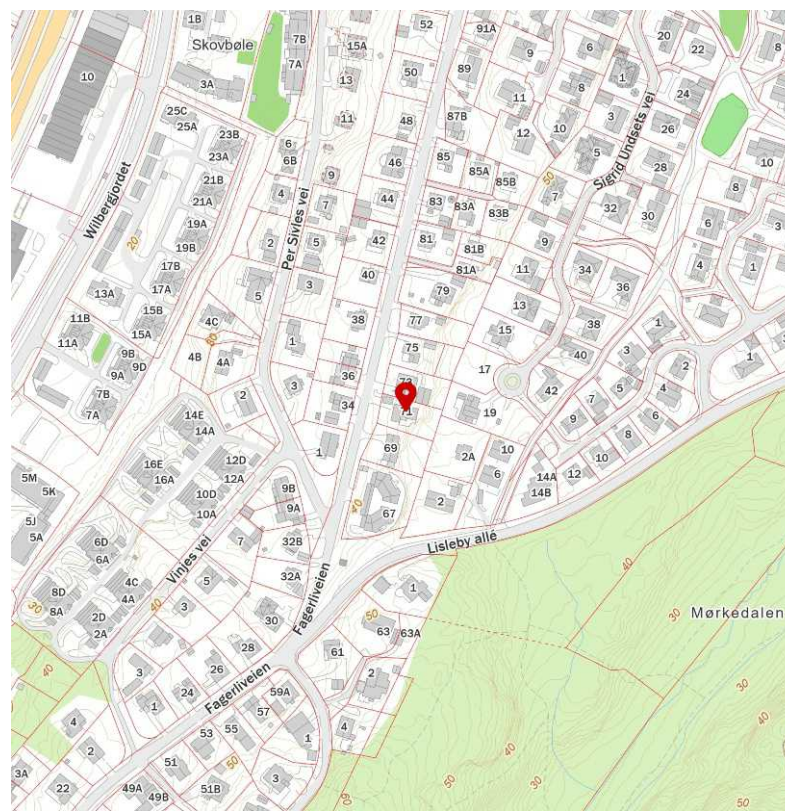
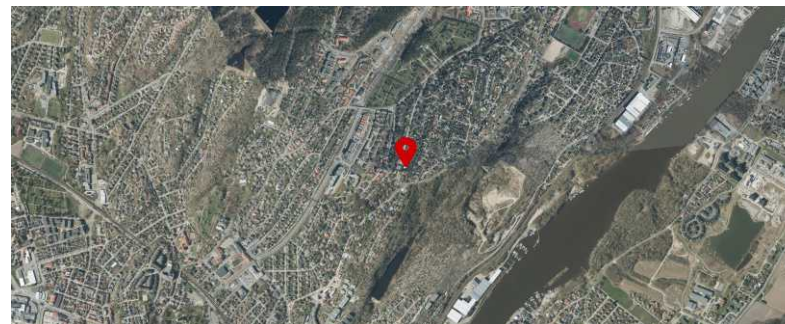


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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

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

NOTATER



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** 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 hengeåls, 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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

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

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

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

Egenandel

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

Spørsmål

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 192240130

Adresse: Fagerlieveien 71, 1605 Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 201, Bnr. 83, Fredrikstad 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.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

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)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 27.05.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





STAVLUND AS

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



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Fagerliveien 71
1605 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 201/83
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 250 m²
Garasje
Bruksareal: 26 m²

Totalt bruksareal (BRA): 276 m²

Befaring

Befaringsdato: 21.05.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.05.2024
Referansenummer	15055940
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0130
Hjemmelshaver/selger	Jon Arne Holm/Anita Kanestrøm
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Jon Arne Holm
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	23 °C
Rapportdato	22.05.2024 19:46

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Fagerliveien 71
Postnummer/sted	1605 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	201/83
Tomt	Eiet tomt: 830 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1967/1968		
Garasje	2004		

Byggemåte

Enebolig med garasje samt elbillader beliggende i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass/adkomstvei, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner. Fasader utført i stående trepanel samt sprøytemur, teglstein og felter med fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med membran (taket er inspisert fra toppen av stige). Entrédør med karm av tre og sikkerhetslås. Heve-skyvedør, balkongdører og vinduer med karm av tre i 2-lags glass fra byggeår, 2000, 2001, 2002, 2009, 2011, 2016 og 2018. Oppvarming med bergvarmepumpe og ildsted. Naturlig ventilasjon.

Bolig over to plan bestående av:

1.etasje med gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og tre soverom. Utgang fra stue/spisestue og hovedsoverom til uteplasser. Utgang fra stue/spisestue til balkong.

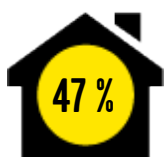
Underetasje med vindfang, hall, bad, gang, vaskerom, teknisk rom, fire boder, stue og soverom.

Frittstående garasje med leddport.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



















TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Bad 1.etasje		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
Kjøkken		Vannrør	11	
		Overflater gulv	11	
		Innredning	11	
		Avløpsrør	11	
Øvrige rom		Overflater gulv	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	13	
		Overflater himling	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
		Innerdører	13	
		Annet	13	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
		Annet	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	17	
		Fasader ink. kledning	17	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	18	
		Overløp på flate tak	18	
		Konstruksjon	18	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	18	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
Terrasser / platting på terreng		Platting	19	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	20	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	20	
		Alder	20	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	20	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	130			130	53
	Gang, stue/spisestue, kjøkken, bad, tre soverom				Balkong oppmålt til 8 m ² , skiferbelagt uteplass oppmålt til 33 m ² , steinlagt uteplass oppmålt til 12 m ²
Underetasje	120			120	23
	Vindfang, hall, bad, gang, vaskerom, teknisk rom, fire boder, stue, soverom				Skiferbelagt uteplass
SUM	250			250	76
Total bruksareal: 250 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		26		26	
		Garasje			
SUM		26		26	
Total bruksareal: 26 m²					

Kommentar til areal

Tidligere toalettrom og badstue i underetasje fremstår i dag som boder.

Eneboligen inneholder 208 m² P-ROM og 42 m² S-ROM (teknisk rom og boder med tilstøtende vegger er medregnet i boligens sekundærearreal).

Rapport

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra 2006. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuff. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakter på vegg over servant. Dusj på gulv med skyvedør av glass. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Avtrekksvifte plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon

TG 2



Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Overflater vegger	Det registreres bomlyd i enkelte fliser i dusjsonen, noe som kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.
Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering mot yttervegg samt vegg av mur/betong. Grunnet alder på våtrom og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse risiko.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra 2009. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakter på vegg over servant. Høyskap på vegg. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Innmurt badekar med badekararmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksvifte plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk i dusjsone er på tilfeldig sted målt til 46 mm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk under badekar er på tilfeldig sted målt til 34 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsone. Skade bør utbedres. Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.
	Overflater gulv	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom med sluk fra 2014. Gulvflate belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Benkeplate av laminat. Skap på vegg. Naturlig ventilasjon. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 26 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	--

 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
---	-------------	--

	Vannrør	Vannrør av eldre dato er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	---------	---

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er observert skade/hull på slukmansjett i sluk. Fukt i konstruksjon kan ikke utelukkes. Tiltak bør påregnes.
--	---	--


 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
--	-----------------------------------	--

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2000 med slette fronter. Benkeplater av tre og stein. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr, mikro i høyskap samt nedfelt induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflate belagt med fliser og vannbåren gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt fliser og himlingsplater. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

 TG 2	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
---	---------	---


	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------	--


	Innredning	Det er observert avflassing/slitte flater. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------	--

	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder/tilstand som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og vannbåren gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater samt panel og himlingsplater. Slette innerdører.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) Naturlig ventilasjon.

 Innerdører Enkelte innerdører/karmer bærer noe preg av alder.

 **TG 2** Overflater gulv TG2 gjelder gulvflater i soverom.
Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.


Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulvflater belagt med fliser og parkett samt gulvbelegg, tregulv og skifer. Stedvis vannbåren gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt panel og teglstein. Slette/profilerte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Naturlig ventilasjon.

 TG 2 Overflater vegger | Det registreres stedvis saltutslag/kalkutslag samt avflassing på enkelte yttervegger. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater himling | Det registreres stedvis riss/sprekker i enkelte plateskjøter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater gulv | TG2 gjelder gulvflate belagt med parkett. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

Etasjen har gulv under bakkenivå som er opplektet. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.




Til informasjon:
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 70,3 %, temperatur 17,2 grader C og duggpunkt 11,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Innerdører | Enkelte innerdører bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet | Boder bærer preg av alder/slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Teglsteinspiper fra byggeår. Ildsted plassert i stue/spisestue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ildsteder inne i boligen	
 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er valgt for å belyse alder på skorsteiner.
 TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Trapp og rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600. Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.
---	--------------------	--

Etasjeskiller - 1.etasje, underetasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling stue/spisestue i 1. etasje. Hall og stue i underetasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Det er mindre målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 3 mm i stue/spisestue og 7 mm i hall.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Bergvarmepumpe med tekniske installasjoner plassert i teknisk rom. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj i teknisk rom. Fordelerstammer for vannbåren gulvvarme plassert bak kjøleskap og i underetasje. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert i bod i underetasje. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i underetasje. Radonpumpe plassert i bod. Naturlig ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Vannbåren varme

TG 2

Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)

TG2 gjelder:

Selger opplyser om sporadisk drypplekkasje fra sikkerhetsventil til trykktank i teknisk rom. Videre undersøkelser og tiltak anbefales.

Til informasjon:

Selger opplyser om service/kontroll av bergvarmepumpe med tekniske installasjoner i ca 2022.

Varmepumpe med tekniske installasjoner er ikke videre vurdert. Dette bør gjøres av kompetent personell.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av eldre dato er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert på vegg i bod uten mulighet for sikker avrenning til sluk. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Avrenningsmulighet bør etableres.

Enkelte vannrør i boligen er isolert med isolasjon som er vurdert til å kunne inneholde asbest. Asbest innebærer ingen risiko med mindre asbestfibre frigjøres fra asbestmaterialet. Dette kan skje ved at asbesten skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Det er først når støv med asbestfibre pustes inn, at asbest kan utgjøre en helseisiko.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør av eldre dato er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet

Noe uheldig plassering av dusj i teknisk rom, med tanke manglende tettesjikt/membran. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom. Rommet har ikke etablert membran/fuktsikring. Eventuelle lekkasjer/vannslø kan medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. 1. etasje er målt til 2,41 - 2,46 meter. Underetasje er målt til 2,06 - 2,33 meter.

Deler av underetasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Radon

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Radon

 Radon

Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

Radonpumpe plassert i bod i underetasje.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder/varmepumpe: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Deler av anlegget er fra nyere årstall. Se sjekkliste dokumentasjon. Deler av anlegget er fra eldre ukjent årstall.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.


Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i bod i underetasje. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget er TG2 satt i henhold til NS3600.

Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Boligen har brannvarslere og brannslukkingsapparat.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Fasader utført i stående trepanel samt sprøytemur, teglstein og fasadeplater.

 TG 2	Konstruksjon	Grunnet observasjon av råteskader på ytterkledning kan skade i bakenforliggende konstruksjoner ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
	Fasader inkl. kledning	<p>Panel er stedvis råteskadet. Råteskader bør utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det er stedvise sprekker i kledning. Sprekker bør tettes/overflatebehandling bør fornyes.</p>

Dører og vinduer

Entrédør med karm av tre og sikkerhetslås. Heve-skyvedør, balkongdører og vinduer med karm av tre i 2-lags glass fra byggeår, 2000, 2001, 2002, 2009, 2011, 2016 og 2018.



 TG 2	Vinduer	TG2 gjelder vinduer fra byggeår. Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.
	Dører	<p>Entrédør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.</p> <p>Beslagsløsning ved balkongdør fra hovedsoverom har uheldige løsninger. Fare for fukt i konstruksjon.</p>

Yttertak

Yttertak er inspisert fra toppen av stige grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører. Yttertaktekking fra ukjent årstall. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med membran. Beslag og takhatter av metall.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Takvinkel/Takform

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertaktekking)	Det er registrert symptomer på elde/slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Overløp på flate tak	Taket mangler overløp. Overløp bør etableres.
	Konstruksjon	Konstruksjonen er lukket. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Beslag og takhatter bærer stedvis preg av alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Takgjennomføringer	Inspisert fra toppen av stige med de begrensninger dette medfører.
	Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold	Inspisert fra toppen av stige.
	Skorsteiner over tak	Inspisert fra toppen av stige.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra toppen av stigen.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/spisestue til balkong på 8 m². Balkongen er belagt med tremmer av tre og har rekkverk av tre og metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,93 meter.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.
---	--	---

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue/spisestue og hovedsoverom til uteplasser på 33 m² og 12 m². Uteplasser er belagt med skiferstein og gatestein. Rekkverk av mur/betong. Rekkverkshøyden er målt til 0,64 meter.

Uteplass ved inngangsparti på 23 m². Uteplassen er belagt med skiferstein.

 TG 2	Platting	<p>TG2 gjelder uteplass med utgang fra stue/spisestue og hovedsoverom. Det registreres sprekker/manglende fuger mellom skiferstein. Tiltak bør påregnes.</p> <p>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.</p> <p>Det registreres bomlyd i enkelte skiferstein. Noe som kan indikere manglende vedheft mellom skiferstein og underlag. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p>
--	----------	---

Grunnmur, fundamenter


Grunnmur vurdert til å være i betongkonstruksjoner.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur
--	--

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.


Drenering

Drenering fra 2004.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

 Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket kjellervegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 70,3 %, temperatur 17,2 grader C og duggpunkt 11,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 **TG 2** Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Tilstrekkelig fall rundt bygget anbefales.

Det registreres stedvis manglende klemlist på grunnmursplast. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjonen under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark


Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur (innvendig side). Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang og eventuelle følgeskader.

Alder

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker


Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2004.

 **TGIU** Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)

Ikke inspisert.

Frittstående byggverk

Frittstående garasje i tre- og betongkonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Fasader utført i stående trepanel samt felter med fasadeplater. Yttertak av pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med membran. Renner, nedløp og beslag av metall.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Det registreres i tillegg blant annet: Panel har enkelte råteskader. Det registreres enkelte avskallinger på lettklinkerblokker. Selger opplyser om vann/fuktinntrengning gjennom lettklinkerblokker ved mye nedbør.

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt. Datert 03.06.1966, 28.07.2004 og 15.09.2004. Det er enkelte avvik fra de godkjente tegningene.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura for diverse arbeider utført av Murer Langaker. Datert 12.02.2023. Fremlagt faktura for diverse elektrisk arbeid. Utført av Slevik Elektriske AS. Datert 30.06.2023. Fremlagt faktura for diverse arbeider utført av Weberg Rekkverk. Datert 05.08.2022. Fremlagt faktura for slip og innfarging av trappetrinn. Utført av Gulvslipergutta Bygg AS. Datert 20.02.2023. Fremlagt fakturaer for diverse rørleggerarbeid. Utført av Kråkerøy Rør AS. Datert 20.10.2022, 04.12.2022 og 20.12.2022. Fremlagt faktura for diverse arbeider utført av Henriksen Brenselforretning og Varmesenter AS. Datert 18.11.2021. Fremlagt faktura for diverse arbeider. Utført av Asett Byggservice AS. Datert 01.02.2019. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæringer for diverse vedlikehold av det elektriske anlegget. Utført av Kråkerøy Elektriske AS og Slevik Elektriske AS. Datert 16.12.2009, 04.01.2012 og 12.06.2023. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 22.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad underetasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.etasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.etasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Klær og Elektrisk		ANLEGG NR. 250 V	ADVARSEL!
nr. 63360790		TILKOBBET FASE	REKKEFØLGE
		A, N, T	
SLUK	STRØM	LEDDNINGSTYKKE	SPENNING
NR.	AMPERE	SPENNING	SPENNING
1	16A	2x2,5"	2x2,5"
2	16A	2x2,5"	2x2,5"
3	16A	2x2,5"	2x2,5"
4	16A	2x2,5"	2x2,5"
5	25A	2x6"	2x6"
6	16A	2x2,5"	2x2,5"
7	13	2x1,5"	2x1,5"
8	13	2x1,5"	2x1,5"
9	13	2x1,5"	2x1,5"
10	10	2x1,5"	2x1,5"
11	13	2x1,5"	2x1,5"
12	13	2x1,5"	2x1,5"
13	15	2x1,5"	2x1,5"
14	32	3x10"	3x10"
15	32	3x10"	3x10"
16	16A	2x2,5"	2x2,5"
17	16A	2x2,5"	2x2,5"
18	16A	2x2,5"	2x2,5"
19	16A	2x2,5"	2x2,5"
20	16A	2x2,5"	2x2,5"
21	16A	2x2,5"	2x2,5"

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192240130
Adresse	Fagerliveien 71		
Postnr.	1605	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1999	Hvor lenge har du bodd i boligen?	24 år 4 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	82678905
Selger 1 Fornavn	Anita	Etternavn	Kanestrøm
Selger 2 Fornavn	Jon	Etternavn	Arne Holm

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 soppkader?

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

Kråkerøy rør etc.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad oppe pusset opp 2009, Nytt bad nede 2006 (tidligere garasje)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Murer Langaker

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Murer Langaker: Nye bad 2006 og 2009

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Kvitteringer

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

Nytt bad i underetasje byggemeldt

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

Nei Ja Kommentar

Avløp fra kjøkken har vært tett et par ganger.

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

Ødegård Graving og Transport 2004: Rehabilitering av vann og avløp i forbindelse med nye kommunale rør i gate. Bravida 2006: Nytt bad

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt vann og avløp inn til hus fra kommunal grøft. Drenering rundt hus

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

Nei Ja Kommentar

Noe saltinnslag teknisk rom, bod

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: Nytt ildsted med Sugevifte 2018
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: 2003: Konstatert tømmer-sopp og råte i to bjelker på støpt gulv i forbindelse med oppussing av gulv i soverom. Påpekt av Anticimex og rettet av Bravida.
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar:
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar: Muligens sølvkre for noen år siden i underetasje. Ikke observert de siste årene.
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar: Noe vannintrengning gjennom lecavegg i garasje ved mye nedbør
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Kråkerøy elektriske, Slevik elektriske, Energiverket; egeninnsats
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Kråkerøy elektriske: Nytt sikringsskap 2012, Slevik elektriske: Elbillader 2023, Energiverket: Vann til vann varmpumpe 2014. 2023: Installasjon av Smarthus og styring av gulvvarme.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar: 2012
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar: Service varmpumpe
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar: Fra 2023 i garasje
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar:
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar: Sanert og fylt igjen under terrasse.
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar: Naboer i Fagerliveien 73 utfører endring av terrasser ihht. nabovarsel.
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar:
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Ja innredet gammel garasje med rom og bad

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar Godkjent av Fredrikstad kommune 24.11.2004

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Radonpumpe ble installert 2004, MÅlinger foretas fortløpende.

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

Nei Ja Kommentar Husservice AS: Energirapport fra 2018. Energiklasse D

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Ekspansjonstank i teknisk rom bør skiftes ifølge rørlegger.
Pipehatt på pipe som ikke er i bruk er dårlig.
Muligens noe svak gulvvarme i soverom underetasje.

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 egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 201/83/0/0

Eierrepresentant: Holm Jon Arne

Regningsmottaker: Holm Jon Arne

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FAGERLIVEIEN 71	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	201	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	83	Oppgitt areal	831 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	829,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Fagerliveien 71 1605 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Lillebæk	Kirkesogn	Glemmen	Valgkrets	Nøkleby
---------	-------------------------------------	--------------	----------	-----------	---------	-----------	---------

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193899013	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		231

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KANESTRØM ANITA	FAGERLIVEIEN 71	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
HOLM JON ARNE	FAGERLIVEIEN 71	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 683,00
1134	KOMPOSTAVTALE -35%	1,00 140 l	-kr 1 032,00	01.07.2024	1/1	0	-kr 1 290,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 377,00	01.07.2024	1/1	0	kr 943,00
260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 14,22	01.07.2024	1/1	0	kr 4 977,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 208,00	01.07.2024	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 28,23	01.07.2024	1/1	0	kr 9 881,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 932,00	01.07.2024	1/1	0	kr 2 415,00
60	ESkatt Bolig	3 704 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2024	1/1	0	kr 11 855,00

kr 33 974,00

Oversiktskart



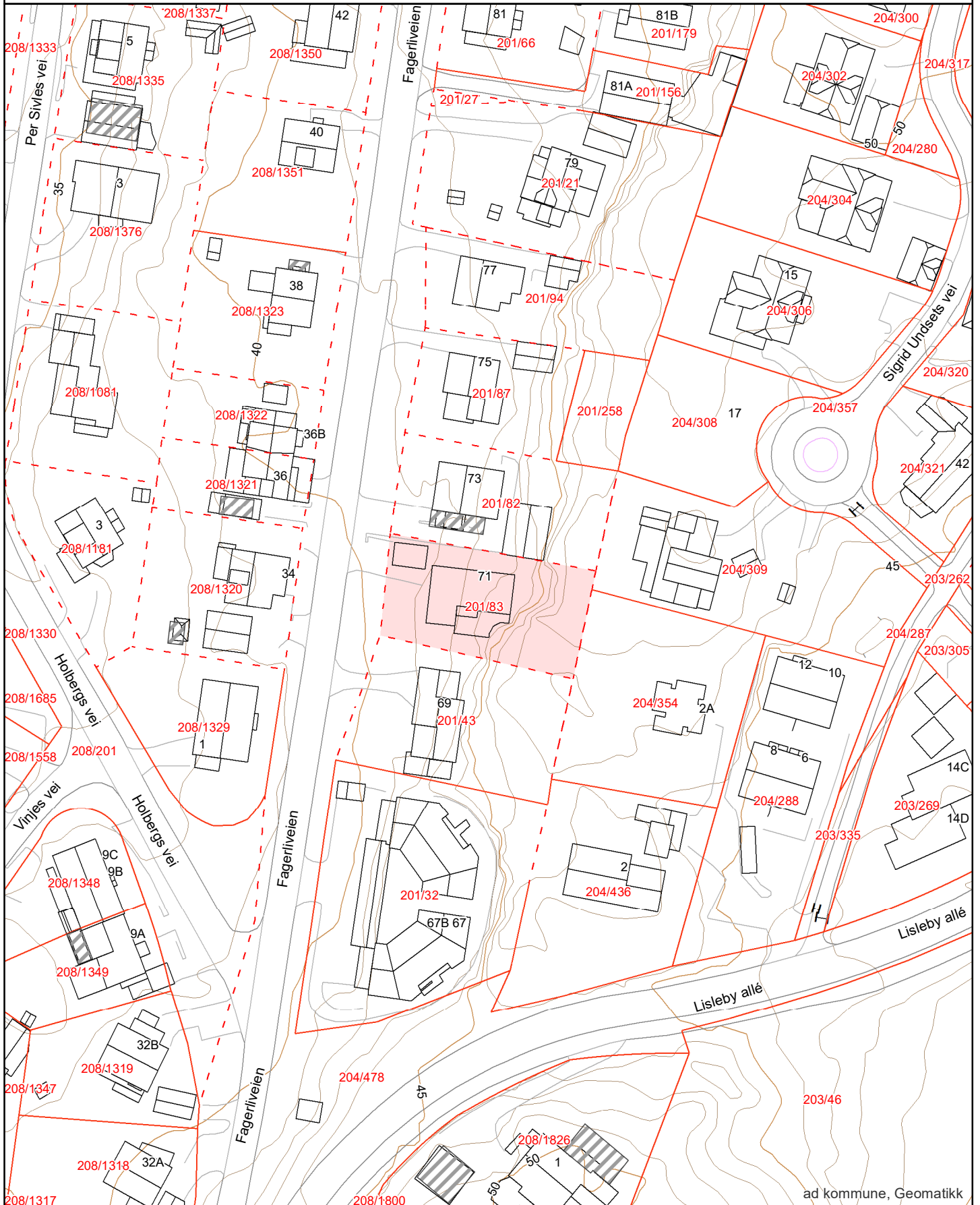
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 71, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/83/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-22



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 71, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/83/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-22



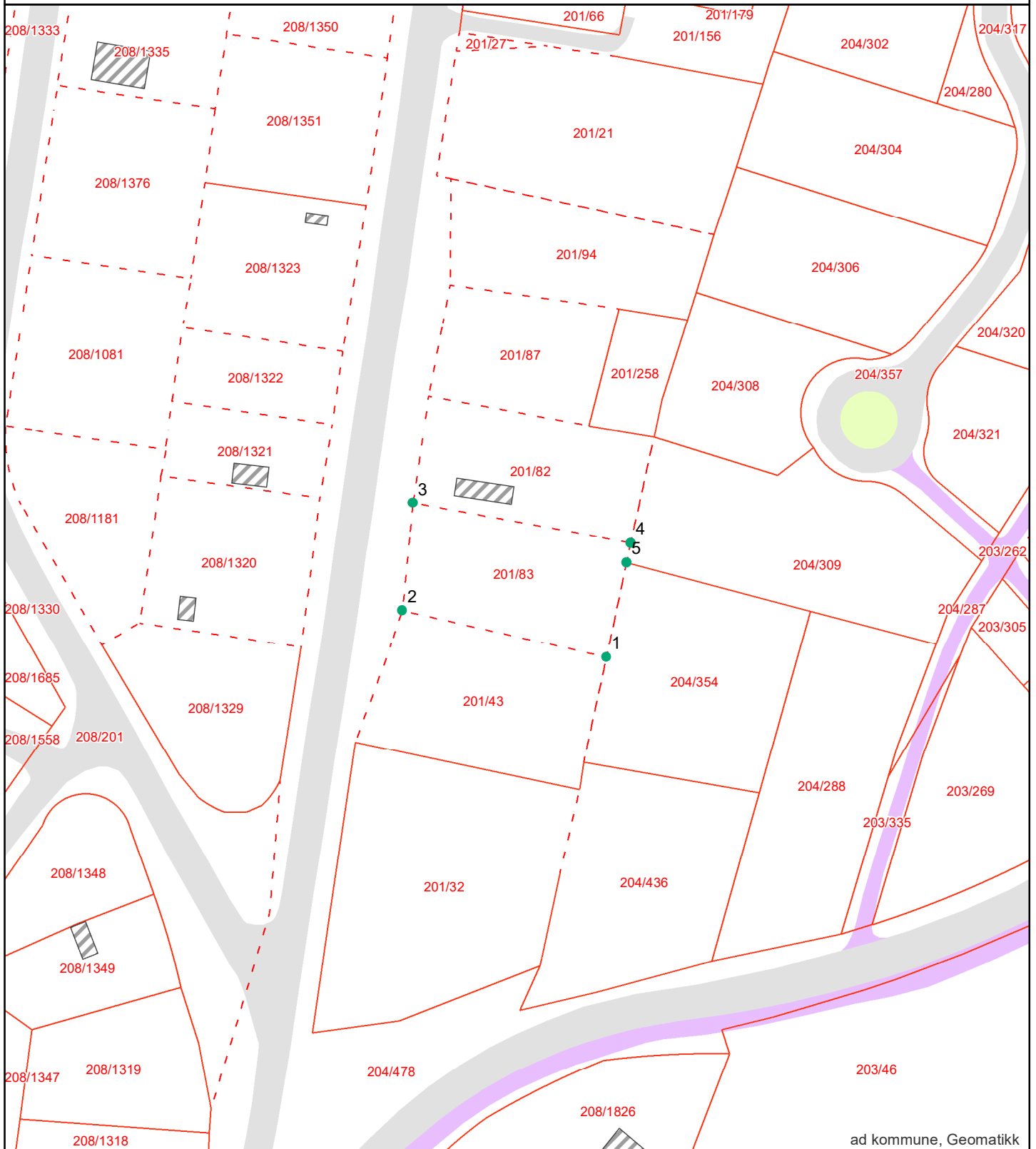
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 22.4.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566519.85557	611761.306699	Ikke spesifisert	38.77	Ukjent		Terrengmålt	51	0
2	6566528.43816	611723.520764	Ikke spesifisert	20.03	Ukjent		Beregnet	200	0
3	6566548.37018	611725.425147	Ikke spesifisert	41.11	Ukjent		Beregnet	200	0
4	6566541.05	611765.856956	Ikke spesifisert	3.75	Ukjent		Terrengmålt	51	0
5	6566537.38566	611765.063655	Ikke spesifisert	17.94	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-201/83/0

Bruksnavn	FAGERLIVEIEN 71	Beregnet areal	829.6
Etablert dato	19.06.1953	Historisk oppgitt areal	831.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANITA KANESTRØM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JON ARNE HOLM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	16.11.2023	16.11.2023		
AF - Annen forretningstype	16.11.2023	16.11.2023		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	13.12.2012	13.12.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	19.06.1953			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11.06.2004	829.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23733439	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193899013	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 23733439: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	26.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	26.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.11.2004	09.12.2004
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2004	09.12.2004
TB - Tatt i bruk	24.11.2004	22.01.2018

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	26.0	26.0	0.0

Bygning 193899013: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	231.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	231.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	06.11.2020	06.11.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

B - Bolig	H0101	231.0	0	0
-----------	-------	-------	---	---

Etasjer

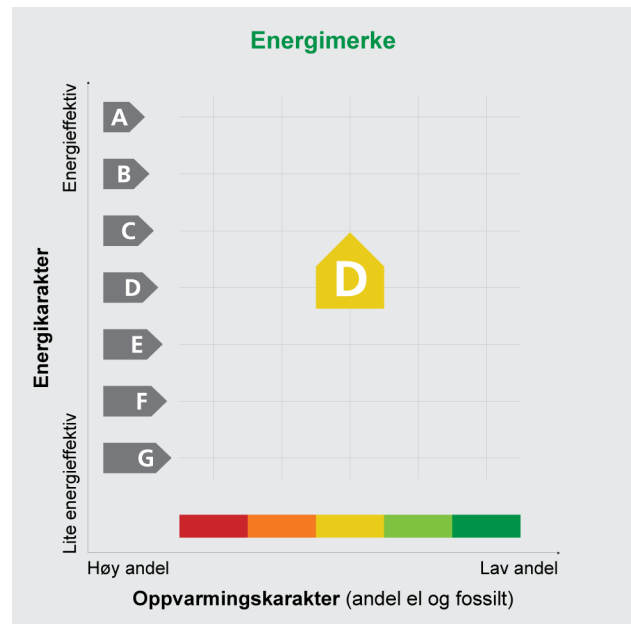
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	134.0	0.0	134.0	0.0
K01	0	97.0	0.0	97.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fagerliveien	71		1605 FREDRIKSTAD

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerliveien 71
Postnr	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	201
Bnr.	83
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	193899013
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-853667
Dato	08.02.2018



Eier	Privat
Innmeldt av	Blazej Jan Dziedzic

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1965	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	249	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	18.01.2018 00:00:00	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe	
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell	
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken	
Detaljering varmesystem:	Varmepumpe som avgir varme til vannbårent system	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

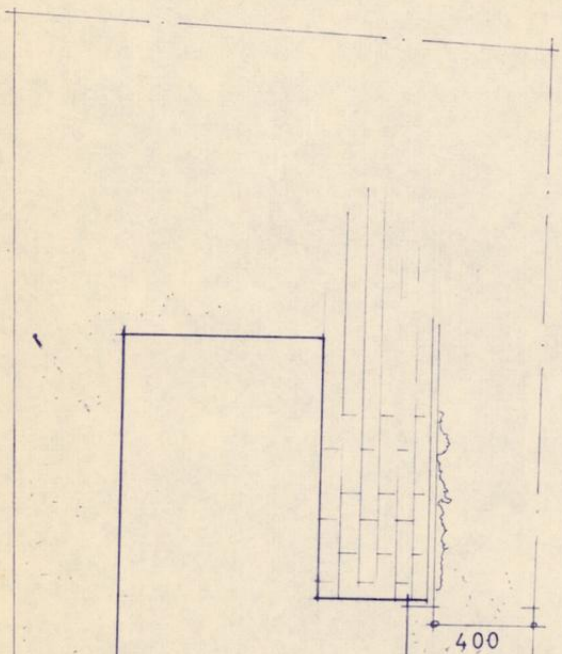
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

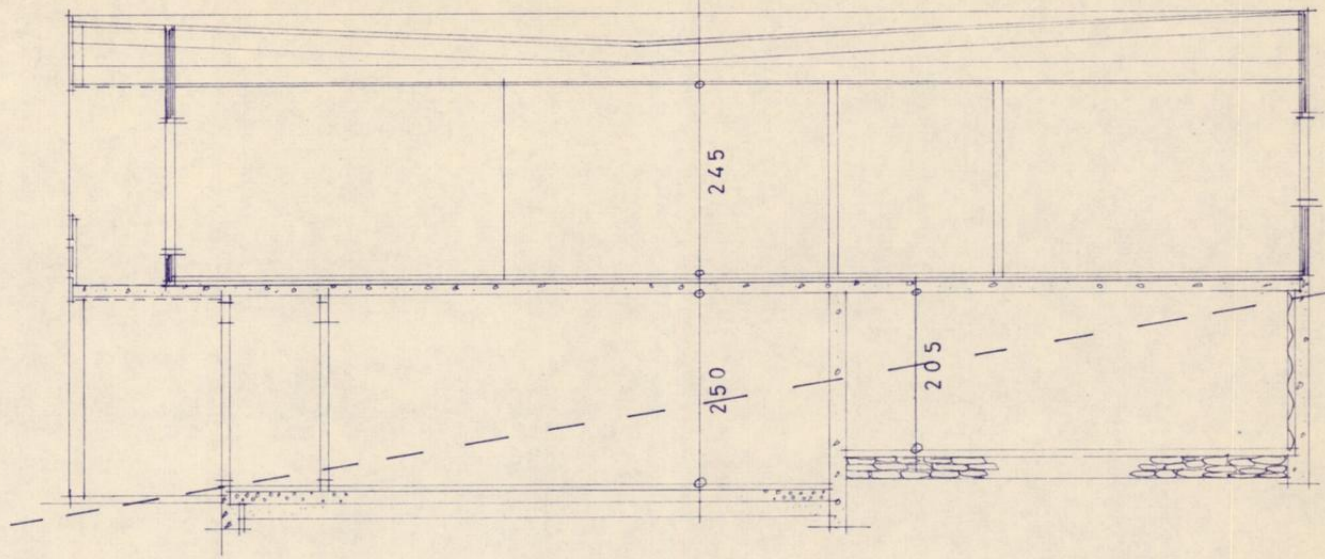
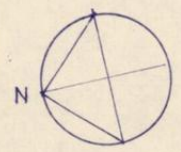
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



FAGERLIV. 71

SITUASJONSPLAN 1:300

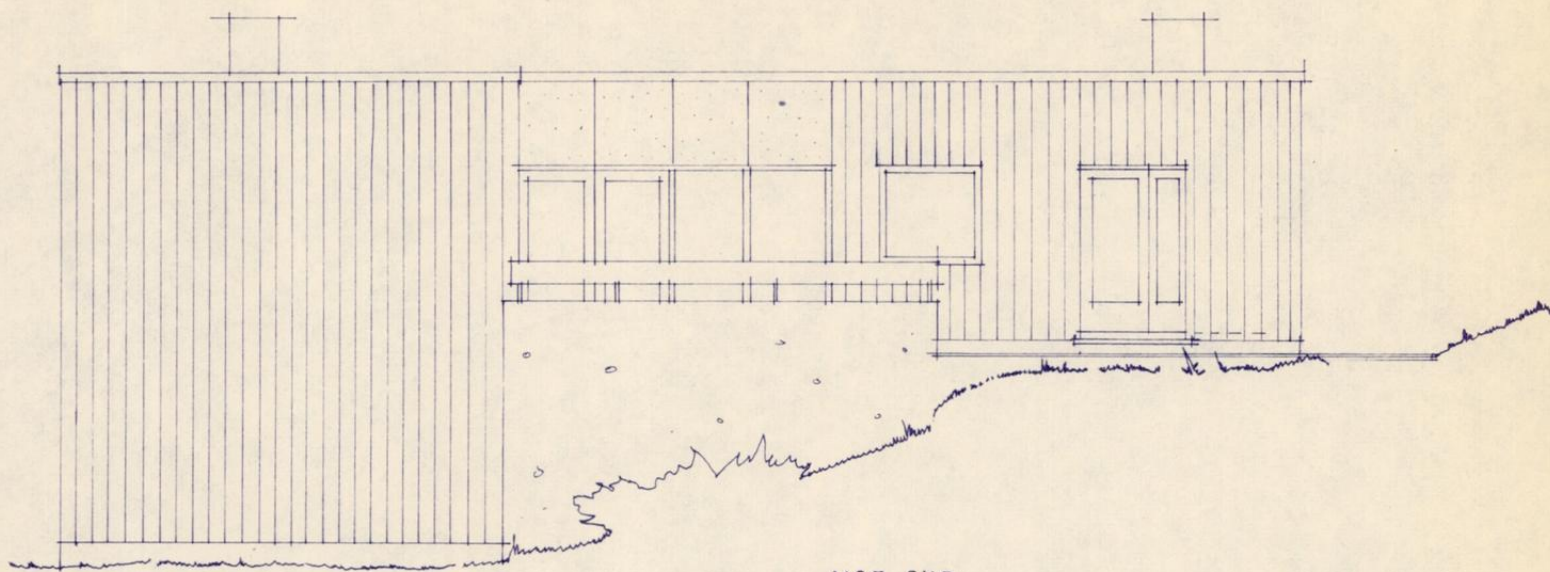


TYPISK SNITT

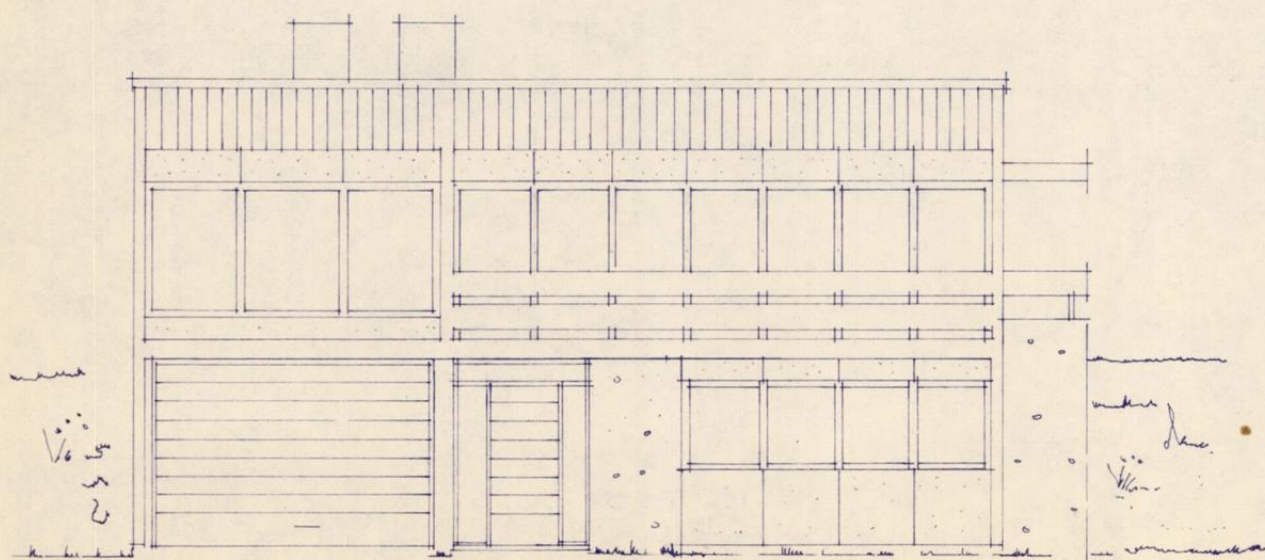
F. B. nr. 210/66

GODKJENT AV
BYGNINGSRADET

ENEBOLIG I FAGERLIV. 71
HERR FRANK ALEKSANDERSEN
MÅL 1:100~1:300
FREDRIKSTAD 13. 5. 1966
ARNE BANG LARSEN ARK. M.N.A.L.



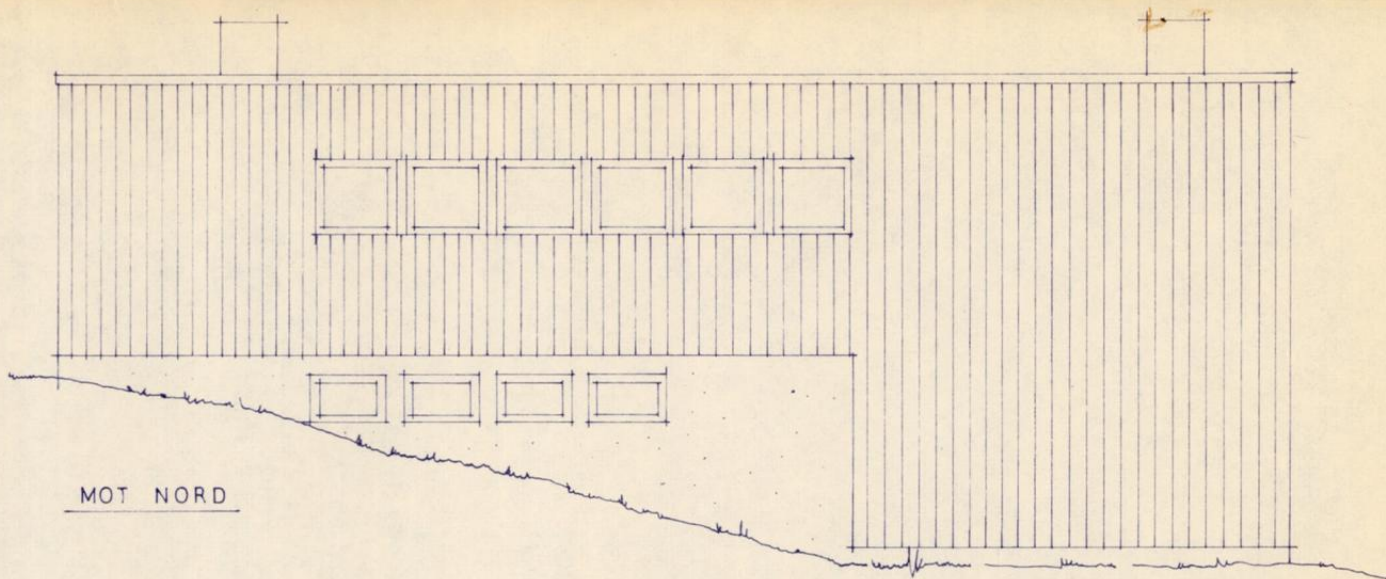
MOT SYD



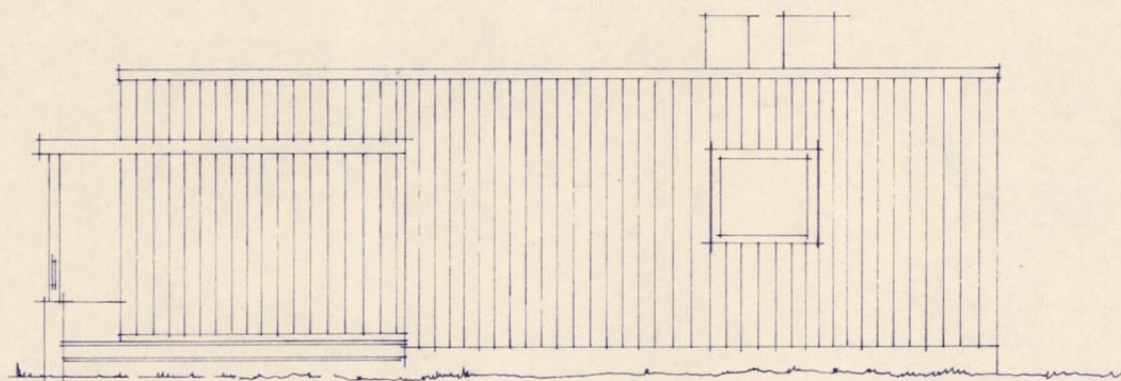
MOT VEST

F. B. nr. 210/66

GODKJENT AV
BYGNINGSRADET

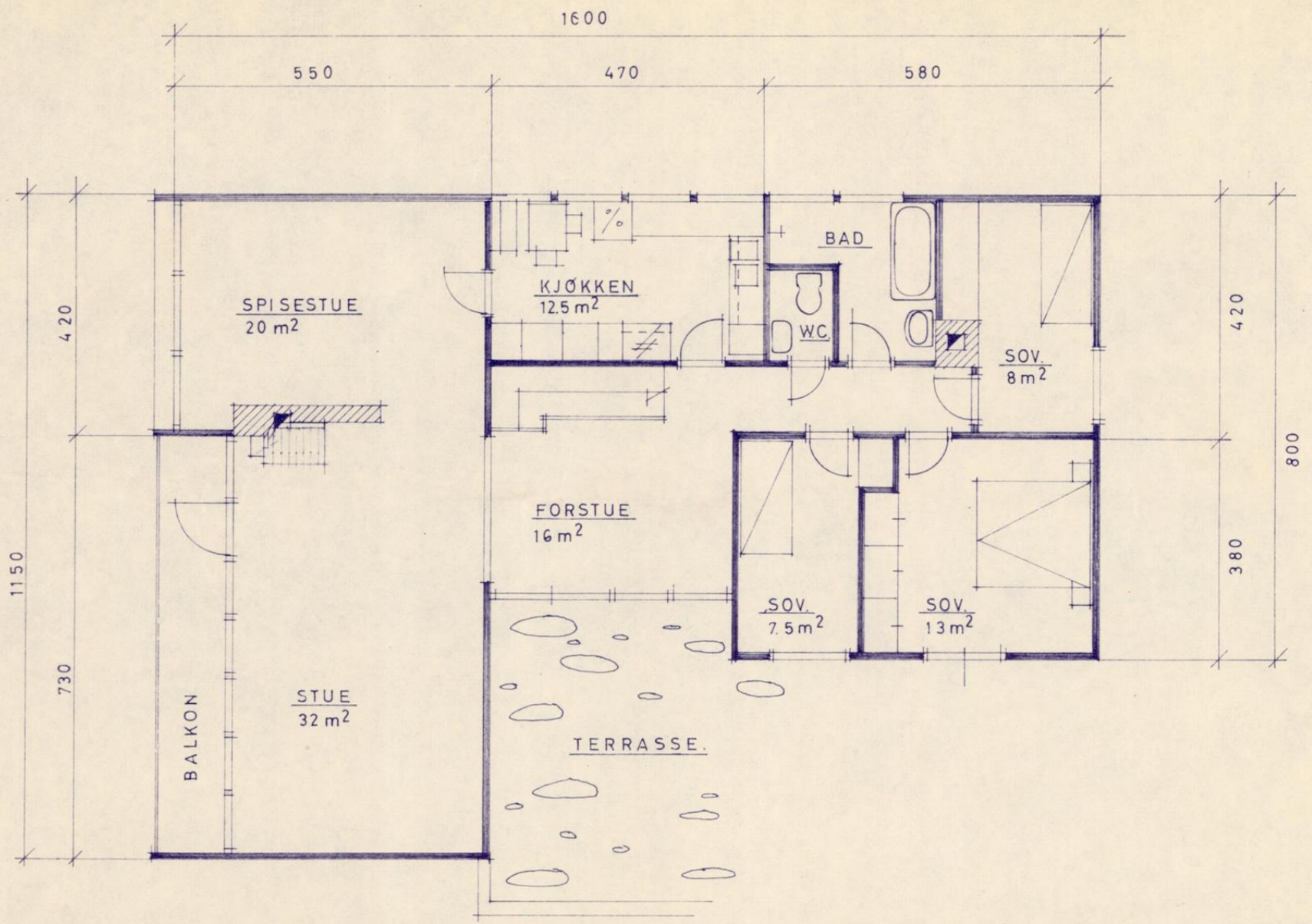


MOT NORD

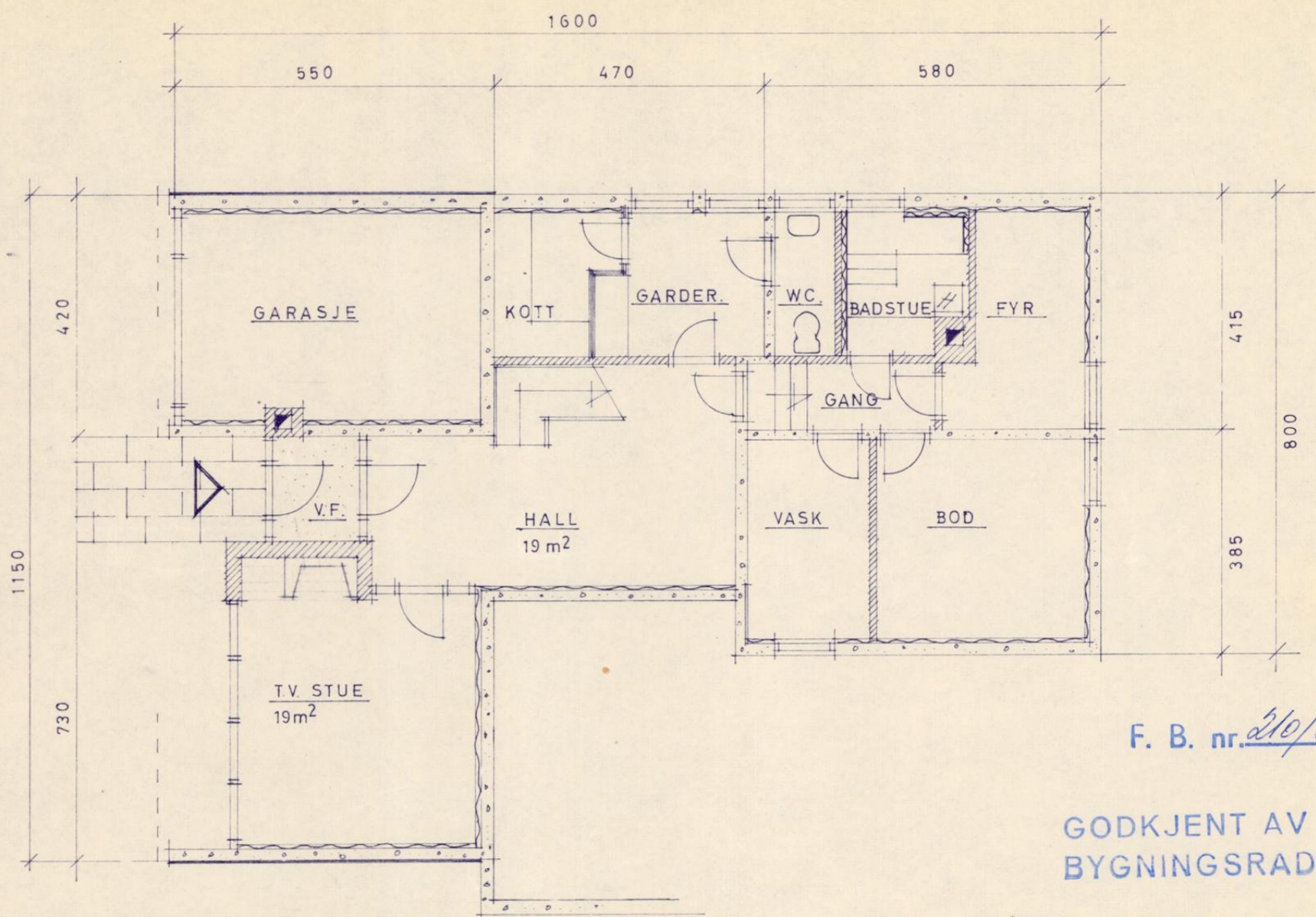


MOT ØST

ENEBOLIG I FAGERLIV. 71
HERR FRANK ALEKSANDERSEN
MÅL 1:100
FREDRIKSTAD 13.5. 1966
ARNE BANG LARSEN ARK.M.NAL



PLAN 1. ETASJE



PLAN UNDERETASJE

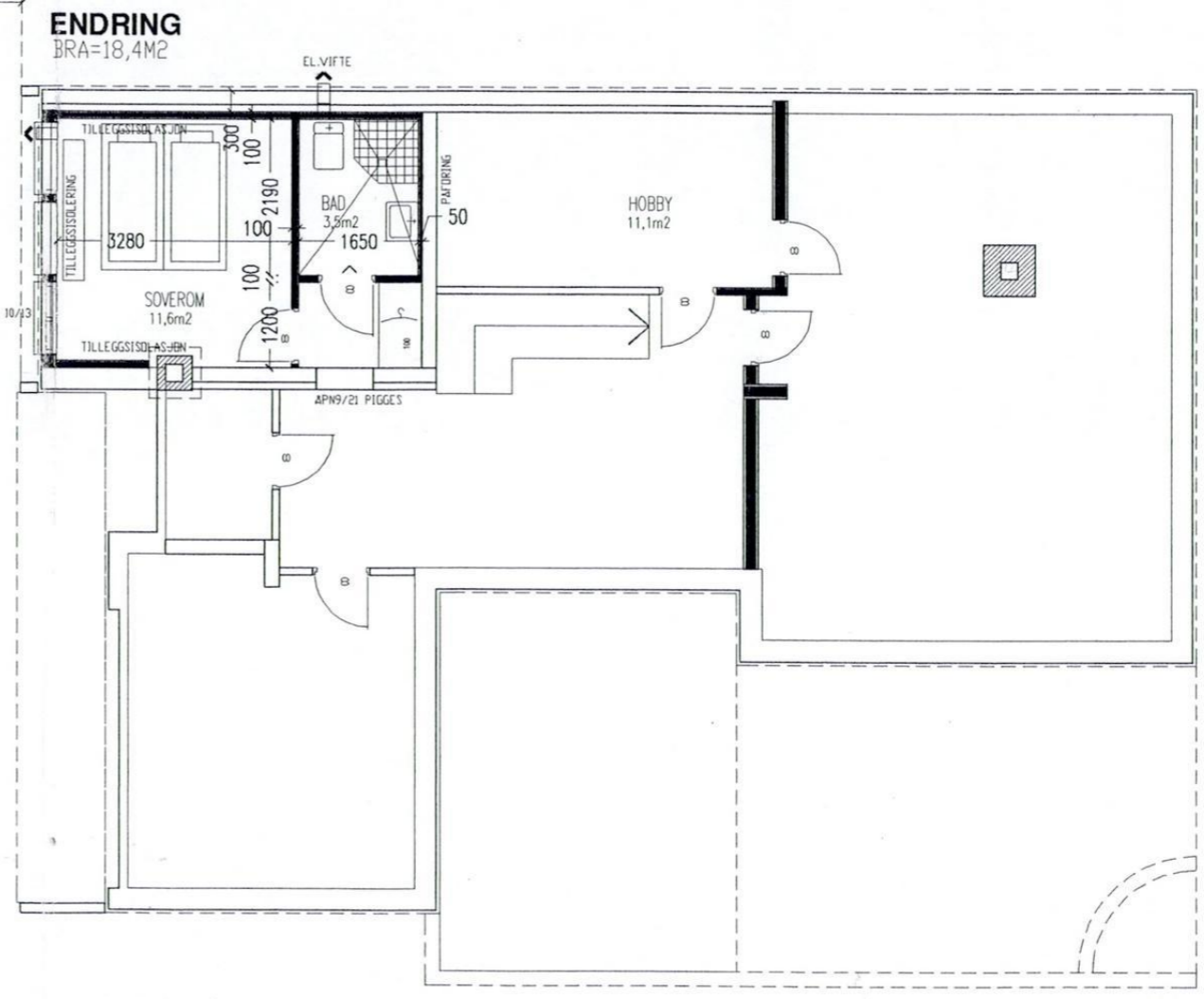
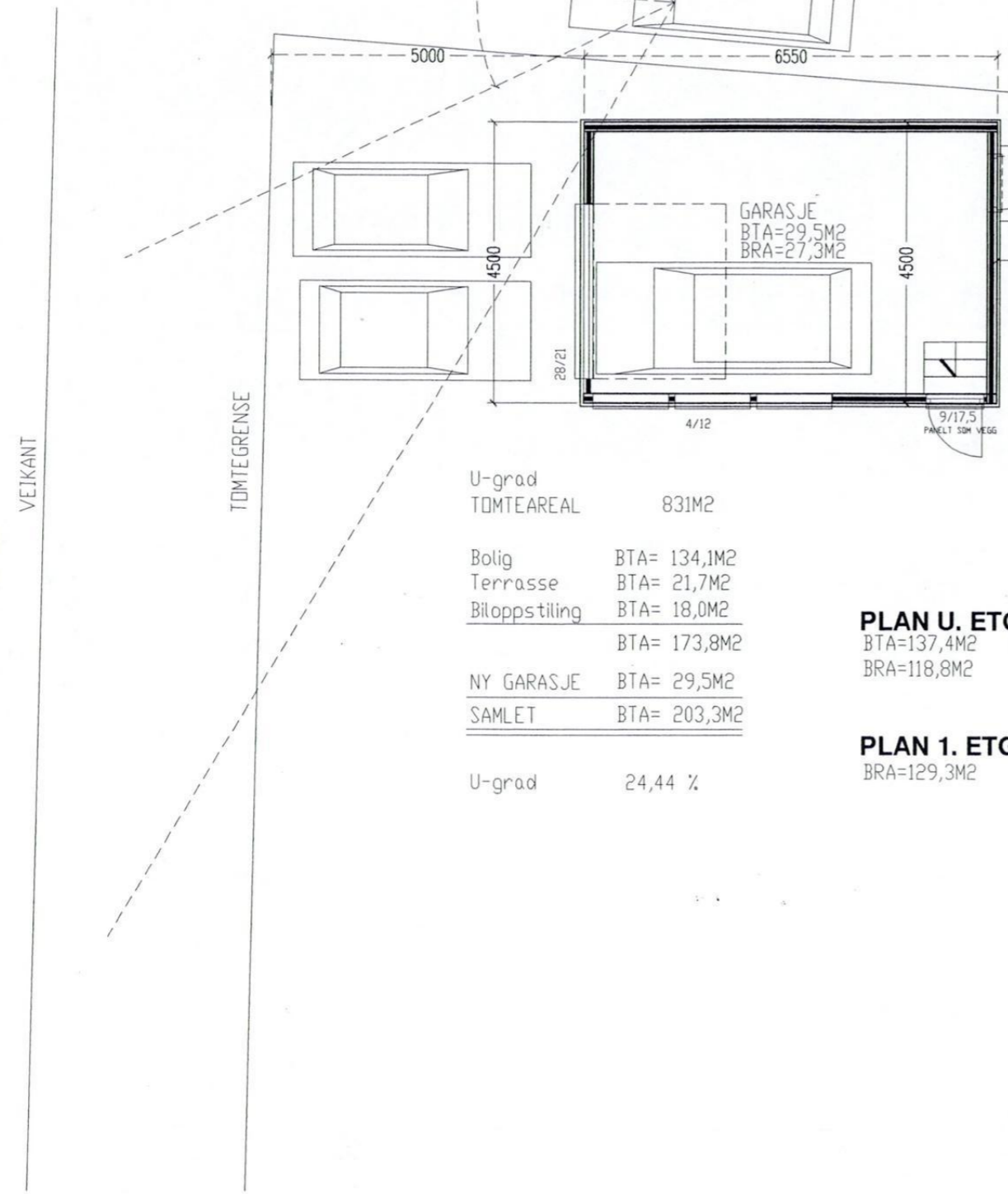
F. B. nr. 210/66

GODKJENT AV
BYGNINGSRADET

ENEBOLIG I FAGERLIV. 71
HERR FRANK ALEKSANDERSEN
MÅL 1:100
FREDRIKSTAD 13.5.1966
ARNE BANG LARSEN ARK. M.N.A.L.

04. NOV. 2004

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
1874/04	24.11.04



PLAN U. ETG
BTA=137,4M²
BRA=118,8M²

PLAN 1. ETG
BRA=129,3M²

SØKNAD 29.9. 2004

JON-ARNE HOLM & ANITA KANESTRØM

FAGERLIVEIEN 71, 1605 FREDRIKSTAD

GARASJE & DIVERSE ENDRINGER

Gnr 201 , Bnr 83,

MÅLESTOKK 1:100 JUNI, 28.7.-15.9. 2004

ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514

TEGNING NR

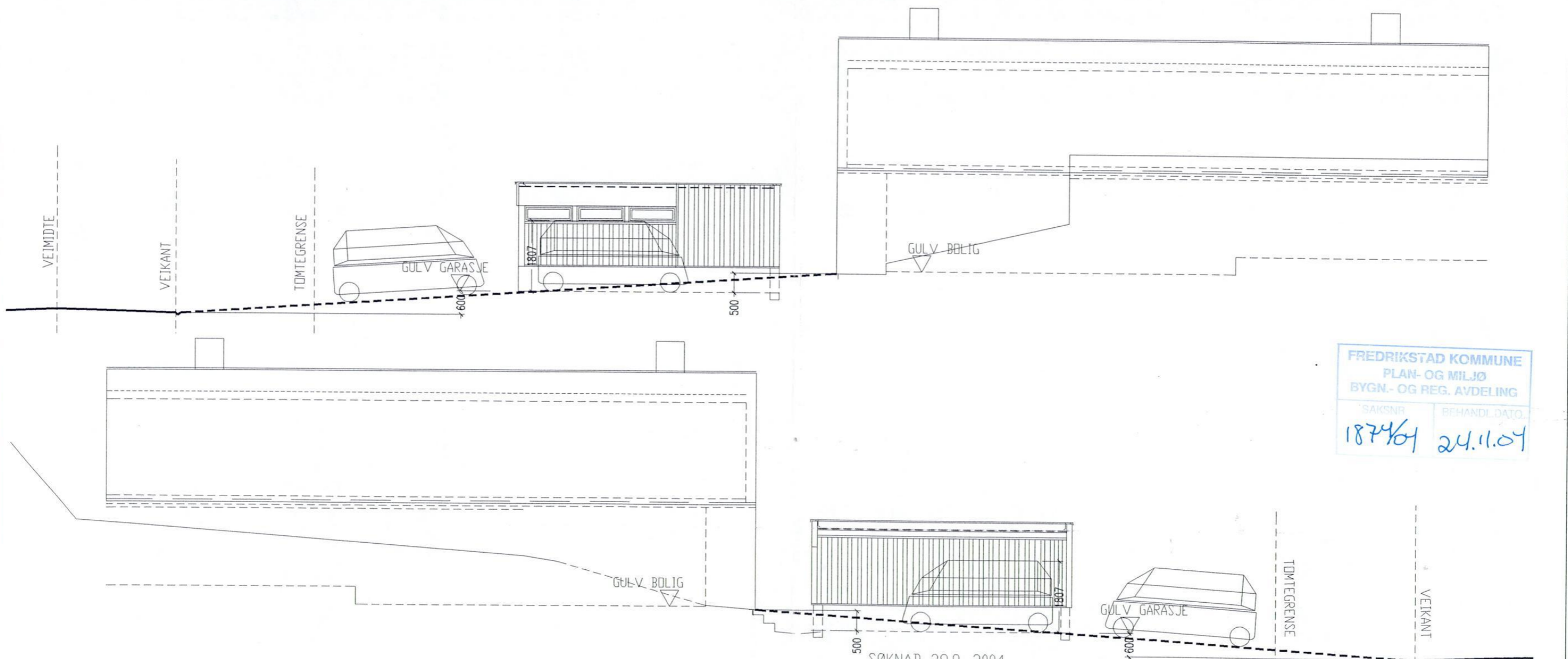
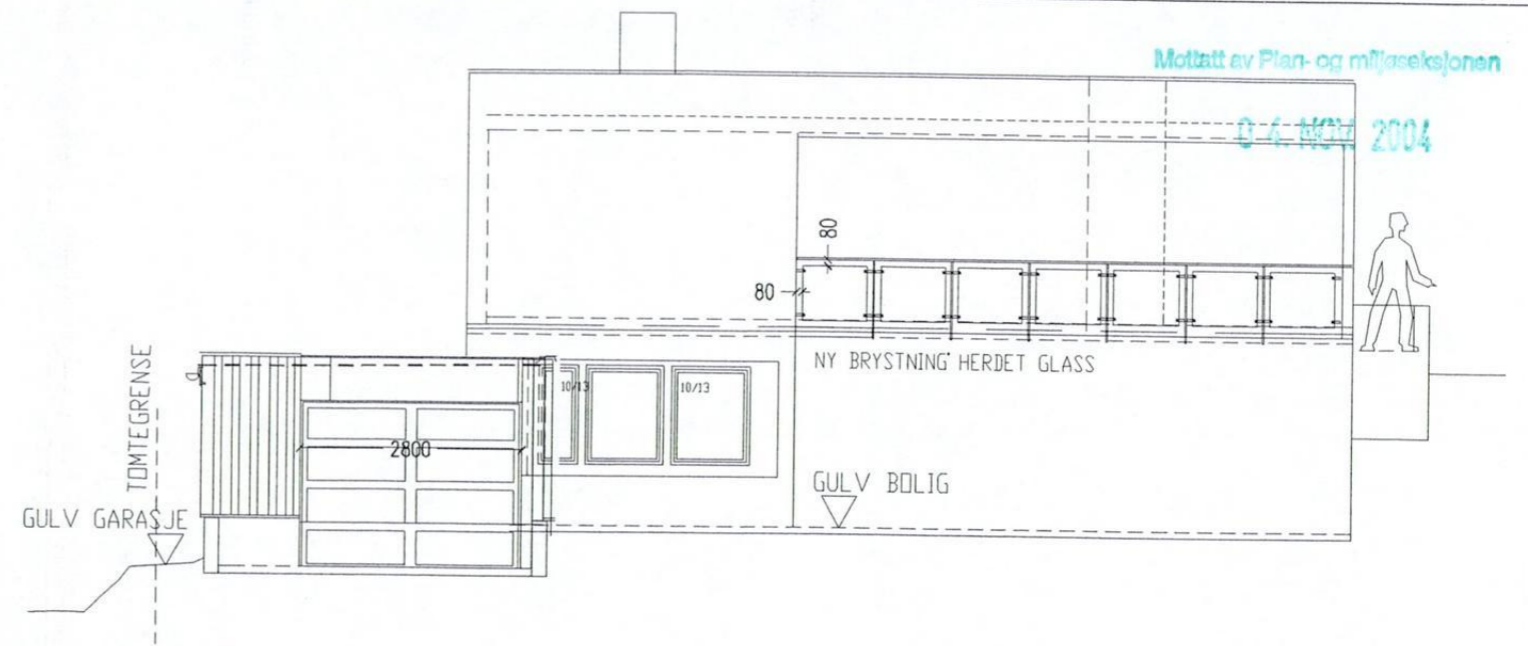
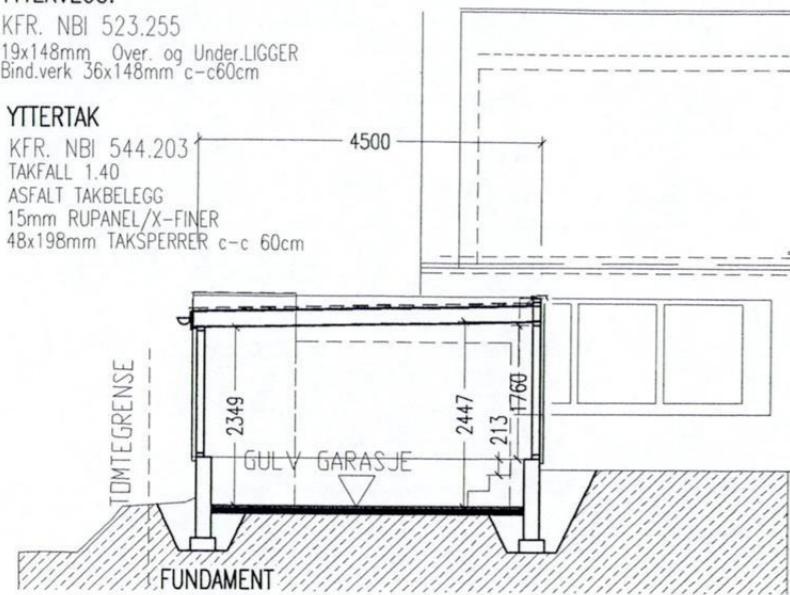
PLAN 022-04-01

YTTERVEGG:

KFR. NBI 523.255
19x148mm Over. og Under.LIGGER
Bind.verk 36x148mm c-c60cm

YTERTAK

KFR. NBI 544.203
TAKFALL 1.40
ASFALT TAKBELEGG
15mm RUPANEL/X-FINER
48x198mm TAKSPERRER c-c 60cm



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR	BEHANDL. DATO.
1874/01	24.11.04

SØKNAD 29.9. 2004

JON-ARNE HOLM & ANITA KANESTRØM
FAGERLIVEIEN 71, 1605 FREDRIKSTAD Gnr 201, Bnr, 83
MÅLESTOKK 1:100 28.7.04 DIVERSE ENDRINGER SNITT og FASADER 022-04-02
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514

TEGNING NR



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Renteforsikring

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

Bygningsforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

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

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

Egenandel

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

Spørsmål

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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