

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Korvettveien 9
1678 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 424/1
Fredrikstad kommune

Areal

Tomannsbolig.
Bruksareal: 156 m²

Totalt bruksareal (BRA): 156 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.02.2025

Bygnings sakkyndig selskap

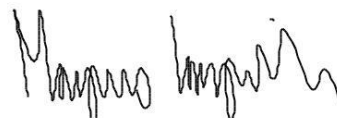
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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 trafikkløysets 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 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.

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	13.02.2025
Referansenummer	15066747
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0018
Hjemmelshaver/selger	Sigmund Sørhus/Solveig Sørbøe
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Sigmund Sørhus.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	18.02.2025 09:54

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Korvettveien 9
Postnummer/sted	1678 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	424/1/157
Tomt	Festet tomt: 804 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig.	Ca. 1958		

Byggemåte

Tomannsbolig beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Bygning over to etasjer samt kjeller og kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av betongblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Profilert kjellerdør. Balkongdører med to-lags glass fra 1989 og fra 2015. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1984 og 1990. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Adkomst via overbygget inngangsparti. Første etasje består av entré, gang, bad, kjøkken, stue og soverom. Utgang fra stue til sydøstvendt balkong. Andre etasje består av gang, vaskerom/toalettrom, stue, kjøkken og to soverom. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong. Kjelleretasjen består av gang, boder, vaskekjeller og kjellerrom med fjellgrunn og lav takhøyde.

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 1. etg.		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom/toalettrom 2. etg.		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken - 1. etg.		Helhetsvurdering	10	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Annet	11	
		Overflater himling	11	Kr 0 - 20 000
Loft - innredet - 2. etg.		Ventilasjon	12	
		Overflater vegger	12	
		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	12	
		Kontroll av diffusjonssperre	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	13	
		Ildsteder inne i boligen	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Hovedstoppekran	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	15	
		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Helhetsvurdering	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	16	Kr 10 000 - 50 000
		Helhetsvurdering		
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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

Rommene 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 er basert på observasjoner gjort på 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	66			66	2
	Gang, vaskerom/toalettrom, stue, soverom og kjøkken.				Balkong.
1. etg.	68			68	6
	Entré, gang, kjøkken, stue, bad og soverom.				Balkong.
Kjeller.	22			22	
	Boder, gang og vaskekjeller.				
SUM	156			156	8
Total bruksareal: 156 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 134 m² P-ROM og 22 m² S-ROM. S-ROM omfatter kjelleretasjen.

Andre etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 68 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 66 m² av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m².

Kjelleretasjen har et totalt areal (GUA) på 63 m², men grunnet lav takhøyde/fjellgrunn er kun 22 m² av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 41 m².

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra byggeår fornyet på ukjent tidspunkt.
Flislagt gulv med varme.
Veggflater belagt med tapeter og våtromsplater.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speilskap over servant.
Dusjhjørne med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Stråleovn på vegg.
Vannrør av typen kobberrør.
Synlige avløpsrør av plast og kobber.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og tilstand.

Hovedpunkt for valgt tilstandsgrad er utførelsen av tettesjikt på gulv og overgang til sluk. Klemring i sluket er ikke festet. Det kan ikke sees å være benyttet egnet slukmansjett eller membran. Dette medfører høy risiko for lekkasjer. Fornyning av tettesjikt/slukløsning bør påregnes. Dette vil være en omfattende operasjon, og vil også berøre andre deler av våtrommet.

Øvrig er følgende avvik registrert:

Rørøpplagg har en alder som tilsier risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtromspanel er ikke forseglet i underkant.

Veggoverflater bærer preg av slitasje.

Flisgulvet har ufagmessig utførelse.

Det er registrert skade på en flis i dusjsonen.

Vindu i trekonstruksjon plassert i dusjsonen. Risiko for skader på vindu og veggkonstruksjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38,5 %, temperatur 17,3 grader C og duggpunkt 3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for totalreovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Vaskerom/toalettrom 2. etg.

Våtrom fra byggeår fornyet på ukjent tidspunkt.
Gulvflate belagt med fliser.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvstående toalett.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast, kobber og støpejern.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
Det er registrert riss i gulvfliser. Skader på underliggende tettesjikt kan ikke utelukkes.
Rørapplegg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RH 59,6 %, temperatur 11,1 grader C og duggpunkt 3,6 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - 1. etg.

Gulvflate belagt med parkett.
Vegger i malte, slette flater.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Himling i malt, slett flate.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast og støpejern.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele rommet med bakgrunn i følgende hovedpunkter:

Overflater og innredning bærer generelt preg av slitasje.
Parkettgulv har svelleskader ved kjøleskap.
Rørapplegg er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Tiltak bør påregnes.

Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat, parkett og vinylbelegg.

Veggflater belagt med tapeter.

Himlinger belagt med himlingsplater, samt himlinger i malte, slette flater.

Slette innerdører.

Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i bad og mekanisk avtrekk i kjøkken.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Ventilasjon

 TG 2	Overflater vegger	Veggflater bærer generelt preg av slitasje.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer generelt preg av slitasje.
	Innerdører	Innerdører bærer generelt preg av slitasje.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)


Gulv av betong mot grunn. Delvis synlig fjellgrunn.

Yttervegger i pussede flater.

Innervegger i trekonstruksjon, belagt med trepanel.

Himling belagt med trepanel og plater.

Innerdører i trekonstruksjon.


 **TG 2** Annet

TG2 er valgt for hele etasjen basert på følgende hovedpunkter:

Overflater bærer generelt preg av slitasje.

Det er registrert stedvis malingsavskalling og mineralutslag på yttervegger og gulvflate. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Årsaker kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og fuktopptrekk fra grunn. Det er registrert noe vanninnslag i del med lav takhøyde. Fuktig miljø gir økt risiko for skader. Tiltak for å forhindre fuktinnslag og redusere luftfuktigheten i etasjen anbefales.

Himling i vaskekjelleren er belagt med sementbaserte plater som kan inneholde asbest. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helsefare, men hvis platene er eller blir skadet er det risiko for spredning av asbestfibre i luften. Fjerning/sanering bør derfor utføres av personell med spesialkompetanse.


 **TG 3** Overflater himling

Det er registrert fuktmerker i himling mot yttervegger syd i krypedel. Nøyaktig årsak er ikke kjent, men fuktgjennomtrengning fra utsiden er sannsynlig. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i området med fuktmerker. Det ble registrert høye fuktverdier. Målingene viste vektprosent over 20. Dette indikerer risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang må påregnes. Da omfanget ikke er kjent gjelder underliggende sjablongmessig prisanslag kun for ytterligere undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedringer må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000

Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med laminat, tregulv og parkett.
Veggflater belagt med tapeter og panelplater.
Himlinger i malte, slette flater samt himlinger belagt med tapeter og panelplater.
Slette og profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i vaskerom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling/undertak - Statikk - Annet


	Informasjon	Kjøkken i etasjen er kun delvis innredet. Rørapplegg i rommet er blendet. Rommet ble på befaringstidspunktet ikke benyttet som et kjøkken og er derfor heller ikke tilstandsvurdert som et kjøkken i denne rapporten.
--	-------------	---

	TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventil i stue og soverom 1. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vinduer/dører er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
--	------	-------------	--

	Overflater vegger	Veggflater i kjøkken bærer preg av slitasje.
--	-------------------	--

	Overflater gulv	Gulvflater i etasjen bærer hovedsakelig preg av slitasje. Det er registrert knirk i soverom 1. Årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------	--


	Innerdører	Innerdører bærer generelt preg av slitasje. Det er blant annet registrert løst håndtak på dør i stuen. Dørbladet til innerdører ved soverom 1 og kjøkken har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
--	------------	--

	TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert.
--	------	-------------------------	---

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke.

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

	TG 2	Overflater vegger/undertak	Undertaket har stedvis misfarging (svertesopp), trolig som følge av kondens. Mulige årsaker kan være luftlekkasjer fra varm side og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	------	----------------------------	--

			Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk på forskjellige steder i undertaket. Det ble registrert høye fuktverdier ved gjennomføring av skorstein. Årsaker kan være utettheter i tekking rundt skorsteinen, og/eller fuktgjennomtrengning fra innside pipeløp.
--	--	--	---

	Kontroll av diffusjonssperre	Det kan ikke sees å være benyttet diffusjonssperre (plastfolie) mellom varm og kald sone. Konsekvens kan være kondensproblematikk.
--	------------------------------	--

	Konstruksjonsoppbygging	TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder og tilstand.
--	-------------------------	---

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

Skorstein fra byggeår.
Vedovn plassert i stue i første etasje.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det er registrert stedvise riss/sprekker i pusslaget på skorsteinen i andre etasje. TG2 er satt med bakgrunn i dette og skorsteinens alder. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.
	Ildsteder inne i boligen	TG2 er satt med bakgrunn i alder. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.


Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjoner.

 TG 2	Innvendige trapper	<p>Kjellertrapp: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen bærer generelt preg av slitasje.</p> <p>Trapp mellom første og andre etasje: Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen bærer generelt preg av slitasje.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappene oppfyller krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet er ikke videre undersøkt.</p>
---	--------------------	--

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
	Skjevhetmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i første etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet meter er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm i stue, og ca. 3 mm i soverom.

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.



 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
	Skjevhetmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm i stue, og ca. 6 mm i soverom 1.

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

Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av støpejern.
Hovedstoppekran, stakeluke og varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjelleretasjen.
Varmepumpe plassert i stue i første etasje.
Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

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

Stakeluke

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Restlevetiden er usikker.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Varmepumpe installert i 2021. Det er ikke kjent når det sist ble utført service.

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 el-fagmann. 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: 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: Vet ikke.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Vet ikke.
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: Vet ikke.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i gang i andre etasje.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er fremlagt dokumentasjon for avsluttet tilsynssak etter el-kontroll utført 08.04.2024. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved tilsynet. TG2 Gjelder: Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
---	--	--


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.

 TG 2	Konstruksjon	TG2 er satt med bakgrunn i alder for å belyse risiko.
	Fasader inkl. kledning	Kledningen bærer generelt preg av slitasje. Det kan ikke sees å være benyttet luftesjikt bak kledningen. Dette kan påvirke kledningen og bakenforliggende konstruksjoner negativt.


Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt. Profilert kjellerdør. Balkongdører med to-lags glass fra 1989 og fra 2015. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1984 og 1990. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og bærer generelt preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vindu i soverom 2 i andre etasje har skadet håndtak og lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Vinduer i kjelleren bærer preg av høy slitasje og er stedvis ufullstendige. Utskiftninger bør påregnes.
	Dører	TG2 gjelder: Kjellerdør bærer preg av høy slitasje. Døren er ikke funksjonstestet. TG3 gjelder: Balkongdør i andre etasje bærer preg av høy slitasje. Dørbladet har råteskader. Døren var vanskelig å åpne. Tiltak bør påregnes. Sjablommessig prisanslag gjelder for utskiftning av balkongdøren. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Takrenner og beslag i stål. Taktekingens alder er ikke kjent.

 TG 2	Helhetsvurdering	Grunnet høyde er taket er kun besiktiget fra bakkeplan og kaldtloft med den begrensning dette innebærer. Taktekkingen bærer generelt preg av høy alder og slitasje. Taktekkingen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det ble målt høye fuktverdier ved gjennomføring av skorstein på kaldtloft. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Det er registrert symptomer som kan indikere utilstrekkelig ventilasjon på kaldtloftet. Se avsnitt "Loft-uinnredet, råloft". Basert på alder og tilstand bør utskifting av taktekkingen vurderes.
---	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i andre etasje til sydvestvendt balkong.
Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk.



TG 3

Helhetsvurdering

Rekkverkshøyden er lavere enn 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Det er registrert omfattende råteskader i rekkverket. Skader i bærende konstruksjoner kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og tiltak for å ivareta sikkerheten må påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i første etasje til sydøstvendt balkong.
Balkongen har grunnmur og dekke i betongkonstruksjon.
Dekket er belagt med treheller og har rekkverk av treverk.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 77 cm.



TG 2

Helhetsvurdering

Rekkverkshøyden er lavere enn 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Balkongen bærer generelt preg av alder og slitasje. Det er registrert stedvise råteskader i rekkverket.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i betongkonstruksjon. Rekkverk av metall.



TG 2

Helhetsvurdering

Rekkverket på øverste nivå er lavere enn 1,0 meter. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Konstruksjonen bærer preg av slitasje. Det er registrert avskalling av betong og korrosjon i armering.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betongblokker.



TG 2

Grunnmur

Grunnmuren har stedvise riss og malingsavskalling.



TGIU

Byggegrunn

Delvis synlig fjellgrunn i underetasjen. Øvrig byggegrunn er ukjent.

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er registrert vanninnslag og tegn på fuktvandring i yttervegger i kjelleretasjen. Se avsnitt "Rom under terreng". Dette tyder på svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Dreneringens alder og utførelse er ikke kjent. Tiltak anbefales.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Vindu i soverom 1 lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Vindu i soverom 2 og balkongdør i stue var vanskelig å åpne. Med bakgrunn i dette er det vurdert at etasjen på befaringstidspunktet ikke oppfyller krav til rømningsmulighet fra annenvert rom for varig opphold. Tiltak må påregnes.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen. Det er målt mellom 1,15 og 1,96 takhøyde i kjelleretasjen (ikke for varig opphold). Det er målt mellom 2,45 og 2,49 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 1,44 og 2,46 meter takhøyde i andre etasje.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert 23.03.1954.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 16.12.2021, arbeidene gjelder kurs til varmpumpe.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.10.2019, arbeidene gjelder montering av røykvarslere.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.05.2018, arbeidene gjelder montering av lamper på kjøkken og bad.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er fremlagt dokumentasjon for avsluttet tilsynssak etter el-kontroll utført 08.04.2024. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved tilsynet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt tilsynsrapport fra brann/feiervesen, datert 28.02.2022.
Følgende avvik er registrert: Hull etter røykrør i skorstein. Avviket er utbedret av eier.
Det er ikke kjent om utbedringen er registrert i kommunen.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 04.02.2025.

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.

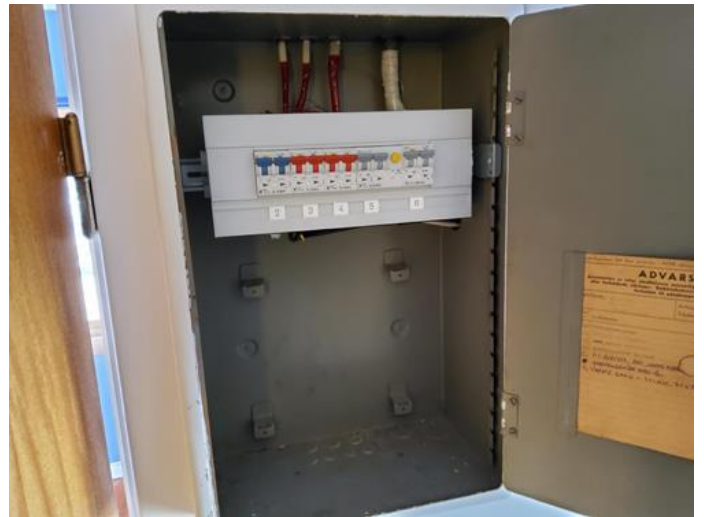
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, ombygningssmulighet, 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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (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.

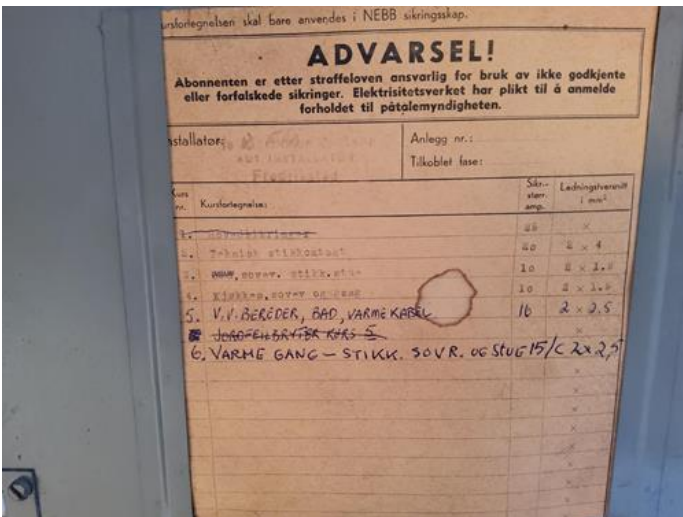
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget 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.



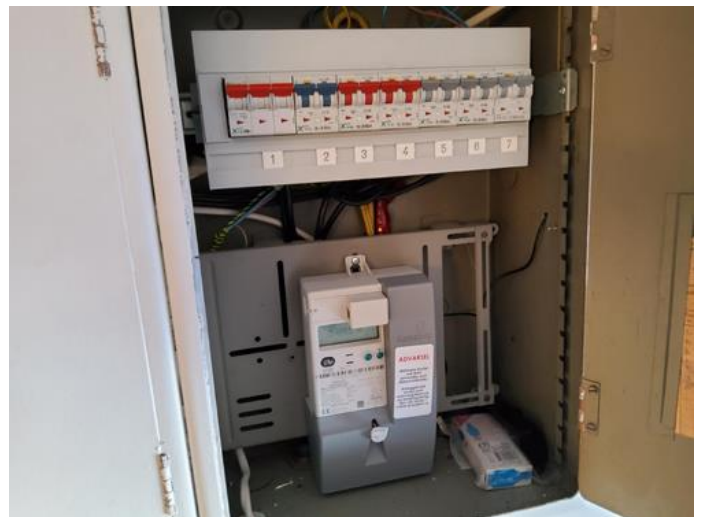
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i vaskerom 2. etg.]



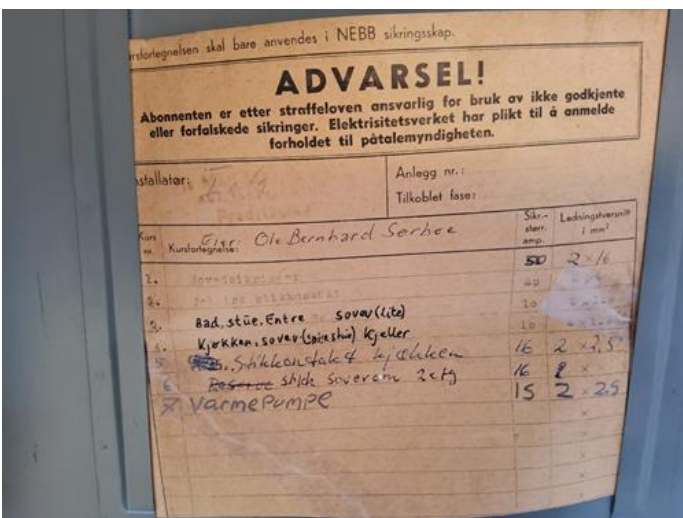
Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250018		
Adresse	Korvettveien 9				
Postnr.	1678	Sted	KRÅKERØY		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Solveig Sørbøe		
Når kjøpte du boligen?	1958	Hvor lenge har du bodd i boligen?	66	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?	Fremtind Forsikring	Polise/avtalensr	11623631		
Selger 1 Fornavn	Solveig	Etternavn	Sørbøe		
Selger 2 Fornavn	Sigmund	Etternavn	Sørhus		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar Ble pusset opp, men det er mange år siden

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar Noe tilsig på fjell i krypkjeller

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 Etter tilsyn ble åpning etter gammelt ovnsrør murt igjen i kjeller. Dette ble gjort for 4-5 år siden.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Martinsen Elektriske

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet til automatsikringer, uklart når. Det ble installert ekstra kurs til varmepumpe for ca 2 år siden.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Elsikkerhet Norge AS gjennomførte kontroll av el-anlegget den 08.04.2024.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg er svigersønn til hun som selger huset og har fått fullmakt til å stå for salget av huset. Jeg har ikke detaljert kunnskap om alt som er gjort av reparasjoner og oppgraderinger opp gjennom tiden. Svigerfar hadde oversikt over slike ting, han døde for tre år siden. Det jeg vet om er tatt med i egenerklæringskjemaet.

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 egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

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

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

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

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

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

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 424 Bnr.: 1 Fnr.: 157 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Korvettveien 9
Gatenr: 93350
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1678 KRÅKERØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:02.02.2025 kl.
16.50

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

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2021/1330617-1/200

25.10.2021 21:00

OVERDRAGELSE AV
FESTERETT MED BYGNING
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Uskifte
SØRBØE SOLVEIG
F.NR: .

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.

Heftelser i festerett:

1989/10403-3/86 13.09.1989 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

DAGBOKFØRT

13.09.89 10403

FESTEKONTRAKT

FREDRIKSTAD BYRETT

Det er idag inngått sådan avtale mellom Hans Jørgen Sundbye,
f. 14.10.43 [redacted] (heretter eieren) og Ole B. Sørboe, f. 15/11/37 [redacted]
(heretter festeren):

Rekke festsaker i bebreffles:
Jan Erik Bakkevik
ADVOKAT
JAN ERIK BAKKEVIK

1. Festeren leier tomt nr. 157 av gnr. 24 bnr. 1 i Kråkerøy
av eieren i henhold til grunnbrev datert 9. september 1958.

Fra tomten er det fradelt en parsell. Gjenstående tomt er i
henhold til målebrev datert 12. april 1989 804 m².

Partene er enige om å begjære den tidligere festekontrakt slet-
tet. For festeforholdet skal følgende nye festekontrakt gjelde:

2. Festetiden er 80 år regnet fra 5. januar 1989 med rett for
festeren til å fornye festetiden med 25 år om gangen ved ut-
løpet av festetiden.

Dersom festetiden ønskes forlenget, må festeren skriftlig under-
rette eieren senest 1 år før utløpet av festetiden.

3. Tomten kan ikke uten eierens skriftlige samtykke anvendes til
annet enn boligformål.
4. Festeavgiften er årlig kr. 1.000,- som forfaller til betaling
den 5. januar, 1. gang den 5. januar 1989.
5. Festeavgiften reguleres hvert 10 år, eller så ofte som de til
enhver tid gjeldende prisforskrifter gir anledning til, i
overensstemmelse med endringene i den alminnelige konsumpris-
indeks, eller en tilsvarende som måtte erstatte denne, idet
basis for reguleringen er konsumprisindeks pr. 15. januar
1989.

Ved reguleringen av festeavgiften skal den nye festeavgiften
beregnes ut fra den festeavgift som var gjeldende umiddelbart
før reguleringen.

Eieren forbeholder seg panterett for 3 års skyldig festeavgift
i festeretten og bebyggelsen som til enhver tid er på tomten.



- 2 -

- 6. Festeren har anledning til å overføre festeretten til andre som eieren godkjenner i forbindelse med overdragelse av byggingen på tomten. Godkjennelse kan ikke nektes uten på et saklig grunnlag.
- 7. I tilfelle ekspropriasjon av hele, eller deler av tomten, skal erstatningen for grunn tilfalle eieren. Ved delvis ekspropriasjon skal festeavgiften reduseres forholdsmessig.
- 8. Eventuelt gjerdehold påhviler i sin helhet festeren.
- 9. For festeforholdet gjelder lov nr. 20 av 30. mai 1975 om tomtefeste, dersom intet annet er avtalt i denne festeavtalen.
- 10. Denne kontrakt kan tinglyses på gnr. 24 bnr. 1 i Kråkerøy. Alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen og tinglysingen av kontrakten betales av festeren.

Kråkerøy den 07.09. 1989.

Hans J. Sundbye
.....
Hans Jørgen Sundbye

Ole B. Sørbøe
.....
Ole B. Sørbøe

Margarethe Sundbye
.....
Margarethe Sundbye
20.12.45.

Jeg bekrefter herved at Hans Jørgen Sundbye og hans hustru Margarethe begge er over 18 år, og at de har undertegnet denne kontrakt i mitt nærvær.

Kråkerøy den 07.09. 1989
Jan Erik Bakkevik
.....
Jan Erik Bakkevik
JAN ERIK BAKKEVIK

Vi bekrefter herved at Ole B. Sørbøe har undertegnet denne kontrakt i vårt nærvær, og at han er over 18 år.

Kråkerøy den 07.09. 1989
Sten Erikson
.....

navn
12.10.40
.....
født
Haldan Svartnes 10
1630 Gamle Fr. stail
adresse

Sten Erikson
.....
navn
17.01.23
.....
født
Anders 14 1921
.....
adresse
Bakkevik

Festeavtale på Korvettveien 9, 424/1/157/0 i Fredrikstad kommune - 192250018

Vi har mottatt salgsoppdrag på ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Solveig Sørbøe.

I forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgave er vi i medhold av Lov om eiendomsmegling pålagt å innhente og kontrollere vesentlig informasjon om boligen som skal selges.

Vi ber i den forbindelse om følgende opplysninger vedr. festeavtalen:

Festeavgift for inneværende år	Kr. 2260
Festeavgift faktureres pr.: (Måned/Kvartal/Halvår/år)	År
Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År)	2029
Når ble festeavgiften regulert sist? (År)	2019
Festeavgiften er regulert iht.: <i>Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)</i>	KPI
Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte? (hjemlet i lov/Avtale) Hvis ja, hva blir ny festeavgift?	Nei
Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten? Hvis ja, til hvilken pris?	Ja.
Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festekontrakten? Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?	Nei
Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? JA/NEI	Ja
Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Kr
Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	
Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten?	Nei
Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser? Eierskiftegebyr kr? Kontonummer for betaling?	Nei
Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten	Navn: Kari Sundbye Tlf: 95817182 E-post: karisundbye@outlook.com
Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festekontrakten?	Nei

Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier?	Nei
Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?	

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert snarest mulig, gjerne på e-post til undertegnede. Så snart eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
STAVLUND AS

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 91 35 31 25
E-post: gunnar@stavlund.no



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	Bnr: 1	Fnr: 157	Snr: 0 ▼
Adresse:	Korvettveien 9 ▼		
Areal:	ca. 803.8 m ² *		
Antall boenheter:	2		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
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 stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

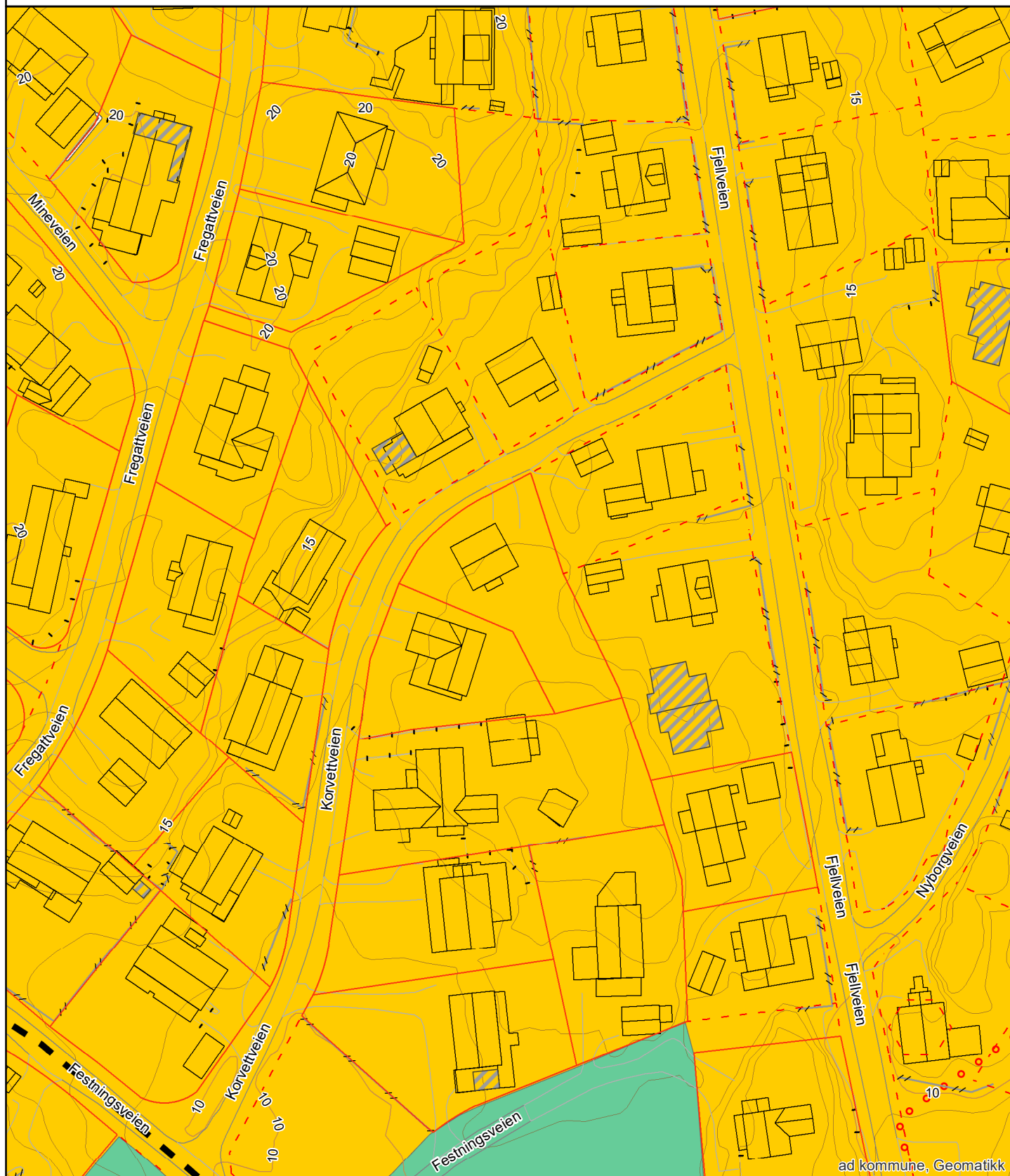
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-02



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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-02

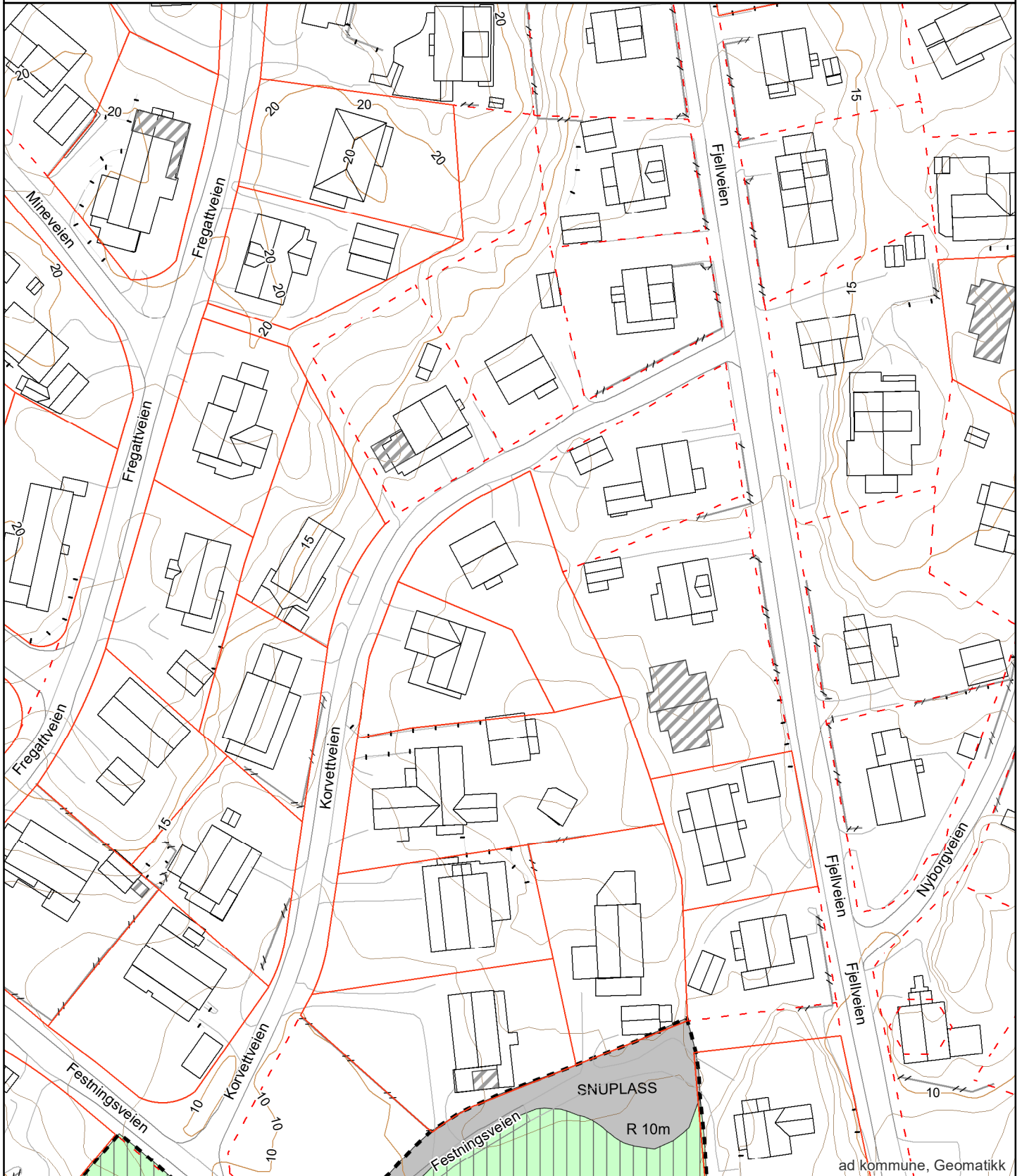


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/1/157/0

Eierrepresentant: Sørbøe Solveig

Regningsmottaker: Sørbøe Solveig

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	804 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	157	Beregnet areal	803,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Korvettveien 9 1678 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Huth	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147816219	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		65
147816219	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		100

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SØRBØE SOLVEIG	KORVETTVEIEN 9	1678 KRÅKERØY	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	-180,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	-kr 3 780,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	-1,00 Boeh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	-kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	-180,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	-kr 7 241,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	-1,00 Boeh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	-kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	468 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 1 498,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boeh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 5 205,00
360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 14 481,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boeh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 198,00
260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 7 560,00

kr 17 185,00



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	424	Bnr.:	1	Fnr.:	157	Snr.:	
Adresse:	Korvettveien 9						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 28.02.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiing/sjekk, dato: 28.02.2022	

Med vennlig hilsen

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. februar 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 157 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-02



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



Grunnkart



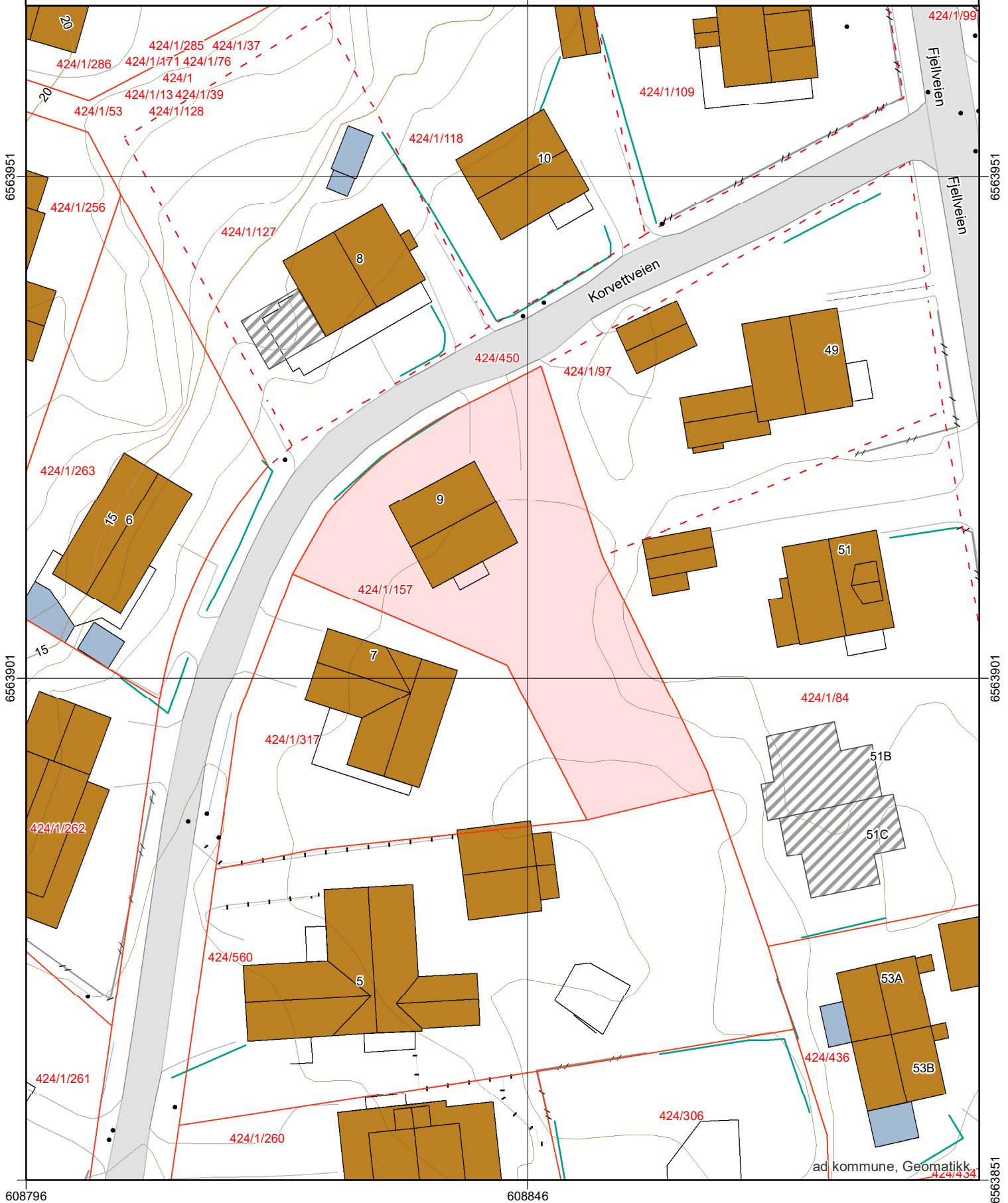
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-02



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



Grunnkart med ortofoto



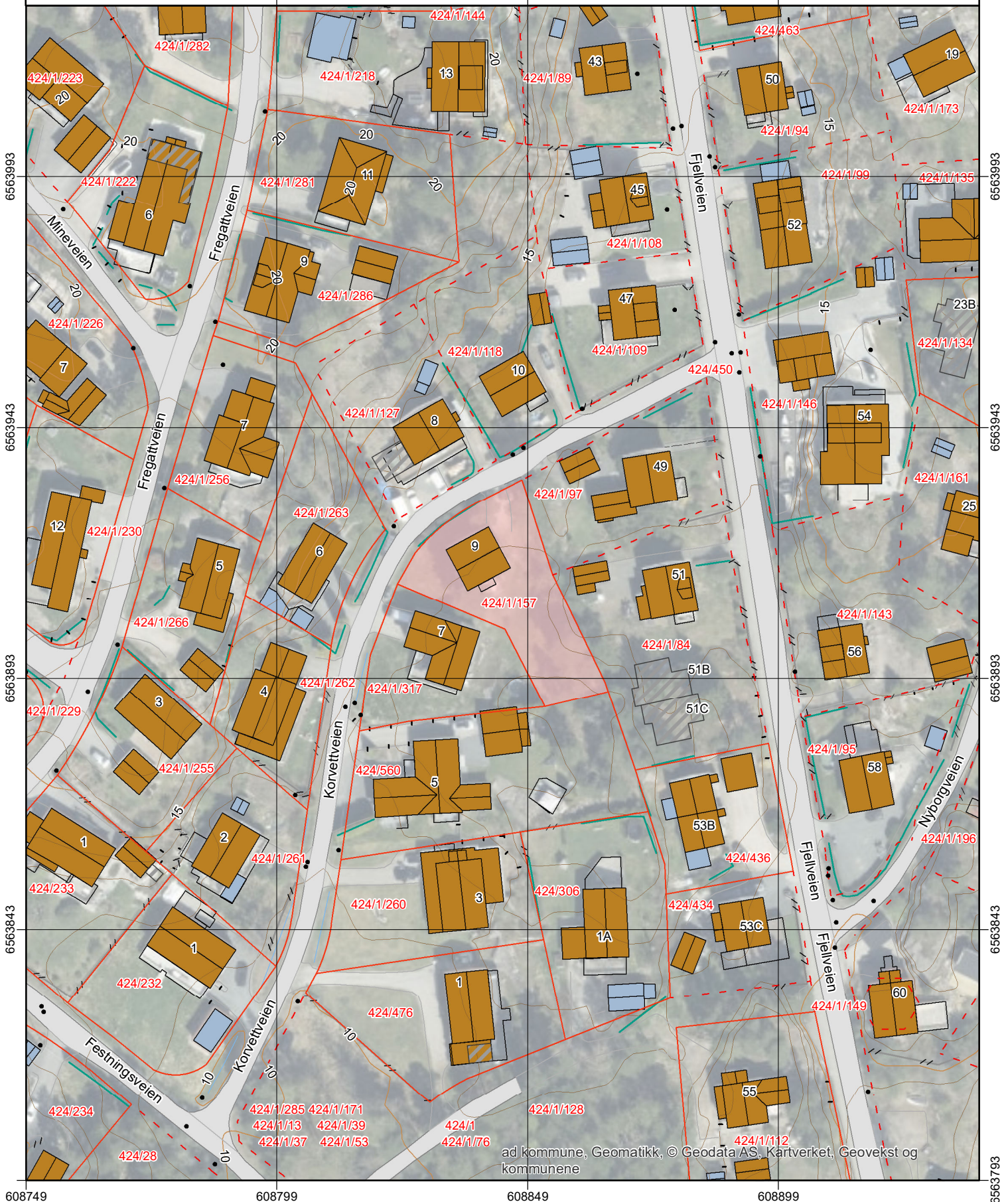
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-02



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



Oversiktskart



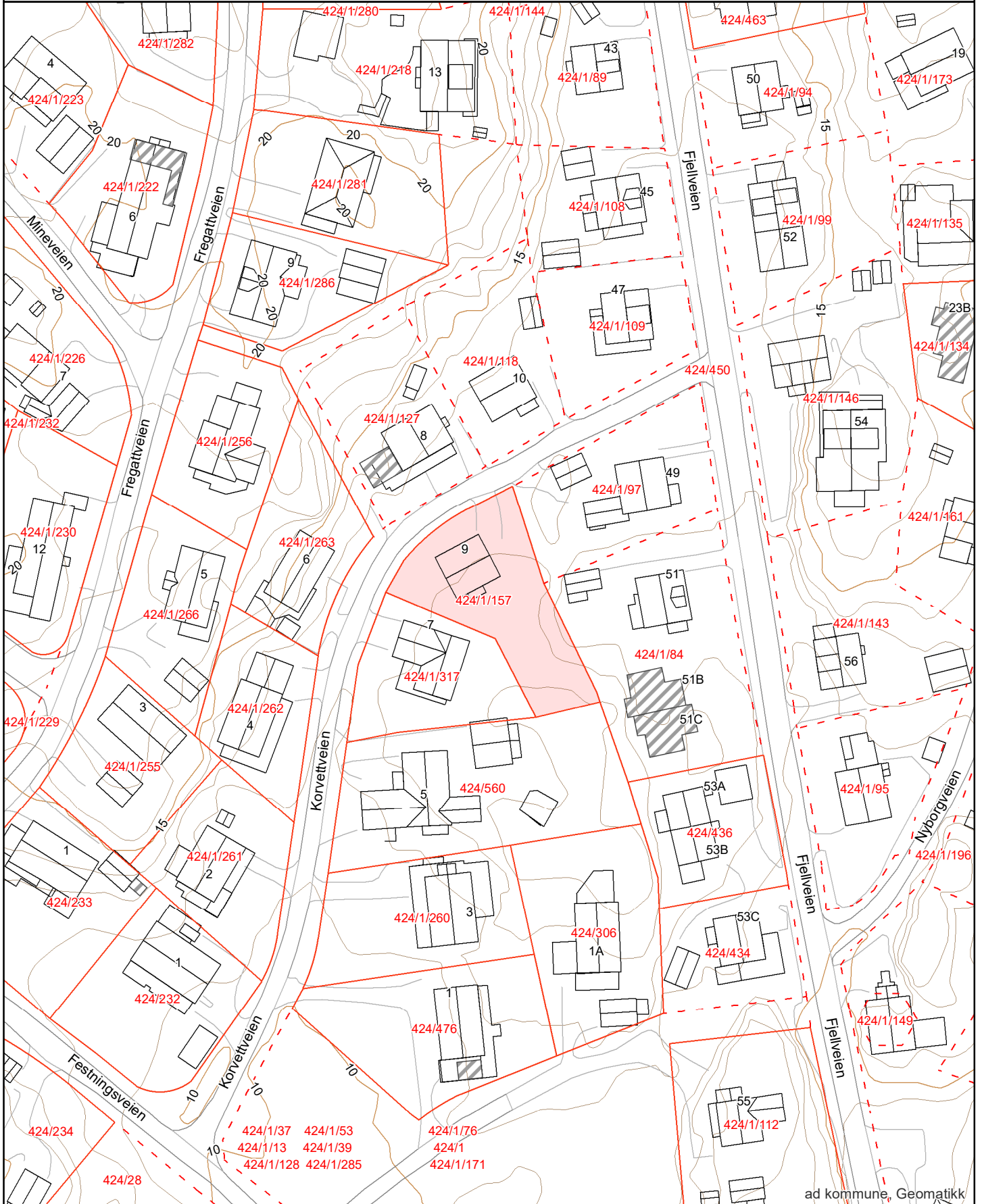
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-02



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-02



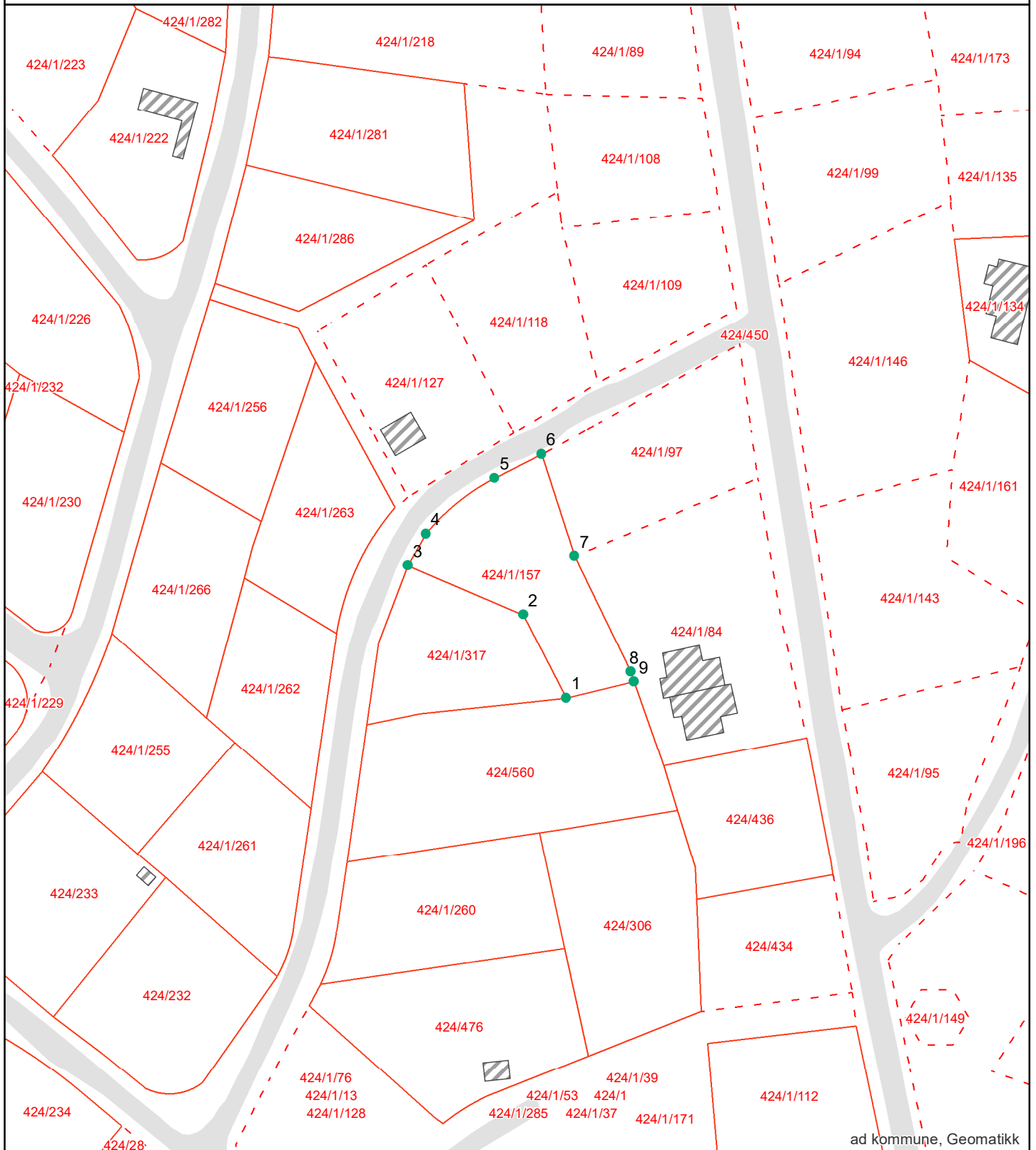
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 2.2.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563887.11943	608852.291754	Ikke spesifisert	17.36	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6563902.52596	608844.308485	Ikke spesifisert	23.24	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6563911.61645	608822.9359	Ikke spesifisert	6.78	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6563917.51763	608826.277115	Ikke spesifisert	16.51	Umerket		Terrengmålt	14	40.823
5	6563927.86719	608838.991413	Ikke spesifisert	9.79	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	14	0
6	6563932.34498	608847.689472	Ikke spesifisert	19.91	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6563913.41882	608853.81263	Ikke spesifisert	23.82	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6563891.9977	608864.205137	Ikke spesifisert	1.99	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6563890.11963	608864.856282	Ikke spesifisert	12.93	Umerket		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-424/1/157

Bruksnavn		Beregnet areal	803.8
Etablert dato	22.11.1958	Historisk oppgitt areal	804.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	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 grunnforensning | <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
KARI SUNDBYE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
SOLVEIG SØRBØE		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	04.06.2021	04.06.2021	Sak 2021/10801	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	04.02.2019	04.02.2019		
AF - Annen forretningstype	04.02.2010	04.02.2010		
AF - Annen forretningstype	04.02.2010	04.02.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
XX - Planlagt fradeling	22.11.1958			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

--

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

--

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"/>	19.03.1996	803.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147816219	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147816219: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	165.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	165.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	17.03.2023	17.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	165.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	65.0	0.0	65.0	0.0
H02	0	65.0	0.0	65.0	0.0
K01	0	35.0	0.0	35.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Korvettveien	9		1678 KRÅKERØY

Solveig Sørbøe
Kovettveien 9
1678 KRÅKERØY

SAK AVSLUTTET

Målepunktadresse

Korvettveien 9
1678 KRÅKERØY

Bueiningsnr:
Målerplassering:

Strømmåler: 5706567269357273

Anleggsnr.
974900090110

Inspektør
Tor Erling Julusmoen

Utskriftsdato
08.04.2024

Kontrolltype
Inspeksjon/Periodisk

Rapportnr:
41745916

PIN-kode:
554002

Det lokale Eltilsyn ved Norgesnett AS viser til utført kontroll av ditt anlegg med anleggs-ID 974900090110 på adresse Korvettveien 9 utført den **08.04.2024**.

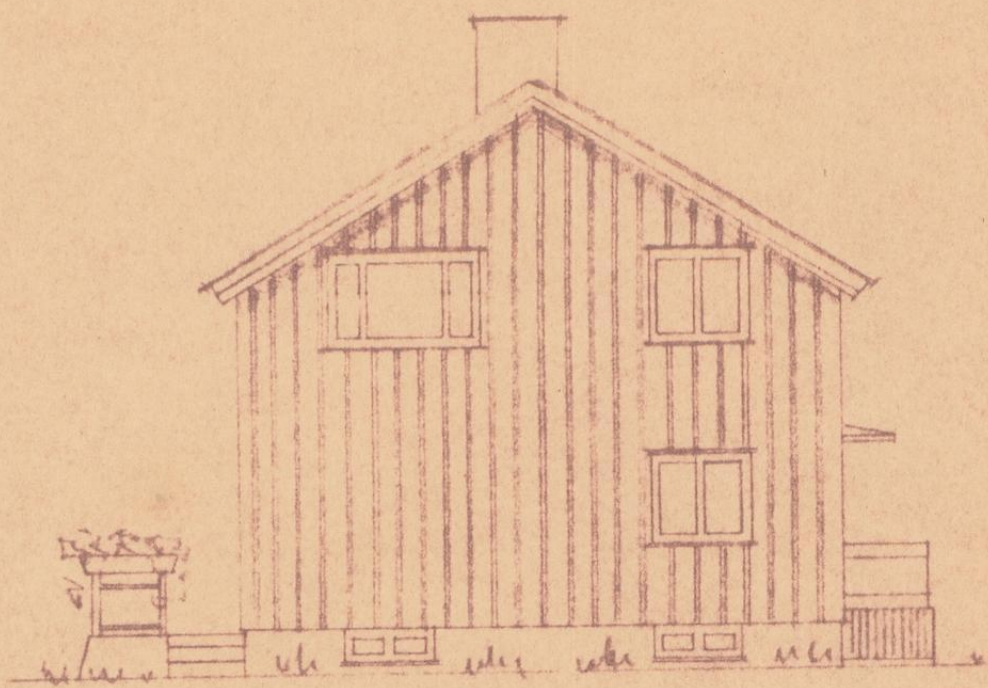
Det lokale Eltilsyn avdekket under kontrollen ingen feil eller mangler.

Vi gjør oppmerksom på at kontrollen er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt og at skjulte feil og mangler ikke kan foreligge.

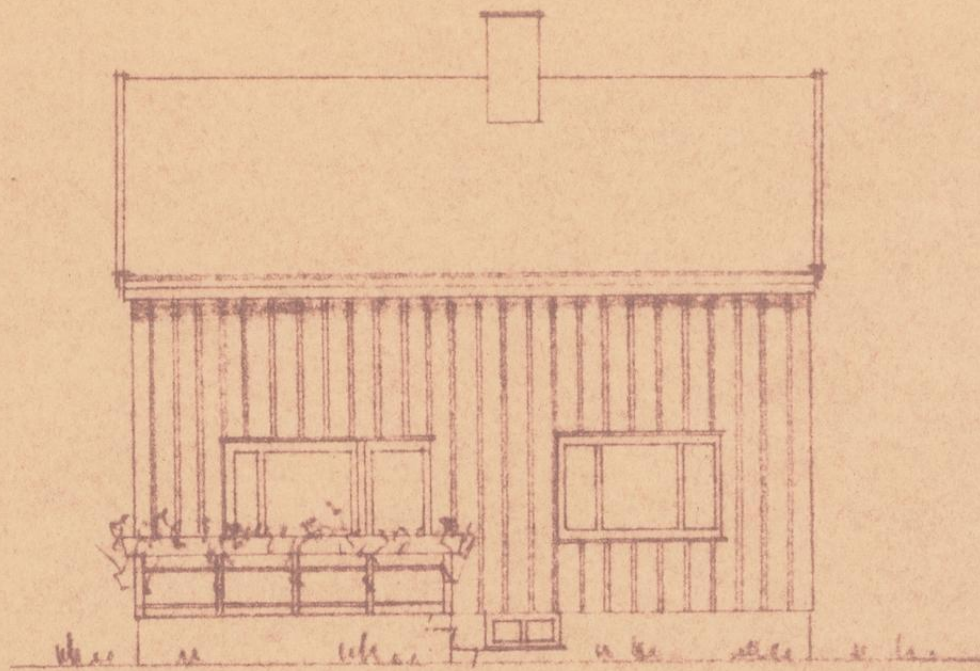
Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Med vennlig hilsen

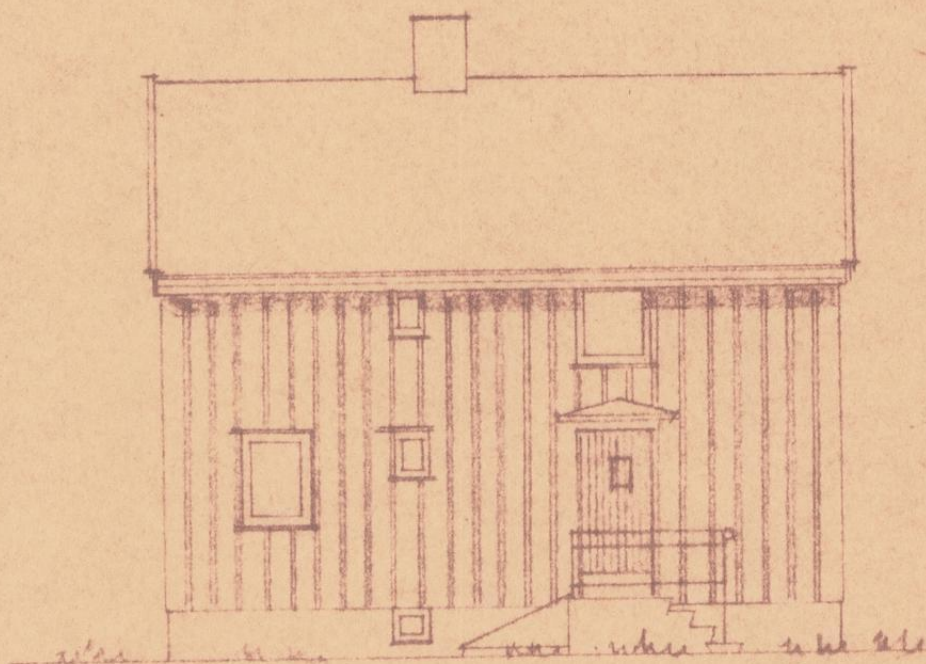
Tor Erling Julusmoen
Elsikkerhetsingeniør
ELSIKKERHET NORGE AS



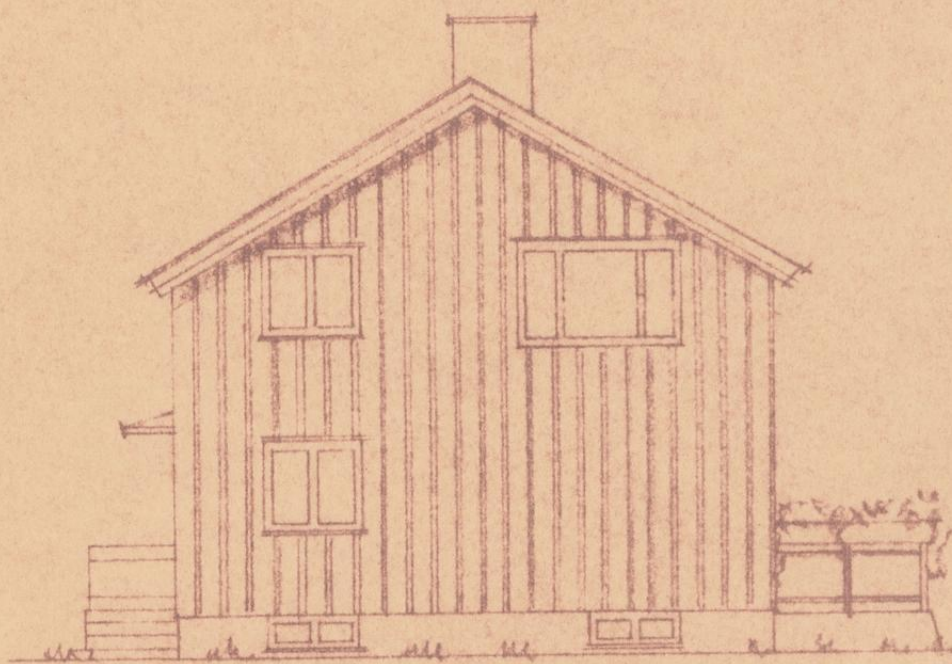
~~North~~
Øst



~~Øst~~
Vest



Vest
Øst

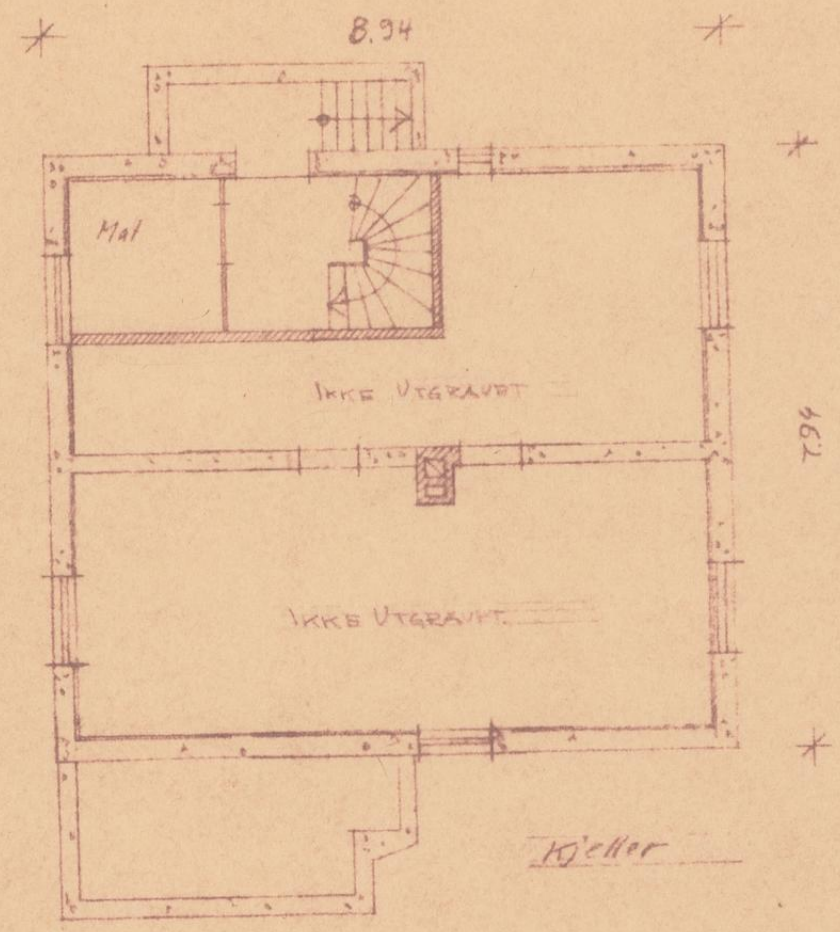
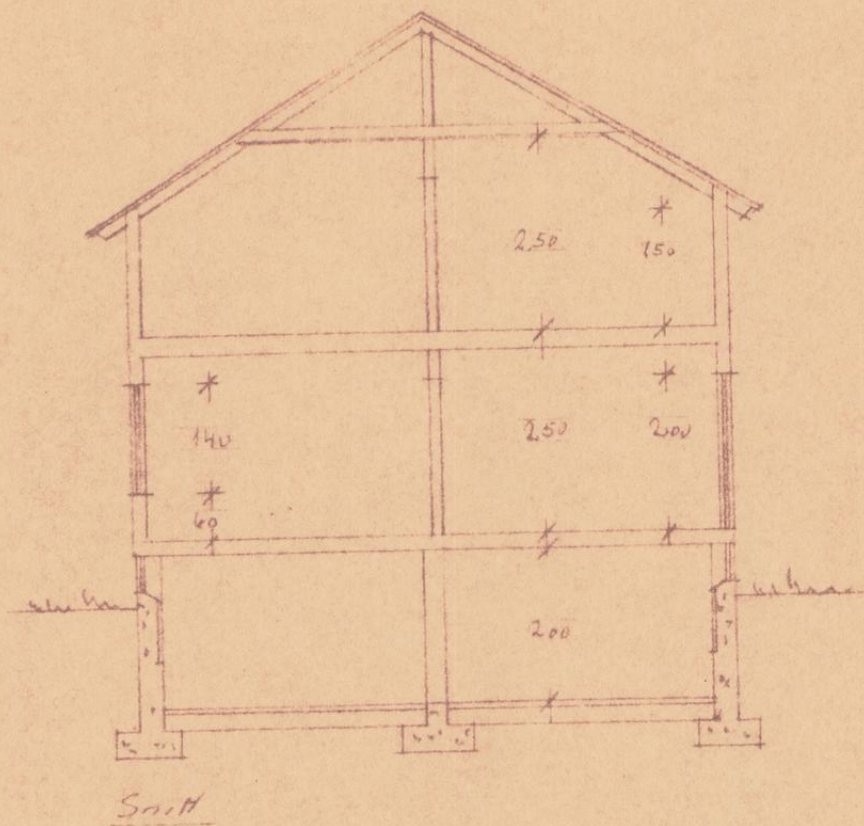


~~Søst~~
Vest

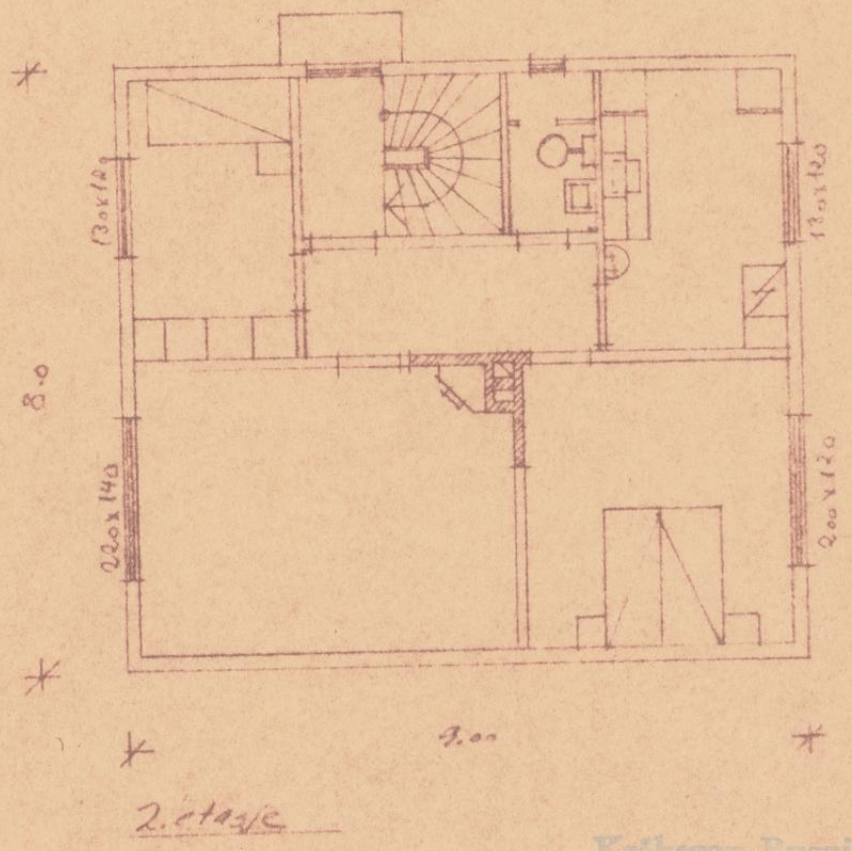
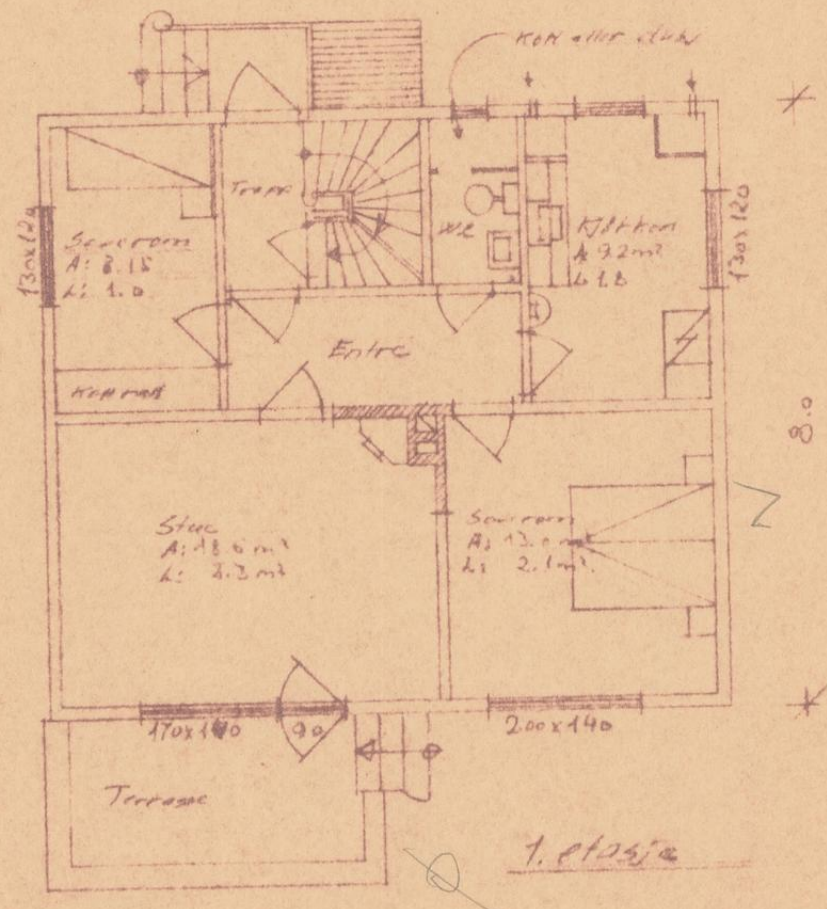
Kragerø Bygningsråd

Ole B. Sørhøe

Statens distriktsarkitekt i Østfold
T. Narve Ludvigsen
Fristad 23-3-54
Målestokk 1:100.



12.5.25
625 71
250
5215



Krakerøy Bygningråd

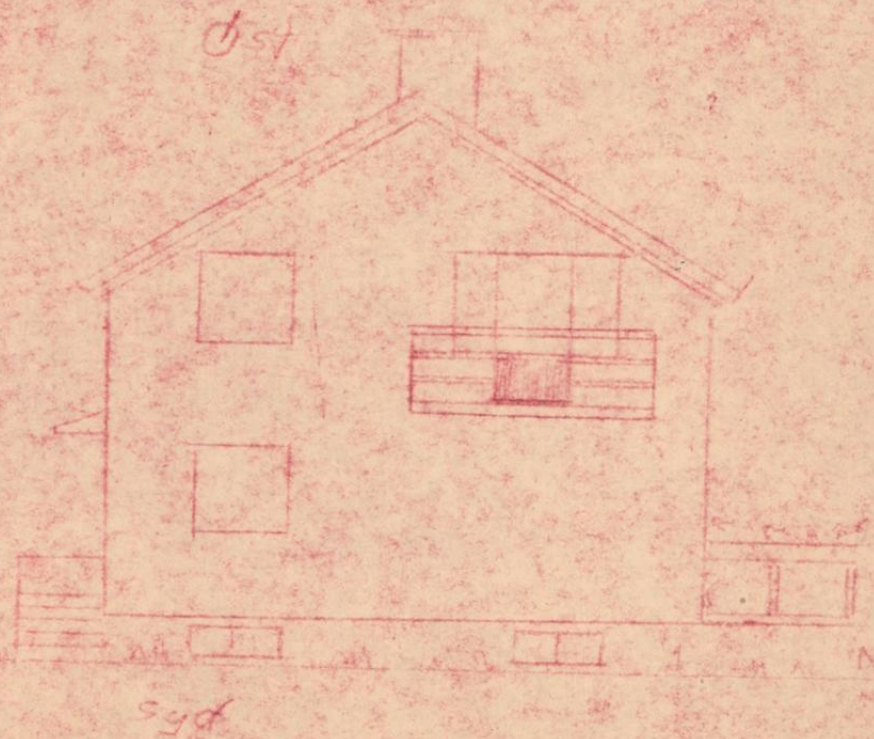
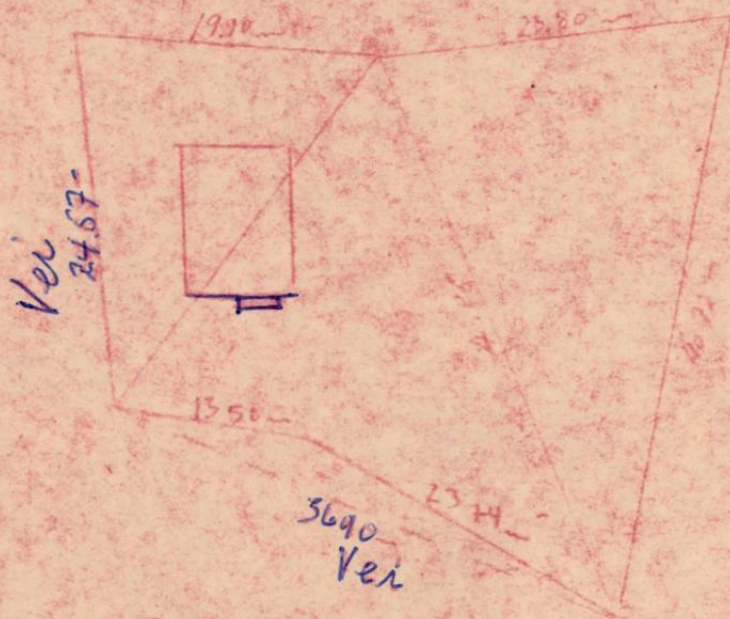
Ole B. Sørhøe.

Statens d. stensarkitekt. Østfold
T. Marie Ludvigsen
Fr. stad 23-5-54
Målestokk 1:100

Ole Bernhard Sörbå" Fjellv. 47C.
söker om å tillföra sitt hus
en luftvärande mot syd.

Åtgärden ligger utöver
arbetet.

Teikning 30 mars 1968

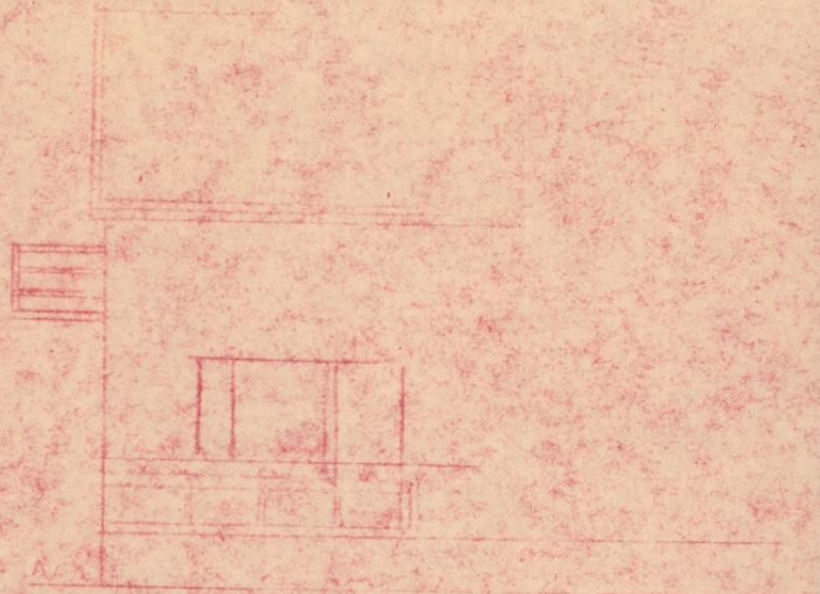
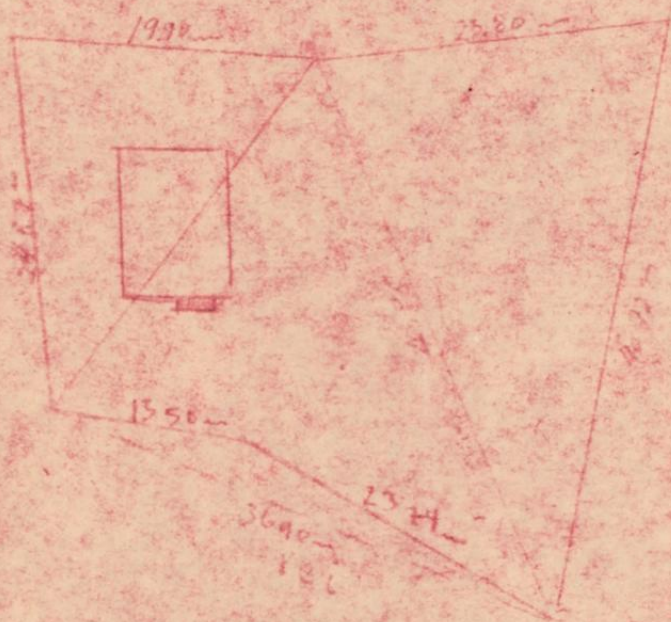


Old Barnhart So. side, Tjeller 47 C.

skala 1:1000
en lufftplan mot syd

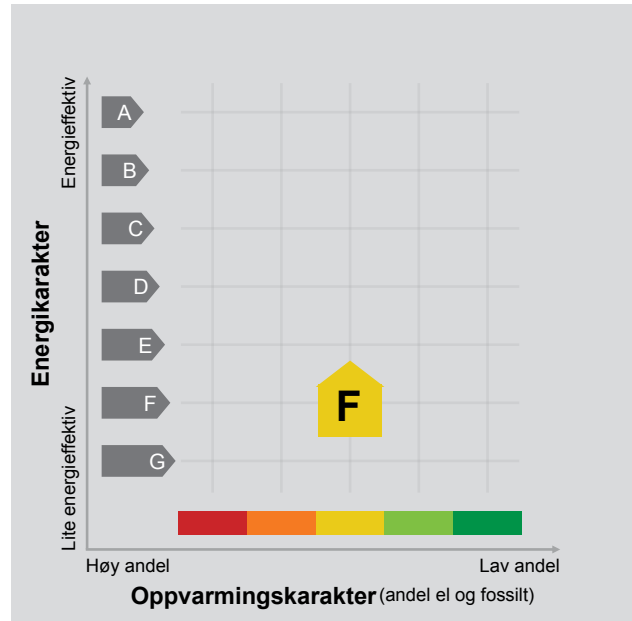
højens diameter skal angives
i arbejdet.

Frederik 30. marts 1968



ENERGIATTEST

Adresse	Korvetveien 9
Postnummer	1678
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	424
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	157
Bygningsnummer	147816219
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81186
Dato	18.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 482 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 482 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av kaldt loft

- Følg med på energi bruken i boligen

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Vask med fulle maskiner

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 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 27: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 28: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Korvettveien 9 - Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jøtul Linje 5, 102	4 min	0.3 km
Sentrum fergeleie Linje 805	7 min	3.5 km
Værste fergeleie Linje 805	7 min	3.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	8 min	3.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min	4.5 km

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	11 min	0.8 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 285 elever, 16 klasser	26 min	1.9 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 21 klasser	27 min	1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min	2.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min	2.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min	

«Er sentralt, men rolig og kort vei til fin natur.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

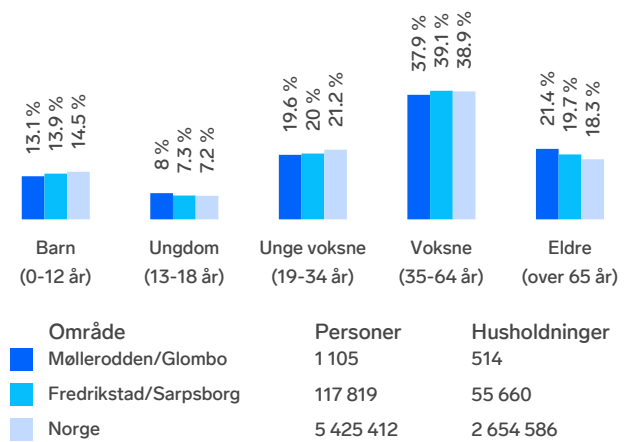
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling





Barnehager

Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	10 min	0.7 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	14 min	1 km
Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	14 min	1.1 km

Dagligvare


Kiwi Kråkerøyhallen	7 min	
Coop Obs Fredrikstad	5 min	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

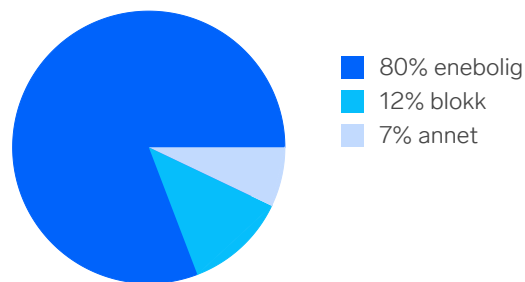
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100




Sport

- | | |
|--|---|
|  Glombo balløkke
Ballspill | 6 min 
0.5 km |
|  Ilebakken balløkke
Ballspill | 8 min 
0.6 km |
|  SKY Fitness Fredrikstad | 5 min  |
|  EVO Fredrikstad | 6 min  |

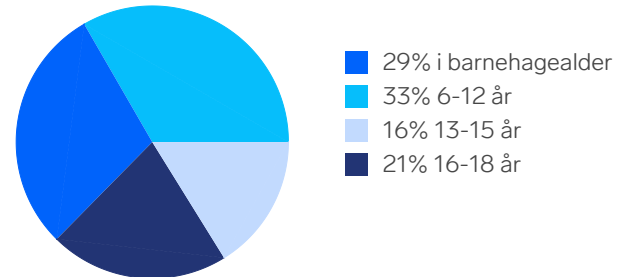
Boligmasse



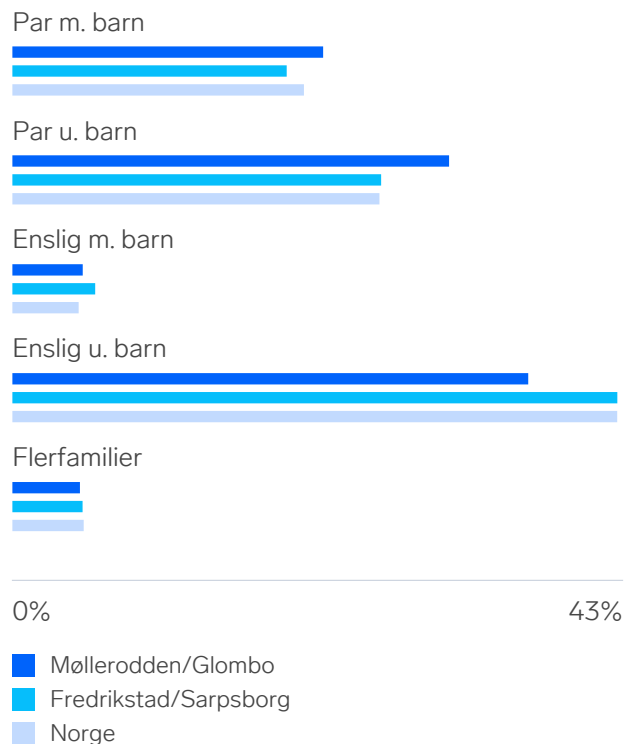
Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Værstetorvet | 5 min  |
|  Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad | 6 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

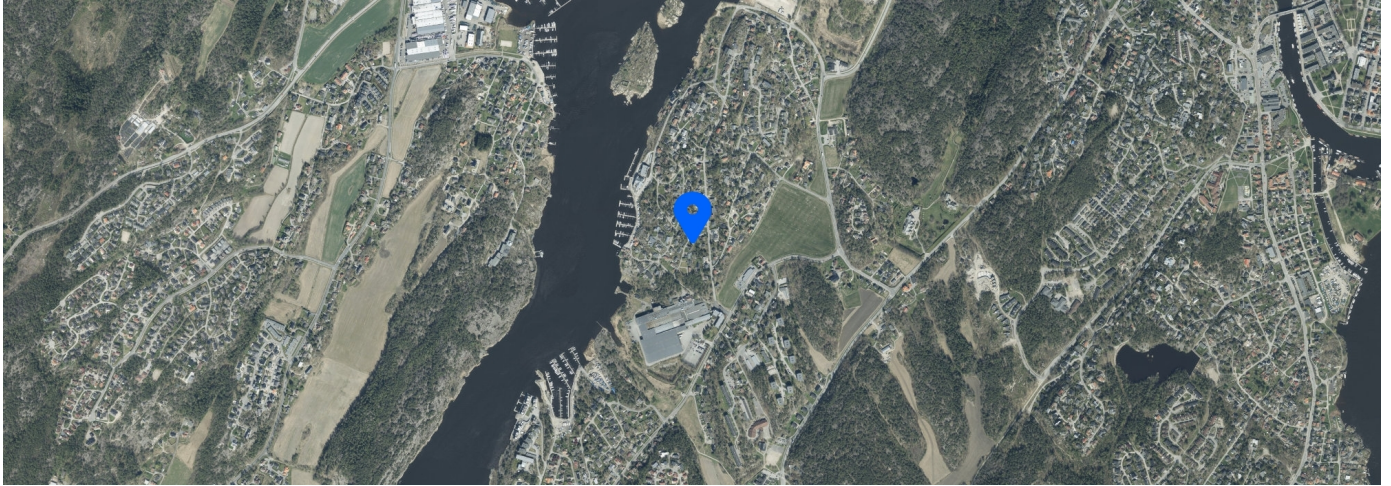


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmeidler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

HEL TOMANNSBOLIG GLOMBO/LANGØYA - KRÅKERØY

Korvettveien 9

PRISANTYDNING
3 750 000





Eiendommen ligger i en rolig boliggate i veletablert og populært villastrøk på vestsiden av Kråkerøy.

5

Velkommen til Korvettveien 9

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

32

Om boligen

42

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Korvettveien 9

Hel tomannsbolig Glombo/Langøya - Kråkerøy

Dette er en hel tomannsbolig fra slutten av 1950-tallet, registrert med to boenheter beliggende i veltablert og barnevennlig villaområde i området Glombo-Langøya, en kort spasertur ned til Rød båtforenings bryggeanlegg og dagligvareforretningen ved Jøtul langs Langøyveien. Herfra har barna kort vei til skoler og barnehager og sykkel- og gangavstand til handelsområdet ved Værste og i Fredrikstad sentrum. Videre sydover ligger Langøya/Enhuskilen med nydelige turområder og badeplasser.



Korvettveien 9

Prisantydning	3 750 000
Totalpris	3 864 741
Omkostninger	114 741
Bruksareal	156 m ²
BRA-i	156 m ²
TBA	8 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	804 m ²
Byggeår	1958

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Gunnar Olai Stavlund

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

91353125

gunnar@stavlund.no

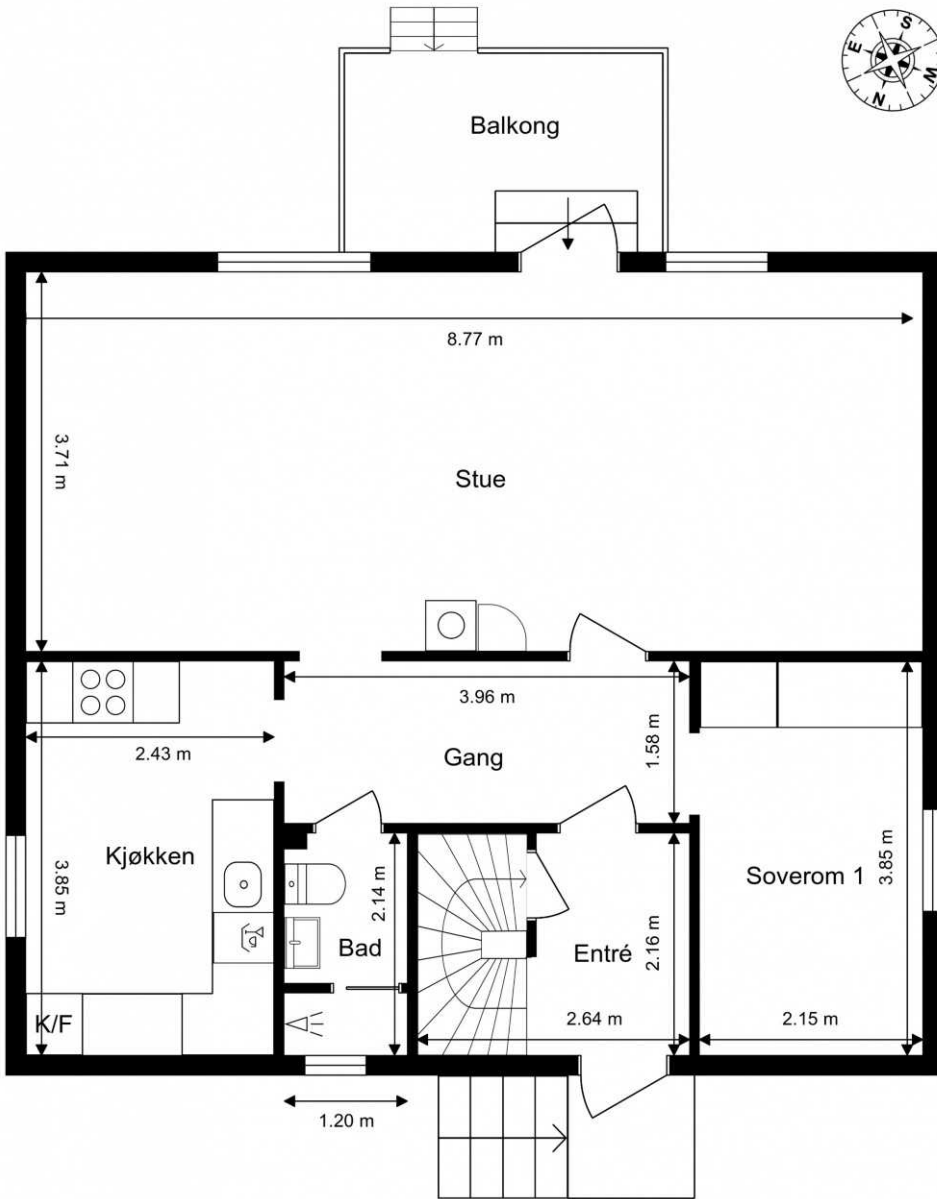


Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



PLANTEGNING

Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY
Enebolig. - 1. etg.



Ordernr. 15066747

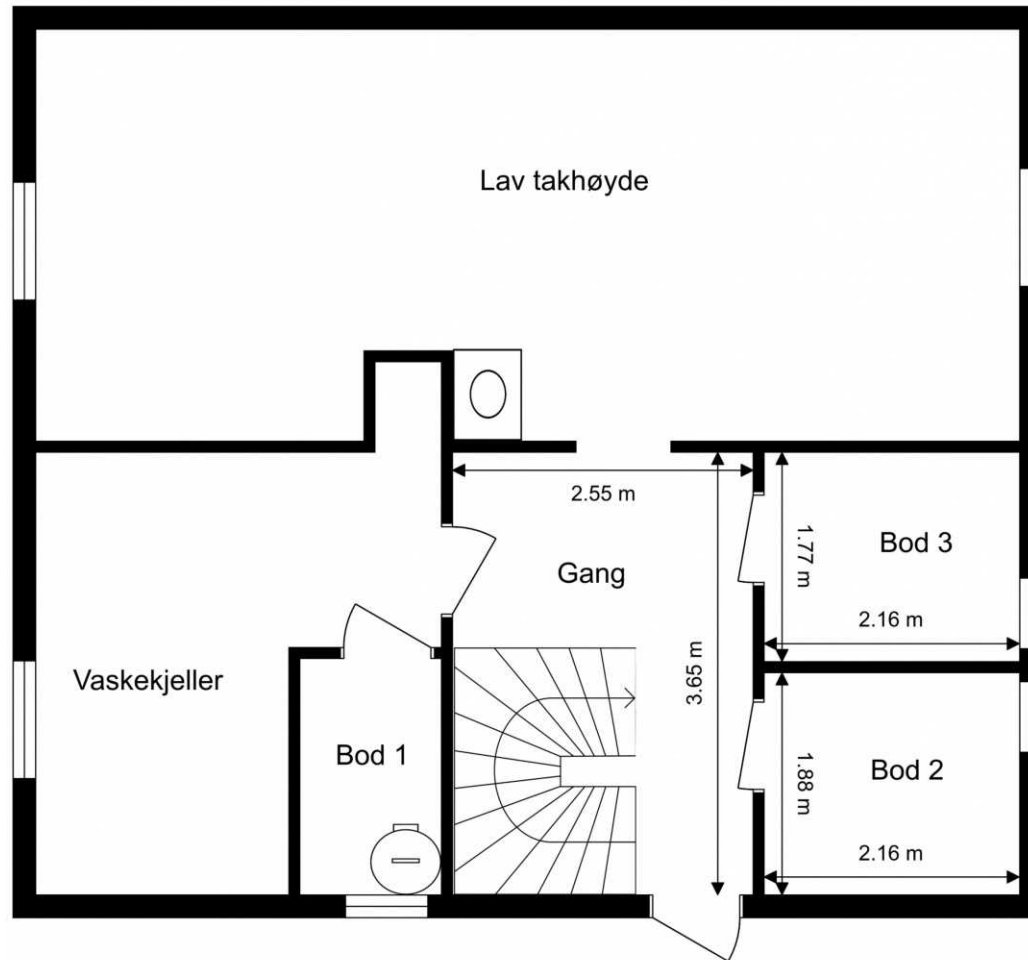
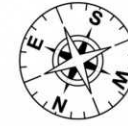
Hel tomannsbolig Glombo/Langøya - Kråkerøy

Boligen inneholder i første etasje: Felles trappegang, to stuer med utgang til balkong, kjøkken, soverom, bad/wc.

Andre etasje inneholder; Gang, stue, kjøkken (uten innredning) to soverom, bad/wc.

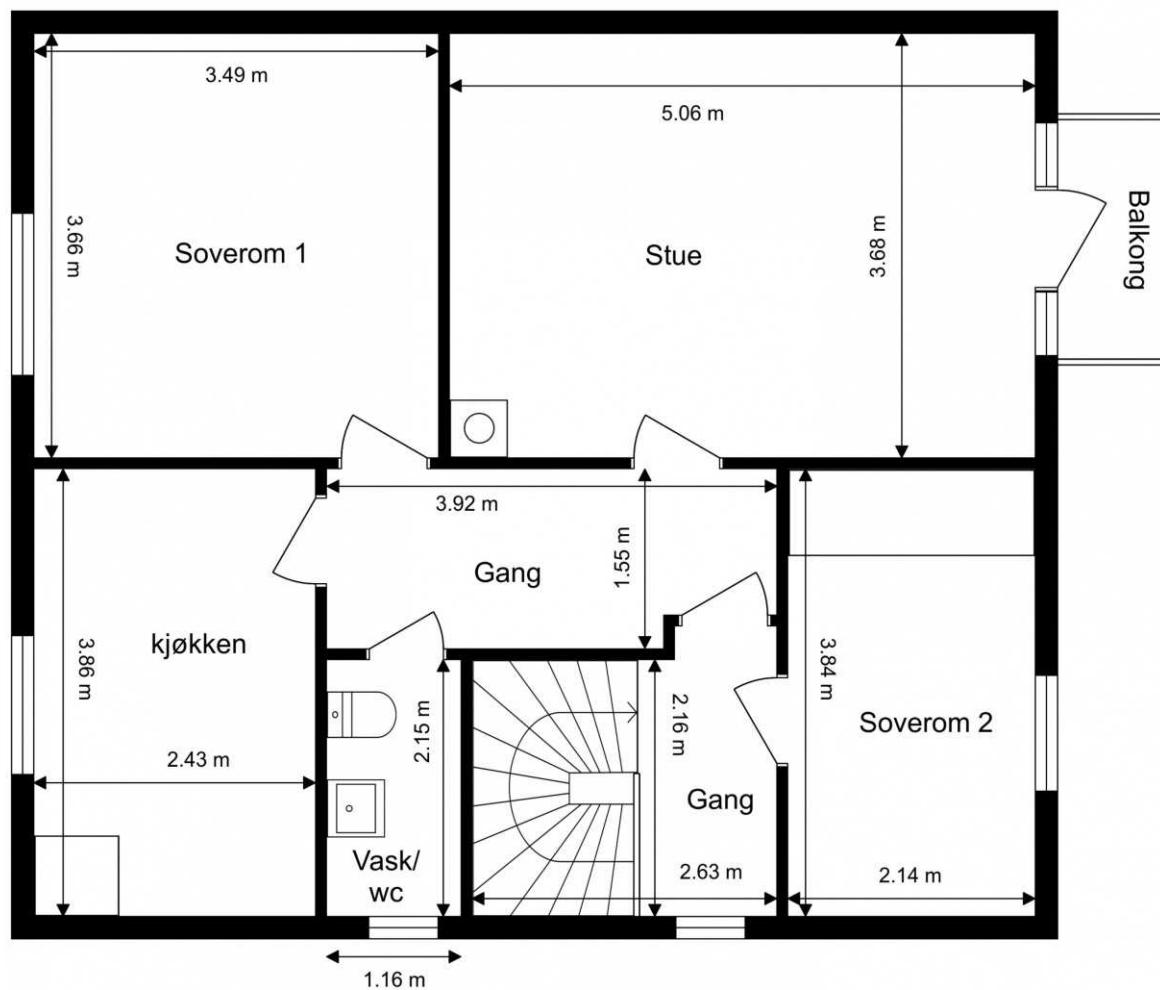
Kjeller er dels innredet med boder og gammel vaskekjeller og krypkjeller.

156 m²



u. etg

Ordernr. 15066747



2. etg

Ordernr. 15066747

Standard

Boligen er oppført i slutten av 1950-tallet og har standard og innredning fra byggetiden, med enkelte fornyelser i årene etter. Dette innebærer noen utidsmessige løsninger og standard. Gulv er belagt med vinylbelegg, laminat, parkett, keramiske fliser og betonggulv. Vegger er belagt med malte overflater, strie og tapet. Tak har malte overflater.





















Dusjbad i første etasje.





















Beliggenhet

Eiendommen ligger i en rolig boliggate i veletablert og populært villastrøk på vestsiden av Kråkerøy. Kort gangavstand til elven med båthavner og fiskemuligheter.

Gang-/sykkelavstand (Glommastien) til Værste med diverse servicetilbud og byens sentrum, i sydlig retning er det gang-/sykkelavstand til Langøya og Enhuskilen med flotte turområder og badeplasser. Barnevenlig boområde med lite trafikk, og gangavstand til skole og barnehage.



The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers towards the right. On the right, there is a grey shape that tapers towards the left. The two shapes meet at a white, curved, S-shaped gap. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 156,0 m²

- BRA-i: 156,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m². Fordelt på balkong i første etasje med 6 kvm og andre etasje med 2 kvm.

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

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

Beskrivelse

Dette er en hel tomannsbolig fra slutten av 1950-tallet, registrert med to boenheter beliggende i veletablert og barnevennlig villaområde i området Glombo-Langøya, en kort spasertur ned til Rød båtforenings bryggeanlegg og dagligvareforretningen ved Jøtul langs Langøyveien. Herfra har barna kort vei til skoler og barnehager og sykkel- og gangavstand til handelsområdet ved Værste og i Fredrikstad sentrum. Videre sydover ligger

Langøya/Enhuskilen med nydelige turområder og badeplasser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en rolig boliggate i veletablert og populært villastrøk på vestsiden av Kråkerøy. Kort gangavstand til elven med båthavner og fiskemuligheter. Gang-/sykkelavstand (Glommastien) til Værste med diverse servicetilbud og byens sentrum, i sydlig retning er det gang-/sykkelavstand til Langøya og Enhuskilen med flotte turområder og badeplasser. Barnevennlig boområde med lite trafikk, og gangavstand til skole og barnehage.

Innhold

Boligen inneholder i første etasje: Felles trappegang, to stuer med utgang til balkong, kjøkken, soverom, bad/wc.

Andre etasje inneholder; Gang, stue, kjøkken (uten innredning) to soverom, bad/wc.

Kjeller er dels innredet med boder og gammel vaskekjeller og krypkjeller.

Standard

Boligen er oppført i slutten av 1950-tallet og har standard og innredning fra byggetiden, med enkelte fornyelser i årene etter. Dette innebærer noen utidsmessige løsninger og standard.

Gulv er belagt med vinylbelegg, laminat, parkett, keramiske fliser og betonggulv. Vegger er belagt med malte overflater, strie og tapet. Tak har malte overflater.

Kjøkkenet i første etasje har profilerte eikefronter med gulvplasserte komfyr og kjøleskap. Det opprinnelige kjøkkenet i andre etasje har fjernet benkeskap, men har de opprinnelige veggskapene på vegg.

Badene er har flisbelagte gulv og er forøvrig enkelt utstyrt. Badet i andre etasje har ikke etablert dusj.

Selgers egenerklærings skjema

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

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

-Nei. Ble pusset opp, men det er mange år siden.

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

-Ja, noe tilsig på fjell i krypkjeller.

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?

-Ja, etter tilsyn ble åpninger etter gammelt ovnsrør murt igjen i kjeller. Dette ble gjort for 4-5 år siden.

Punkt 12: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, kun faglært. Martinsen elektriske byttet til automatsikringer (uklart når). Det ble installert ekstra kurs til varmepumpe for ca. 2 år siden.

Punkt 13: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, Elsikkerhet Norge AS gjennomførte kontroll av el-anlegget den 08.04.2024.

Tilleggskommentar:

Skjemaet er fylt ut av fullmektig som ikke har detaljert kunnskap om alt som er gjort av reparasjoner og oppgraderinger opp gjennom tiden. Svigerfar hadde oversikt over slike ting, han døde for tre år siden.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

I rapporten er vurderingene av ulike bygningselementer fordelt som følger mellom de ulike tilstandsgradene:

TG 1: 12 %
TG 2: 80 %
TG 3: 5 %
TGIU: 3 %

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Vaskerom/toalettrom 2. etg. :

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det er registrert riss i gulvfliser. Skader på underliggende tettesjikt kan ikke utelukkes. Røropplegg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RH 59,6 %, temperatur 11,1 grader C og duggpunkt 3,6 grader C. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - 1. etg.:

- Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele rommet med bakgrunn i følgende hovedpunkter: Overflater og innredning bærer generelt preg av slitasje. Parkettgulv har svelleskader ved kjøleskap. Røropplegg er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon,

usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Tiltak bør påregnes. Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.

Øvrige rom - 1. etg. :

- Overflater vegger: Veggflater bærer generelt preg av slitasje.
- Overflater gulv: Gulvoverflater bærer generelt preg av slitasje.
- Innerdører: Innerdører bærer generelt preg av slitasje.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) :

- Annet: TG2 er valgt for hele etasjen basert på følgende hovedpunkter: Overflater bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert stedvis malingsavskalling og mineralutslag på yttervegger og gulvflate. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Årsaker kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og fuktopptrekk fra grunn. Det er registrert noe vanninnsig i del med lav takhøyde. Fuktig miljø gir økt risiko for skader. Tiltak for å forhindre fuktinnsig og redusere luftfuktigheten i etasjen anbefales. Himling i vaskekjelleren er belagt med sementbaserte plater som kan inneholde asbest. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helserisiko, men hvis platene er eller blir skadet er det risiko for spredning av asbestfibre i luften. Fjerning/sanering bør derfor utføres av personell med spesialkompetanse.

Loft - innredet - 2. etg.:

- Overflater vegger: Veggflater i kjøkken bærer preg av slitasje.

- Overflater gulv: Gulvflater i etasjen bærer hovedsakelig preg av slitasje. Det er registrert knirk i soverom 1. Årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Innerdører: Innerdører bærer generelt preg av slitasje. Det er blant annet registrert løst håndtak på dør i stuen. Dørbladet til innerdører ved soverom 1 og kjøkken har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes.

Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

- Ventilasjon: Det er ikke etablert tilluftsventil i stue og soverom 1. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vinduer/dører er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft:

- Overflater vegger/undertak: Undertaket har stedvis misfarging (svertesopp), trolig som følge av kondens. Mulige årsaker kan være luftlekkasjer fra varm side og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk på forskjellige steder i undertaket. Det ble registrert høye fuktverdier ved gjennomføring av skorstein. Årsaker kan være utettheter i tekking rundt skorsteinen, og/eller fuktgjennomtrengning fra innside pipeløp.

- Konstruksjonsoppbygging: TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder og tilstand.

- Kontroll av diffusjonssperre: Det kan ikke sees å

være benyttet diffusjonssperre (plastfolie) mellom varm og kald sone. Konsekvens kan være kondensproblematikk.

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

- Skorsteiner inne i boligen: Det er registrert stedvise riss/sprekker i pusslaget på skorsteinen i andre etasje.

TG2 er satt med bakgrunn i dette og skorsteins alder. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

- Ildsteder inne i boligen: TG2 er satt med bakgrunn i alder. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Innvendige trapper:

- Innvendige trapper: Kjellertrapp: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen bærer generelt preg av slitasje. Trapp mellom første og andre etasje: Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter.

Trappen bærer generelt preg av slitasje. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappene oppfyller krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet er ikke videre undersøkt.

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

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid

eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Hovedstoppekran: Stoppekran er av eldre type. Restlevetiden er usikker.

- Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er fremlagt dokumentasjon for avsluttet tilsynssak etter el-kontroll utført 08.04.2024. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved tilsynet. TG2 Gjelder: Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

- Konstruksjon: TG2 er satt med bakgrunn i alder for å belyse risiko.

- Fasader inkl. kledning: Kledningen bærer generelt preg av slitasje. Det kan ikke sees å være benyttet luftesjikt bak kledningen. Dette kan påvirke kledningen og bakenforliggende konstruksjoner negativt.

Dører og vinduer:

- Vinduer: Vinduer er av eldre dato og bærer generelt preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vindu i soverom 2 i andre etasje har skadet håndtak og lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Vinduer i kjelleren bærer preg av høy slitasje og er stedvis ufullstendige. Utskiftninger bør påregnes.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Grunnet høyde er taket er kun besiktiget fra bakkeplan og kaldtloft med den begrensning dette innebærer. Taktekingen bærer generelt preg av høy alder og slitasje. Taktekingen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det ble målt høye fuktverdier ved gjennomføring av skorstein på kaldtloft. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Det er registrert symptomer som kan indikere utilstrekkelig ventilasjon på kaldtloftet. Se avsnitt "Loft-uinnredet, råloft". Basert på alder og tilstand bør utskifting av taktekingen vurderes.

Utvendige trapper:

- Helhetsvurdering: Rekkverket på øverste nivå er lavere enn 1,0 meter. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Konstruksjonen bærer preg av slitasje. Det er registrert avskalling av betong og korrosjon i armering.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur: Grunnmuren har stedvis riss og malingsavskalling.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er registrert vanninnslag og tegn på fuktvandring i yttervegger i kjelleretasjen. Se avsnitt "Rom under terreng". Dette tyder på svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Dreneringens alder og utførelse er ikke kjent. Tiltak anbefales.

Stikkledninger og tanker:

- Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Helhetsvurdering: Rekkverkshøyden er lavere enn 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Balkongen bærer generelt preg av alder og slitasje. Det er registrert stedvis råteskader i rekkverket.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1. etg.:

- Helhetsvurdering: TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og tilstand. Hovedpunkt for valgt tilstandsgrad er utførelsen av tettesjikt på gulv og overgang til sluk. Klemring i sluket er ikke festet. Det kan ikke sees å være benyttet egnet slukmansjett eller membran. Dette medfører høy risiko for lekkasjer. Fornyning av tettesjikt/slukløsning bør påregnes. Dette vil være en omfattende operasjon, og vil også berøre andre deler av våtrommet. Øvrig er følgende avvik registrert: Røropplegg har en alder som tilsier risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid

eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtromspanel er ikke forseglest i underkant.

Veggoverflater bærer preg av slitasje. Flisgulvet har ufagmessig utførelse. Det er registrert skade på en flis i dusjsonen. Vindu i trekonstruksjon plassert i dusjsonen. Risiko for skader på vindu og veggkonstruksjon. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38,5 %, temperatur 17,3 grader C og duggpunkt 3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for totalreovering av våtrommet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) :

- Overflater himling: Det er registrert fuktmerker i himling mot yttervegger syd i krypedel. Nøyaktig årsak er ikke kjent, men fuktgjennomtrengning fra utsiden er sannsynlig. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i området med fuktmerker. Det ble registrert høye fuktverdier. Målingene viste vektprosent over 20. Dette indikerer risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang må påregnes. Da omfanget ikke er kjent gjelder underliggende sjablongmessig prisanslag kun for ytterligere undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedringer må påregnes.

Dører og vinduer:

- Dører: TG2 gjelder: Kjellerdør bærer preg av høy slitasje. Døren er ikke funksjonstestet. TG3 gjelder: Balkongdør i andre etasje bærer preg av høy slitasje. Dørbladet har råteskader. Døren var vanskelig å åpne. Tiltak bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av balkongdøren.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Helhetsvurdering: Rekkverkshøyden er lavere enn 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Det er registrert omfattende råteskader i rekkverket. Skader i bærende konstruksjoner kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og tiltak for å ivareta sikkerheten må påregnes.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Boligen er oppført og byggemeldt som en tomansbolig oppført i etterkrigstiden. Bygget i trekonstruksjoner over grunnmur av betongblokker og kjeller/grovkjeller. Boligen har opprinnelig vært innredet med to leiligheter, men har i perioder vært benyttet som enebolig. Kjøkkenet i andre etasje er fjernet og badet i andre etasje mangler dusj.

Tomt

Festet tomt. Tomten er flat, opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Tomtens areal: 804,00 kvm.

Festet tomt

Festenummer:157

Bortfester: Kari Sundbye,

Festeavgift pr. år: 2 260,-

Festeavgift endret dato:15.09.2019. Reguleres neste gang i 2029 iht. endringer i KPI, jfr. grunneiers opplysninger om festeforholdet.

Fstekontraksdato: 07.09.1989

Fstekontrakt start dato: 07.09.1989

Fstekontrakt utløpsdato: 05.01.2069

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Boligen er oppført før plan og bygningsloven tok til å gjelde. Det er ikke påkrevet med ferdigattest, eller brukstillatelse for bygget. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Boligen er registrert som en tomannsbolig med to boenheter.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vedfyring, elektriske panelovner i enkelte rom og el. varmepumpe luft til luft (

ny 2023). Varmepumpen er plassert i første etasje. Flere rom mangler panelovner og flere av panelovnene er av eldre dato. Det er usikkert om de fungerer.

Energikarakter: F - Gul

Energiforbruk foregående år var 10 482 kwh. Andre etasje i boligen har ikke vært oppvarmet til komforttemperatur siste år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 750 000,-

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

93 750,00,- (Dokumentavgift)

1,00,- (Tryk Boligkjøperpakke - Hus under 230 kvm BRA -i (Valgfri))

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakke - selveid bolig/fritid (Valgfri))

3 864 741,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 22 500,- for 2025.

Inkludert eiendomsskatt (kr. 1 498,-), vann, avløp og branntilsyn.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvarer kr. 1 498,- og inngår i kommunale avgifter.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 920 545,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 682 180,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisnr. 11623631.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område og omfattes ikke av reguleringsplan. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til område for bebyggelse og anlegg. Området syd for Festningsveien er regulert til næring/industri (Jøtul).

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.

Tinglyst festekontrakt følger eiendommen:

Dnr. 10403, tgl. 13.09.1989 - Festekontrakt
Festekontrakt med vilkår

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. 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.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til 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 i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av

selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

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. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. 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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Gunnar Olai

Stavlund per e-post gunnar@stavlund.no eller sms: +47 91 35 31 25. 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. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

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.

Selger er ikke i stand til å gi utfyllende informasjon om eiendommen. Eiendommen selges ved fullmektig som har begrenset kunnskap om eiendommen og eiendommens forhold.

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med

vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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.stavlund.no.

Om oppdraget

Eier

Eier/fester er Solveig Sørbøe.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Korvettveien 9. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 424, bnr. 1, fnr. 157 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250018.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,600 % av salgssummen inkl. mva (minimum 27 500 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.

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Gunnar Olai Stavlund / +47 91 35 31 25/ gunnar@stavlund.no.

Prod. dato: 03.03.2025

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. A white, wavy line separates this orange shape from a grey shape on the right. The grey shape is a rounded rectangle with a curved top-left corner. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered in white, uppercase letters within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Korvettveien 9
1678 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 424/1
Fredrikstad kommune

Areal

Tomannsbolig.
Bruksareal: 156 m²

Totalt bruksareal (BRA): 156 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.02.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginспекsjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningsakkyndiges 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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhentning av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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 trafikklyssets 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 bekreftelse fra den eller de håndverkere 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 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	13.02.2025
Referansennummer	15066747
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0018
Hjemmelshaver/selger	Sigmund Sørhus/Solveig Sørbøe
Bygningsakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Sigmund Sørhus.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Ute temperatur	-2 °C
Rapportdato	18.02.2025 09:54

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Korvettveien 9
Postnummer/sted	1678 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	424/1/157
Tomt	Festet tomt: 804 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig.	Ca. 1958		

Byggemåte

Tomannsbolig beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Bygning over to etasjer samt kjeller og kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av betongblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Profilert kjellerdør. Balkongdører med to-lags glass fra 1989 og fra 2015. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1984 og 1990. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Adkomst via overbygget inngangsparti. Første etasje består av entré, gang, bad, kjøkken, stue og soverom. Utgang fra stue til sydøstvendt balkong. Andre etasje består av gang, vaskerom/toaletrom, stue, kjøkken og to soverom. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong. Kjelleretasjen består av gang, boder, vaskekjeller og kjellerrom med fjellgrunn og lav takhøyde.

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	Sjåblongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Vaskerom/toalettrom 2. etg.		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken - 1. etg.		Helhetsvurdering	10	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Annet	11	
		Overflater himling	11	Kr 0 - 20 000
Loft - innredet - 2. etg.		Ventilasjon	12	
		Overflater vegger	12	
		Overflater gulv	12	
Loft - uinnredet / råloft		Innerdører	12	
		Overflater vegger/undertak	12	
		Kontroll av diffusjonssperre	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeleip)		Konstruksjonsoppbygging	12	
		Skorsteiner inne i boligen	13	
Innvendige trapper		Ildsteder inne i boligen	13	
		Innvendige trapper	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Hovedstoppekran	14	
Elektrisk anlegg		Avløpsrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	15	
		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Helhetsvurdering	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	16	Kr 10 000 - 50 000
		Helhetsvurdering		
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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 avfallsjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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 er basert på observasjoner gjort på 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Tomannsbolig.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etg.	66			66	2
	Gang, vaskerom/toalettrom, stue, to soverom og kjøkken.				Balkong.
1. etg.	68			68	6
	Entré, gang, kjøkken, stue, bad og soverom.				Balkong.
Kjeller.	22			22	
	Boder, gang og vaskekjeller.				
SUM	156			156	8
Total bruksareal: 156 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 134 m² P-ROM og 22 m² S-ROM. S-ROM omfatter kjelleretasjen.

Andre etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 68 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 66 m² av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m².

Kjelleretasjen har et totalt areal (GUA) på 63 m², men grunnet lav takhøyde/fjellgrunn er kun 22 m² av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 41 m².

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra byggeår fornyet på ukjent tidspunkt.
Flislagt gulv med varme.
Veggflater belagt med tapeter og våtromsplater.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speilskap over servant.
Dusjhjørne med skyvedører av glass.
Dusjarmering tilkoblet håndduj.
Gulvstående toalett.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Stråleovn på vegg.
Vannrør av typen kobberør.
Synlige avløpsrør av plast og kobber.

TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og tilstand.
Hovedpunkt for valgt tilstandsgrad er utførelsen av tettesjikt på gulv og overgang til sluk. Klemring i sluket er ikke festet. Det kan ikke sees å være benyttet egnet slukmansjett eller membran. Dette medfører høy risiko for lekkasjer. Fornyng av tettesjikt/slukløsning bør påregnes. Dette vil være en omfattende operasjon, og vil også berøre andre deler av våtrommet.

Øvrig er følgende avvik registrert:
Rørøpplagg har en alder som tilsier risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Våtromspanel er ikke forseglet i underkant.
Veggoverflater bærer preg av slitasje.
Flisgulvet har ufagmessig utførelse.
Det er registrert skade på en flis i dusjsonen.
Vindu i trekonstruksjon plassert i dusjsonen. Risiko for skader på vindu og veggkonstruksjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38,5 %, temperatur 17,3 grader C og duggpunkt 3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.
Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Våtrom - Vaskerom/toalettrom 2. etg.

Våtrom fra byggeår fornyet på ukjent tidspunkt.
Gulvflate belagt med fliser.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Opplagg for vaskemaskin.
Gulvstående toalett.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast, kobber og støpejern.

TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
Det er registrert riss i gulvfliser. Skader på underliggende tettesjikt kan ikke utelukkes.
Rørøpplagg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftskiftning enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RH 59,6 %, temperatur 11,1 grader C og duggpunkt 3,6 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - 1. etg.

Gulvflate belagt med parkett.
Vegger i malte, slette flater.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Himling i malt, slett flate.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast og støpejern.

TG 2

Helhetsvurdering


TG 2 er valgt på hele rommet med bakgrunn i følgende hovedpunkter:

Overflater og innredning bærer generelt preg av slitasje.
Parkettgulv har svelleskader ved kjøleskap.
Rørøpplagg er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Tiltak bør påregnes.

Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.

Øvrige rom - 1. etg.


Gulvflater belagt med laminat, parkett og vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter.
Himlinger belagt med himlingsplater, samt himlinger i malte, slette flater.
Slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i bad og mekanisk avtrekk i kjøkken.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Ventilasjon

 TG 2	Overflater vegger	Veggflater bærer generelt preg av slitasje.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer generelt preg av slitasje.
	Innerdører	Innerdører bærer generelt preg av slitasje.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulv av betong mot grunn. Delvis synlig fjellgrunn.
Yttervegger i pussede flater.
Innervegger i trekonstruksjon, belagt med trepanel.
Himling belagt med trepanel og plater.
Innerdører i trekonstruksjon.




 TG 2	Annet	TG2 er valgt for hele etasjen basert på følgende hovedpunkter: Overflater bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert stedvis malingsavskalling og mineralutslag på yttervegger og gulvflate. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Årsaker kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og fuktøppetrekk fra grunn. Det er registrert noe vanninnslag i del med lav takhøyde. Fuktig miljø gir økt risiko for skader. Tiltak for å forhindre fuktinnslag og redusere luftfuktigheten i etasjen anbefales. Himling i vaskekjelleren er belagt med sementbaserte plater som kan inneholde asbest. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helsefare, men hvis platene er eller blir skadet er det risiko for spredning av asbestfibre i luften. Fjerning/sanering bør derfor utføres av personell med spesialkompetanse.
---	-------	--

 TG 3	Overflater himling	Det er registrert fuktmerker i himling mot yttervegger syd i krypedel. Nøyaktig årsak er ikke kjent, men fuktgjennomtrengning fra utsiden er sannsynlig. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i området med fuktmerker. Det ble registrert høye fuktverdier. Målingene viste vektprosent over 20. Dette indikerer risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang må påregnes. Da omfanget ikke er kjent gjelder underliggende sjablongmessig prisanslag kun for ytterligere undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedringer må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000
---	--------------------	---

Loft - innredet - 2. etg.



Gulvflater belagt med laminat, tregulv og parkett.
Veggflater belagt med tapeter og panelplater.
Himlinger i malte, slette flater samt himlinger belagt med tapeter og panelplater.
Slette og profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i vaskerom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling/undertak - Statikk - Annet

	Informasjon	Kjøkken i etasjen er kun delvis innredet. Røropplegg i rommet er blendet. Rommet ble på befaringstidspunktet ikke benyttet som et kjøkken og er derfor heller ikke tilstandsvurdert som et kjøkken i denne rapporten.
 TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventil i stue og soverom 1. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vinduer/dører er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Veggflater i kjøkken bærer preg av slitasje.
	Overflater gulv	Gulvflater i etasjen bærer hovedsakelig preg av slitasje. Det er registrert knirk i soverom 1. Årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdører bærer generelt preg av slitasje. Det er blant annet registrert løst håndtak på dør i stuen. Dørbladet til innerdører ved soverom 1 og kjøkken har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
 TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket og ikke innsipiset.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Statikk	
 TG 2	Overflater vegger/undertak	Undertaket har stedvis misfarging (svertesopp), trolig som følge av kondens. Mulige årsaker kan være luftlekkasjer fra varm side og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk på forskjellige steder i undertaket. Det ble registrert høye fuktverdier ved gjennomføring av skorstein. Årsaker kan være uttitheter i teking rundt skorsteinen, og/eller fuktgjennomtrengning fra innside pipeløp.
	Kontroll av diffusjonssperre	Det kan ikke sees å være benyttet diffusjonssperre (plastfolie) mellom varm og kald sone. Konsekvens kan være kondensproblematikk.
	Konstruksjonsoppbygging	TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder og tilstand.

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


Skorstein fra byggeår.

Vedovn plassert i stue i første etasje.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det er registrert stedvise riss/sprekker i pusslaget på skorsteinen i andre etasje. TG2 er satt med bakgrunn i dette og skorsteinens alder. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.
	Ildsteder inne i boligen	TG2 er satt med bakgrunn i alder. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjoner.

 TG 2	Innvendige trapper	<p>Kjellertrapp: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen bærer generelt preg av slitasje.</p> <p>Trapp mellom første og andre etasje: Rekkverket har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen bærer generelt preg av slitasje.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappene oppfyller krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet er ikke videre undersøkt.</p>
--	--------------------	--

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
	Skjevhetmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i første etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet meter er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm i stue, og ca. 3 mm i soverom.

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
	Skjevhetmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm i stue, og ca. 6 mm i soverom 1.

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

Vannrør av typen kobberør.



Avløpsrør av støpejern.

Hovedstoppekran, stakeluke og varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjelleretasjen.

Varmepumpe plassert i stue i første etasje.

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

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

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifning.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Restlevetiden er usikker.
	Avløpsrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	Varmepumpe installert i 2021. Det er ikke kjent når det sist ble utført service.

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 bygningsakkyndige ikke er el-fagmann. 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: 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: Vet ikke.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Vet ikke.


Har det vært brann, branttillop 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: Vet ikke.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i gang i andre etasje.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er fremlagt dokumentasjon for avsluttet tilsynssak etter el-kontroll utført 08.04.2024. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved tilsynet. TG2 Gjelder: Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
--	--	--



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.

 TG 2	Konstruksjon	TG2 er satt med bakgrunn i alder for å belyse risiko.
	Fasader inkl. kledning	Kledningen bærer generelt preg av slitasje. Det kan ikke sees å være benyttet luftesjikt bak kledningen. Dette kan påvirke kledningen og bakenforliggende konstruksjoner negativt.


Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt. Profilert kjellerdør. Balkongdører med to-lags glass fra 1989 og fra 2015. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1984 og 1990. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og bærer generelt preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vindu i soverom 2 i andre etasje har skadet håndtak og lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Vinduer i kjelleren bærer preg av høy slitasje og er stedvis ufullstendige. Utskiftninger bør påregnes.
 TG 3	Dører	TG2 gjelder: Kjellerdør bærer preg av høy slitasje. Døren er ikke funksjonstestet. TG3 gjelder: Balkongdør i andre etasje bærer preg av høy slitasje. Dørbladet har råteskader. Døren var vanskelig å åpne. Tiltak bør påregnes. Sjåblongmessig prisanslag gjelder for utskifting av balkongdøren. Sjåblongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000


Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Takrenner og beslag i stål. Taktekkings alder er ikke kjent.

 TG 2	Helhetsvurdering	Grunnet høyde er taket er kun besiktiget fra bakkeplan og kaldtloft med den begrensning dette innebærer. Taktekkingen bærer generelt preg av høy alder og slitasje. Taktekkingen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det ble målt høye fuktverdier ved gjennomføring av skorstein på kaldtloft. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Det er registrert symptomer som kan indikere utilstrekkelig ventilasjon på kaldtloftet. Se avsnitt "Loft-innredet, råloft". Basert på alder og tilstand bør utskifting av taktekking vurderes.
--	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i andre etasje til sydvestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk.

 TG 3	Helhetsvurdering	Rekkverkshøyden er lavere enn 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Det er registrert omfattende råteskader i rekkverket. Skader i bærende konstruksjoner kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser og tiltak for å ivareta sikkerheten må påregnes. Sjåblongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
--	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i første etasje til sydvestvendt balkong. Balkongen har grunnmur og dekke i betongkonstruksjon. Dekket er belagt med treheller og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 77 cm.

 TG 2	Helhetsvurdering	Rekkverkshøyden er lavere enn 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Balkongen bærer generelt preg av alder og slitasje. Det er registrert stedvis råteskader i rekkverket.
--	------------------	--

Utvendige trapper

Utvendig trapp i betongkonstruksjon. Rekkverk av metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Rekkverket på øverste nivå er lavere enn 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Konstruksjonen bærer preg av slitasje. Det er registrert avskalling av betong og korrosjon i armering.
--	------------------	--


Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betongblokker.

 TG 2	Grunnmur	Grunnmuren har stedvis riss og malingsavskalling.
 TGIU	Byggegrunn	Delvis synlig fjellgrunn i underetasjen. Øvrig byggegrunn er ukjent.

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er registrert vanninnslag og tegn på fuktvandring i ytterveggen i kjelleretasjen. Se avsnitt "Rom under terreng". Dette tyder på svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Dreneringsalder og utførelse er ikke kjent. Tiltak anbefales.
--	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Rørens alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler ved brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Vindu i soverom 1 lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Vindu i soverom 2 og balkongdør i stue var vanskelig å åpne. Med bakgrunn i dette er det vurdert at etasjen på befaringstidspunktet ikke oppfyller krav til rømningsmulighet fra annenvertrom for varig opphold. Tiltak må påregnes.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen. Det er målt mellom 1,15 og 1,96 takhøyde i kjelleretasjen (ikke for varig opphold). Det er målt mellom 2,45 og 2,49 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 1,44 og 2,46 meter takhøyde i andre etasje.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert 23.03.1954.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 16.12.2021, arbeidene gjelder kurs til varmpumpe. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.10.2019, arbeidene gjelder montering av røykvarslere. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.05.2018, arbeidene gjelder montering av lamper på kjøkken og bad.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er fremlagt dokumentasjon for avsluttet tilsynssak etter el-kontroll utført 08.04.2024. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved tilsynet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt tilsynsrapport fra brann/feilrøvesen, datert 28.02.2022. Følgende avvik er registrert: Hull etter røykrør i skorstein. Avviket er utbedret av eier. Det er ikke kjent om utbedringen er registrert i kommunen.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 04.02.2025.

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 bygningselementer 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 bygningsskader, 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 slitasjoner 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 kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruks slitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer 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 enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har «noe råteskader» vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksett 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 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 opplekkede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved viderevalg 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 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre innredede arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (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 lldsteder.

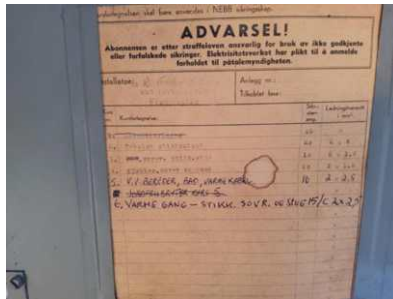
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget 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 i vaskerom 2. etg.]



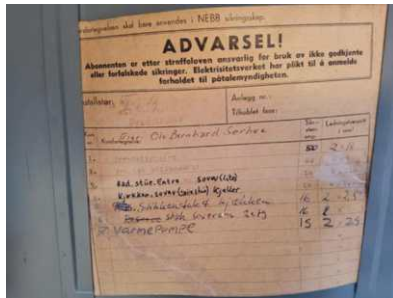
Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



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

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250018
Adresse	Korvettveien 9		
Postnr.	1678	Sted	KRÅKERØY
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Solveig Sørbye
Når kjøpte du boligen?	1958	Hvor lenge har du bodd i boligen?	66
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
		Fremtind Forsikring	Polise/avtalnr 11623631
Selger 1 Fornavn	Solveig	Etternavn	Sørbye
Selger 2 Fornavn	Sigmund	Etternavn	Sørhus

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 soppskader?**
 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
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
 Nei Ja
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakelag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentar Etter tilsyn ble åpning etter gammelt ovnsrør murt igjen i kjeller. Dette ble gjort for 4-5 år siden.
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
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn Martinsen Elektriske
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet til automatsikringer, uklart når. Det ble innstallert ekstra kurs til varmpumpe for ca 2 år siden.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar Elsikkerhet Norge AS gjennomførte kontroll av el-anlegget den 08.04.2024.
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
 Nei Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
 Nei Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.
 Nei Ja Kommentar
- 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar
21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Kommentar
22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
 Nei Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?
 Nei Ja Kommentar
24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?
 Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Kommentar
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?
 Nei Ja Kommentar
27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg er svigersønn til hun som selger huset og har fått fullmakt til å stå for salget av huset. Jeg har ikke detaljert kunnskap om alt som er gjort av reparasjoner og oppgraderinger opp gjennom tiden. Svigerfar hadde oversikt over slike ting, han døde for tre år siden. Det jeg vet om er tatt med i egenerklæringskjemaet.

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 egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet 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 slekninger 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 tilfredsstiller 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 oppgjør oppdrag 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 oppgjør oppdrag 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 slekninger 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmebler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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

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

Opprettet: 04/02/2025 11:35:28 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 424 Bnr.: 1 Fnr.: 157 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Korvettveien 9
Gatenr: 93350
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1678 KRÅKERØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:02.02.2025 kl.
16.50

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.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettingheshavere til festerett
2021/1330617-1/200
25.10.2021 21:00
OVERDRAGELSE AV
FESTERETT MED BYGNING
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Uskifte
SØRBØE SOLVEIG
F.NR.:

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.

Heftelser i festerett:
1989/10403-3/86 13.09.1989 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

DAGBOKFØRT

13.09.89 10403

FESTEKONTRAKT

FREDRIKSTAD BYRETT

Det er idag inngått sådan avtale mellom Hans Jørgen Sundbye,

f. 14.10.43 (heretter eieren) og Ole B. Sørbøe, f. 15/11/37

(heretter festeren):

1. Festeren leier tomt nr. 157 av gnr. 24 bnr. 1 i Kråkerøy av eieren i henhold til grunnbrev datert 9. september 1958.

Fra tomten er det fradelt en parsell. Gjenstående tomt er i henhold til målebrev datert 12. april 1989 804 m².

Partene er enige om å begjære den tidligere festekontrakt slettet. For festeforholdet skal følgende nye festekontrakt gjelde:

2. Festetiden er 80 år regnet fra 5. januar 1989 med rett for festeren til å fornye festetiden med 25 år om gangen ved utløpet av festetiden.

Dersom festetiden ønskes forlenget, må festeren skriftlig underrette eieren senest 1 år før utløpet av festetiden.

3. Tomten kan ikke uten eierens skriftlige samtykke anvendes til annet enn boligformål.
4. Festeavgiften er årlig kr. 1.000,- som forfaller til betaling den 5. januar, 1. gang den 5. januar 1989.
5. Festeavgiften reguleres hvert 10 år, eller så ofte som de til enhver tid gjeldende prisforskrifter gir anledning til, i overensstemmelse med endringene i den alminnelige konsumprisindeks, eller en tilsvarende som måtte erstatte denne, idet basis for reguleringen er konsumprisindeks pr. 15. januar 1989.

Ved reguleringen av festeavgiften skal den nye festeavgiften beregnes ut fra den festeavgift som var gjeldende umiddelbart før reguleringen.

Eieren forbeholder seg panterett for 3 års skyldig festeavgift i festeretten og bebyggelsen som til enhver tid er på tomten.

Revisjon forligningsforretning
ADVOKAT
JAN ERIK BAKKEVIK

- 2 -

6. Festeren har anledning til å overføre festeretten til andre som eieren godkjenner i forbindelse med overdragelse av bebyggelsen på tomten. Godkjennelse kan ikke nektes uten på et saklig grunnlag.
7. I tilfelle ekspropriasjon av hele, eller deler av tomten, skal erstatningen for grunn tilfalle eieren. Ved delvis ekspropriasjon skal festeavgiften reduseres forholdsmessig.
8. Eventuelt gjerdehold påhviler i sin helhet festeren.
9. For festeforholdet gjelder lov nr. 20 av 30. mai 1975 om tomtefeste, dersom intet annet er avtalt i denne festeavtalen.
10. Denne kontrakt kan tinglyses på gnr. 24 bnr. 1 i Kråkerøy. Alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen og tinglysingen av kontrakten betales av festeren.

Kråkerøy den 07.09. 1989.

Hans J. Sundbye.....

Hans Jørgen Sundbye

Ole B. Sørbøe.....
Ole B. Sørbøe*Margarethe Sundbye*.....

Margarethe Sundbye

20.12.45.

Jeg bekrefter herved at Hans Jørgen Sundbye og hans hustru Margarethe begge er over 18 år, og at de har undertegnet denne kontrakt i mitt nærvær.

Kråkerøy den 7.9. 1989

Jan Erik Bakkevik.....

Jan Erik Bakkevik JAN ERIK BAKKEVIK

Vi bekrefter herved at Ole B. Sørbøe har undertegnet denne kontrakt i vårt nærvær, og at han er over 18 år.

Kråkerøy den 07.09. 1989

Sten Erikson.....

navn

12.10.40

født

Knutson Svartveit 10

1636 Gård Frøstøl

adresse

navn

17.10.23

født

10.10.1911

adresse

Festeavtale på Korvettveien 9, 424/1/157/0 i Fredrikstad kommune - 192250018

Vi har mottatt salgsoppdrag på ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Solveig Sørboe.

I forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgave er vi i medhold av Lov om eiendomsmegling pålagt å innhente og kontrollere vesentlig informasjon om boligen som skal selges.

Vi ber i den forbindelse om følgende opplysninger vedr. festeavtalen:

Festeavgift for inneværende år	Kr. 2260
Festeavgift faktureres pr.: (Måned/Kvartal/Halvår/år)	År
Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År)	2029
Når ble festeavgiften regulert sist? (År)	2019
Festeavgiften er regulert iht.: <i>Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)</i>	KPI
Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte? (hjemlet i lov/Avtale) Hvis ja, hva blir ny festeavgift?	Nei
Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten? Hvis ja, til hvilken pris?	Ja.
Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festeavtalen? Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?	Nei
Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? JA/NEI	Ja
Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Kr
Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	
Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten?	Nei
Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser? Eierskiftegebyr kr? Kontonummer for betaling?	Nei
Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten	Navn: Kari Sundbye Tlf: 95817182 E-post: karisundbye@outlook.com
Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festeavtalen?	Nei

Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier?	Nei
Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?	

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festeavtale og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert snarest mulig, gjerne på e-post til undertegnede. Så snart eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
STAVLUND AS

Gunnar Olav Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 91 35 31 25
E-post: gunnar@stavlund.no



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	Bnr: 1	Fnr: 157	Snr: 0 ▾
Adresse:	Korvettveien 9 ▾		
Areal:	ca. 803.8 m ² *		
Antall boenheter:	2		

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 med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	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 stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygde strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 03.02.2025

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-02



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

Datkilde: 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: Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-02



Plandent:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Datkilde: 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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/1/157/0

Eierrepresentant: Sørbø Solveig

Regningsmottaker: Sørbø Solveig

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	Tinglyst	Ja	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad		Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei		Punktbeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	804 m2		Kulturminne	Nei
Festenr	157	Beregnet areal	803,8 m2			
Seksjonsnr	0					

ADRESSER

Adresse	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Krakerøy
Korvettveien 9 1678 KRÅKERØY	Grunnkrets Huth	Valgkrets Krakerøy	Krakerøy

(Antall: 1)

BYGNINGER

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147816219	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		65
147816219	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		100

(Antall: 2)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SØRBØE SOLVEIG	KORVETTVEIEN 9	1678 KRÅKERØY	1/1	Fester

(Antall: 1)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Arsløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	-180,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	-kr 3 780,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	-1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	-kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	-180,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	-kr 7 241,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	-1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	-kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	468 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 1 498,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 5 205,00
360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 14 481,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 198,00
260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 7 560,00
							kr 17 185,00



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. februar 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 424 Bruksnr.: 1 Festenr.: 157 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
04. Februar 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	424	Bnr.:	1	Fnr.:	157	Snr.:	
Adresse:	Korvettveien 9						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 28.02.2022
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent: <input type="checkbox"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist feiing/sjekk, dato: 28.02.2022

Med vennlig hilsen

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

Arealplaner under arbeid



Adresse: Korvetveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-02



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



Grunnkart



Adresse: Korvetveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-02



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



Grunnkart med ortofoto



Adresse: Korvetveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-02



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



Oversiktskart

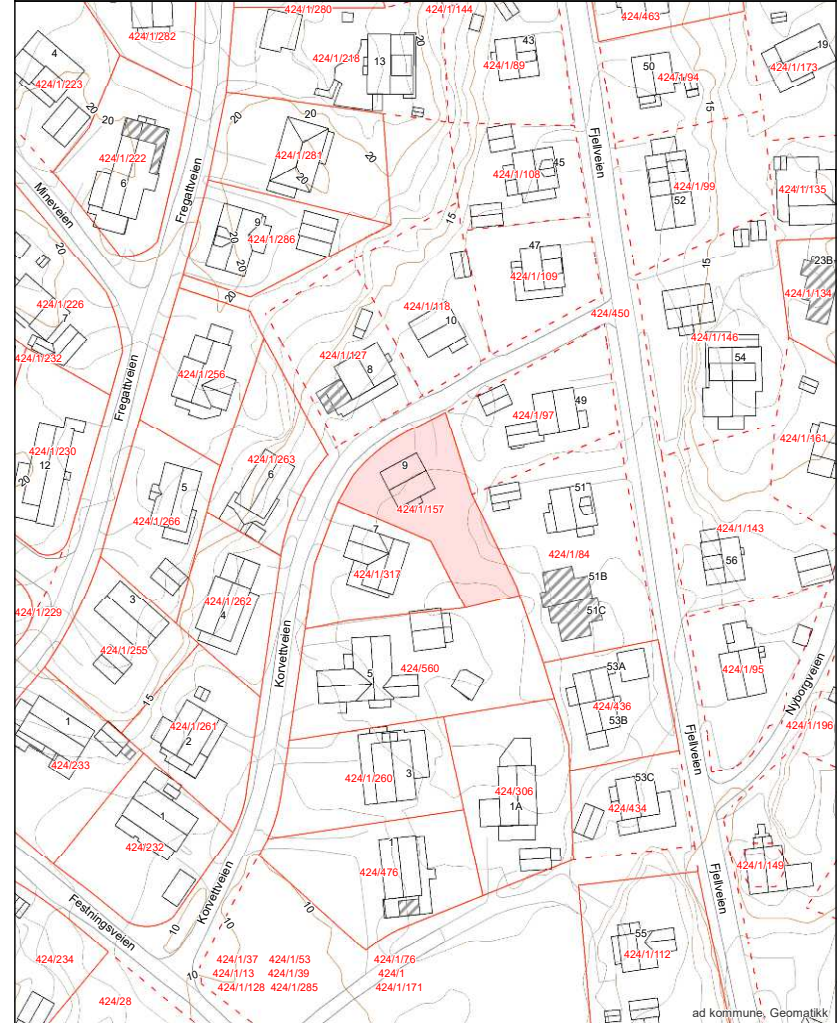


Adresse: Korvetveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-02



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



Matrikkelkart



Adresse: Korvettveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/157/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-02



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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.2.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmålrad	Koordinatsystem
803.8	EUREF89	UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedbatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinje	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563887.11943	608852.291754	Ikke spesifisert	17.36	Umerket		Tørnemått	14	0
2	6563902.52356	608844.308485	Ikke spesifisert	23.24	Umerket		Tørnemått	14	0
3	6563911.81945	608822.9359	Ikke spesifisert	6.78	Umerket		Tørnemått	14	0
4	6563917.51763	608826.277115	Ikke spesifisert	16.51	Umerket		Tørnemått	14	40.823
5	6563927.86719	608838.991413	Ikke spesifisert	9.79	Geometrisk hjelpopunkt		Tørnemått	14	0
6	6563932.34498	608847.889472	Ikke spesifisert	19.91	Umerket		Tørnemått	14	0
7	6563913.41882	608853.81263	Ikke spesifisert	23.82	Umerket		Tørnemått	14	0
8	6563891.5977	608864.205137	Ikke spesifisert	1.59	Umerket		Tørnemått	14	0
9	6563890.11963	608864.856262	Ikke spesifisert	12.93	Umerket		Tørnemått	14	0

side: 1

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-424/1/157

Bruksnavn		Beregnet areal	803.8
Etablert dato	22.11.1958	Historisk oppgitt areal	804.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KARI SUNDBYE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
SOLVEIG SØRBØE		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	04.06.2021	04.06.2021	Sak 2021/10801	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	04.02.2019	04.02.2019		
AF - Annen forretningstype	04.02.2010	04.02.2010		
AF - Annen forretningstype	04.02.2010	04.02.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
XX - Planlagt fradeling	22.11.1958			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetyp	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskifterreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flers 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"/>	19.03.1996	803.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147816219	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147816219: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	165.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	165.0
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	17.03.2023	17.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	165.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	65.0	0.0	65.0	0.0
H02	0	65.0	0.0	65.0	0.0
K01	0	35.0	0.0	35.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Korvettveien	9		1678 KRÅKERØY

Solveig Sørbøe
Korvettveien 9
1678 KRÅKERØY

SAK AVSLUTTET

Målepunktadresse

Korvettveien 9 1678 KRÅKERØY	Anleggsnr. 974900090110	Utskriftsdato 08.04.2024	Rapportnr. 41745916
Bueiningsnr. Målerplassering: Strømmåler:	Inspektør Tor Erling Julusmoen	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk	PIN-kode: 554002

Det lokale Eltilsyn ved Norgesnett AS viser til utført kontroll av ditt anlegg med anleggs-ID 974900090110 på adresse Korvettveien 9 utført den **08.04.2024**.

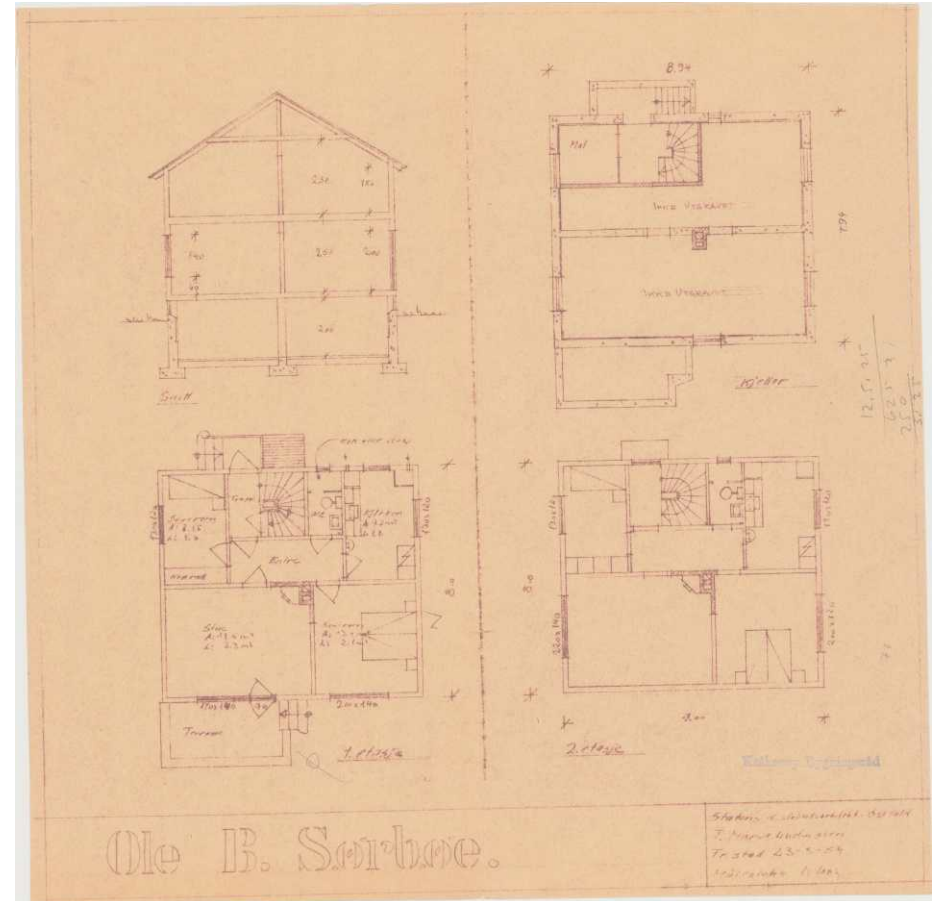
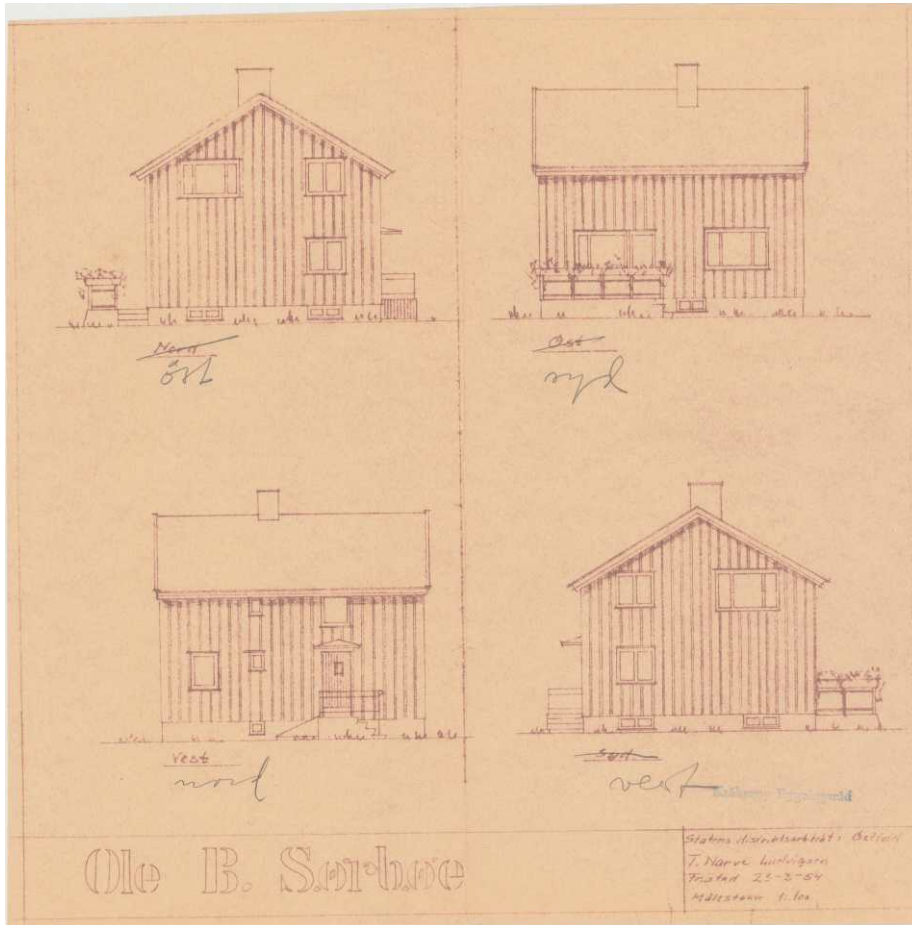
Det lokale Eltilsyn avdekket under kontrollen ingen feil eller mangler.

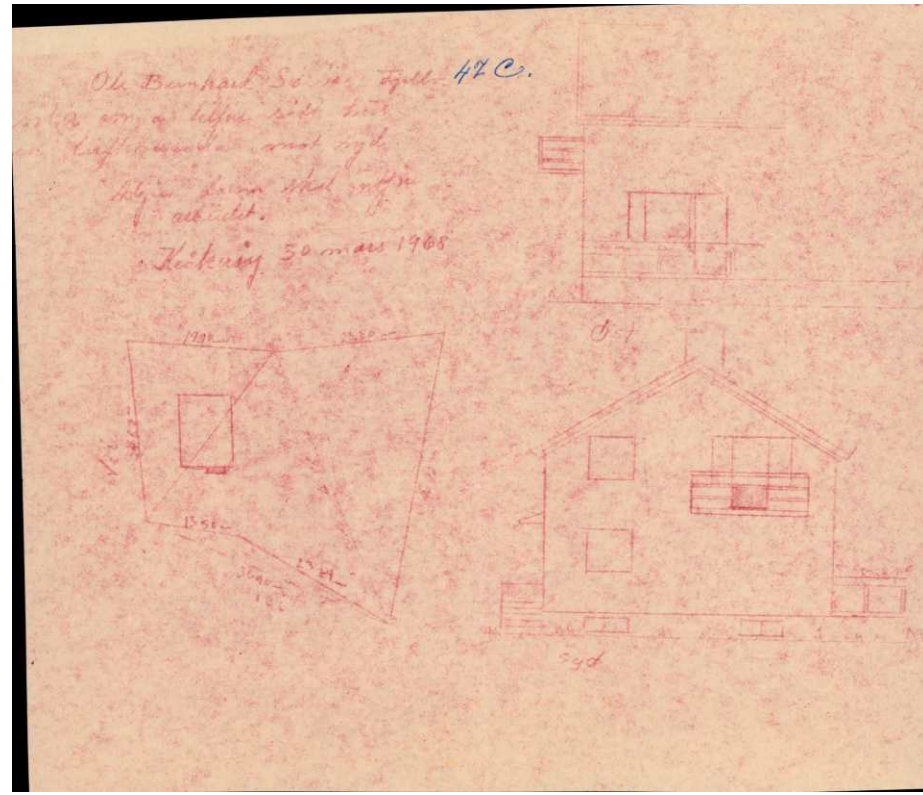
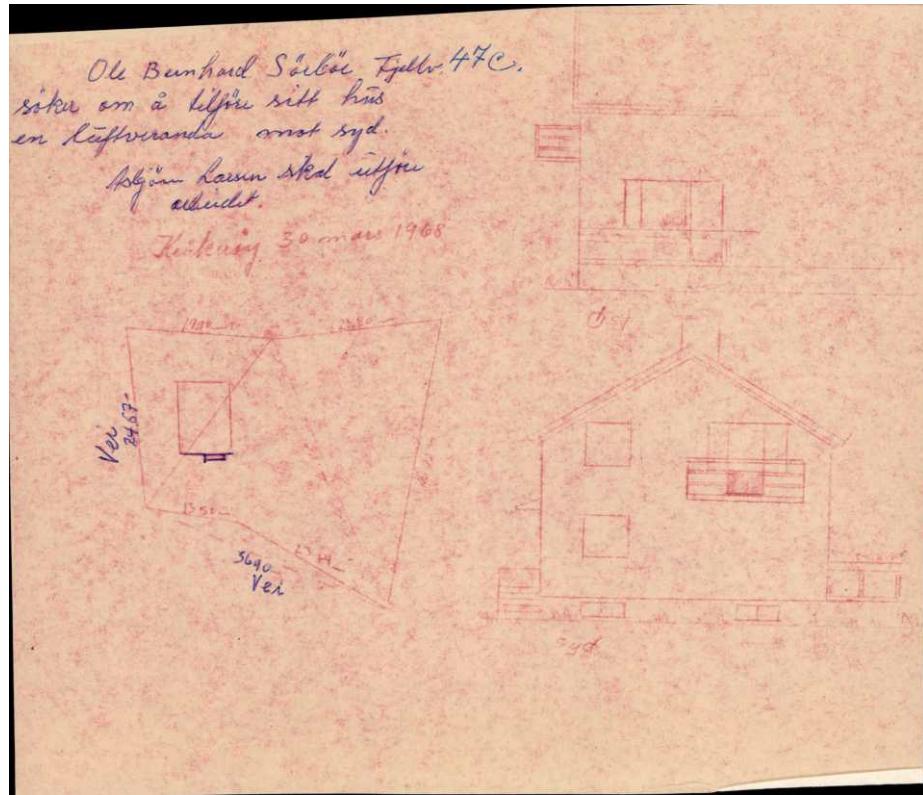
Vi gjør oppmerksom på at kontrollen er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt og at skjulte feil og mangler ikke kan foreligge.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Med vennlig hilsen

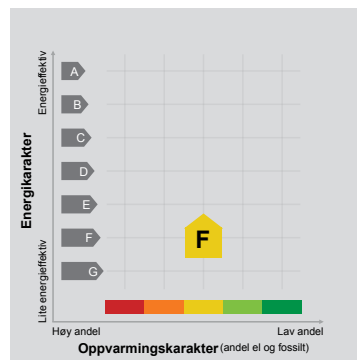
Tor Erling Julusmoen
Elsikkerhetsingeniør
ELSIKKERHET NORGE AS





ENERGIATTEST

Adresse	Korvettveien 9
Postnummer	1678
Sted	KRAKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	424
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	157
Bygningsnummer	147816219
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81186
Dato	18.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 482 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 482 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	0 liter ved

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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av kaldt loft**

- **Følg med på energibruken i boligen**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Vask med fulle maskiner**

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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no er energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Randsonoisolering av etasjeskillere

Kaldt trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Isolere lofts Luke

Lofts Luke isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av lofts Luke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over lofts Luke. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte: nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/røyk eller steanlyns). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjellet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossemat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrives ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innbygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryster (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 27: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 28: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Korvetveien 9 - Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jøtul Linje 5, 102	4 min	0.3 km
Sentrum fergeleie Linje 805	7 min	3.5 km
Værste fergeleie Linje 805	7 min	3.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	8 min	3.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min	4.5 km

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	11 min	0.8 km
Rødmyra skole (1-7 kl.) 285 elever, 16 klasser	26 min	1.9 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 21 klasser	27 min	1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min	2.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min	2.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min	

«Er sentralt, men rolig og kort vei til fin natur.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

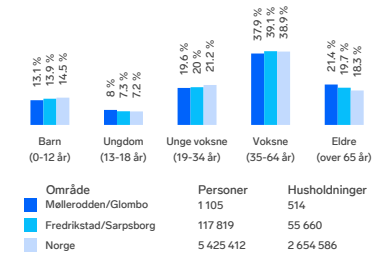
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	10 min	0.7 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	14 min	1 km
Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	14 min	1.1 km


Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	7 min	
Coop Obs Fredrikstad	5 min	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

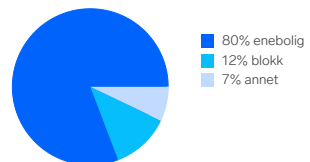
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100





Sport

-  Glombo balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Illebakken balløkke 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  SKY Fitness Fredrikstad 5 min 
-  EVO Fredrikstad 6 min 

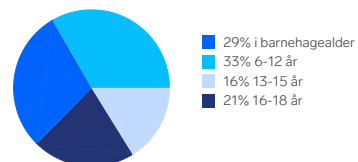
Boligmasse



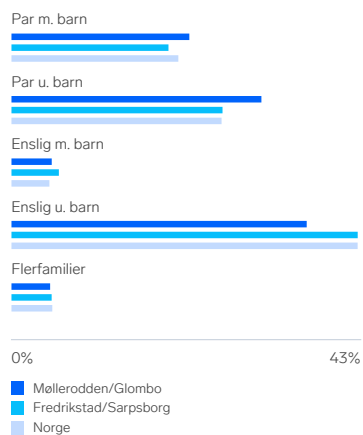
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 5 min 
-  Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

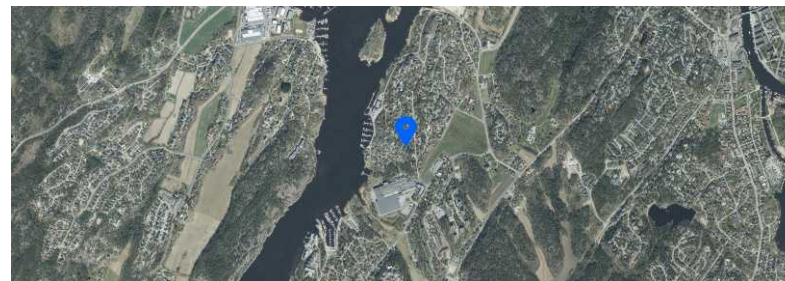


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	43%	Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, 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.



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, advokathjelp 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 aksjesnummer	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

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivarettat med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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

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



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

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: 192250018

Adresse: Korvettveien 9, 1678 Kråkerøy

Betegnelse: Gnr. 424, Bnr. 1, Fnr. 157, 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: _____ UNDSKRIFT: _____

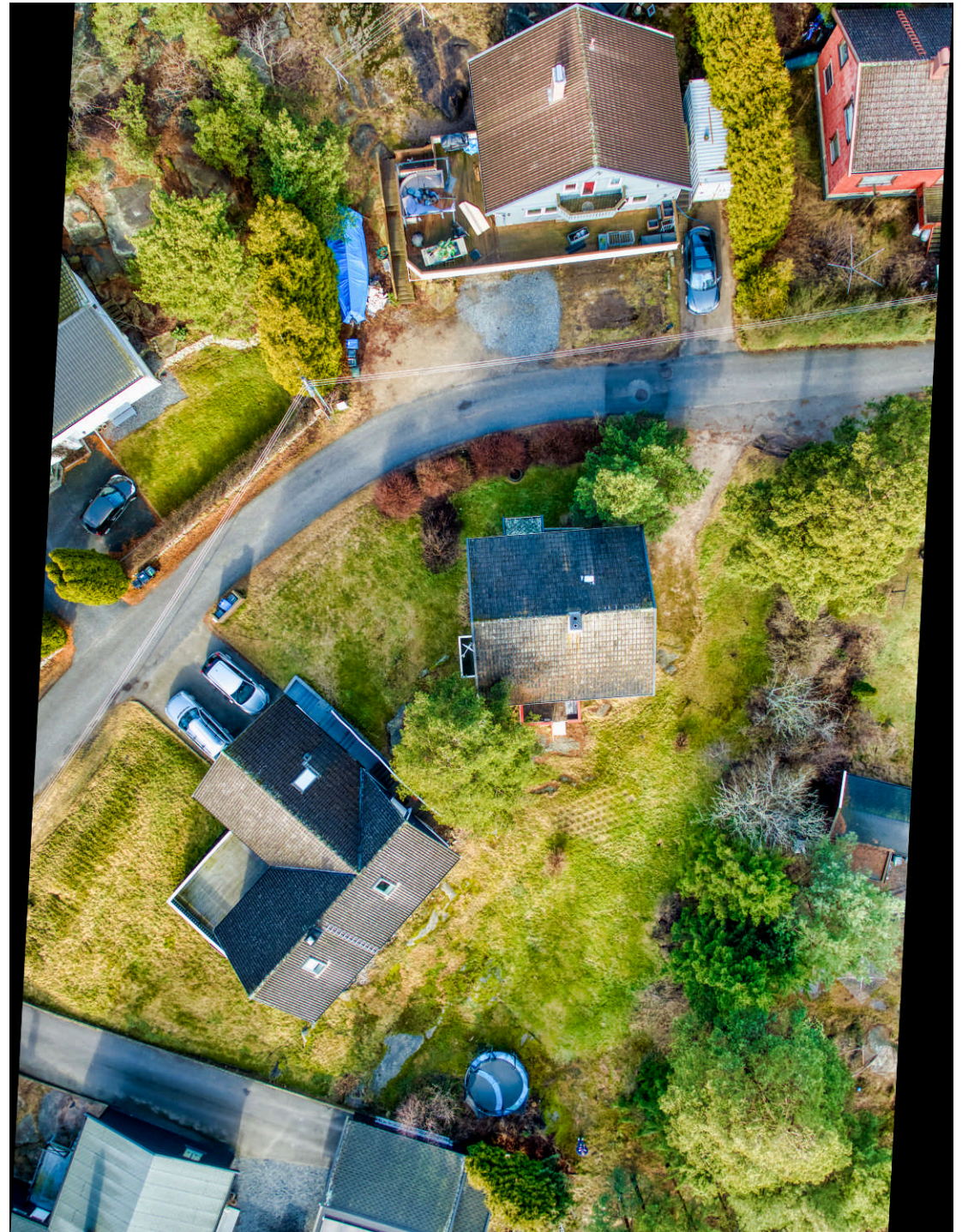
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 03.03.2025 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.

