

ENEBOLIG MED UTVIKLINGSPOTENSIALE VED KIÆRÅSEN

Lislebyveien 107

PRISANTYDNING
850 000





Dette er et renoveringsobjekt med utviklingspotensiale og sentral beliggenhet ved Kiæråsen, ca. 2,5 km fra Fredrikstad sentrum.

5

Velkommen til Lislebyveien 107

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

20

Om boligen

29

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Lislebyveien 107

Renoveringsobjekt - Enebolig med utviklingspotensiale og sentral beliggenhet ved Kiæråsen

Dette er et renoveringsobjekt med utviklingspotensiale og sentral beliggenhet ved Kiæråsen, ca. 2,5 km fra Fredrikstad sentrum. Tomten skråner mot øst og er ellers gruslagt for biloppstillingsplasser. Eiendommen ligger langs Lislebyveien, midt mellom Lahellemoen og Lisleby. Her bor du med kort gang- og sykkelvei til barnehage, skole, dagligvare og jernbanestasjon.



Lislebyveien 107

Prisantydning	850 000
Totalpris	892 240
Omkostninger	42 240
Bruksareal	104 m ²
BRA-i	104 m ²
Soverom	1
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	418 m ²

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

94169089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

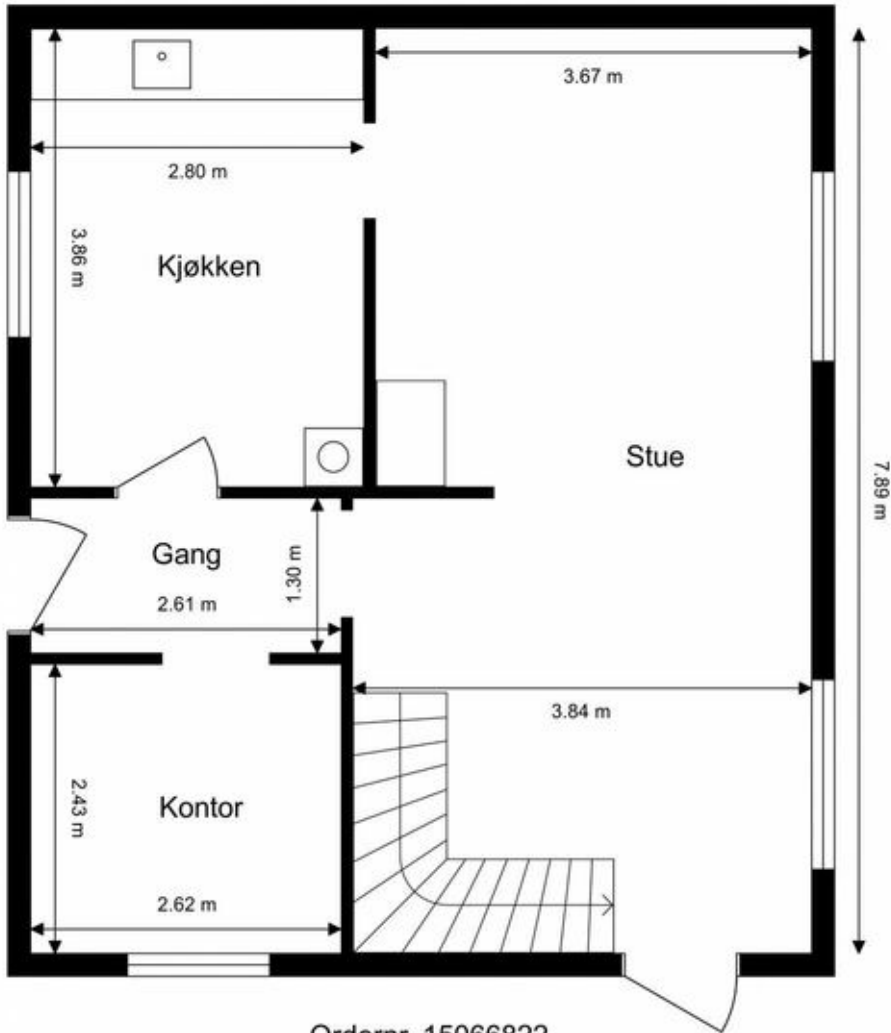


Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



PLANTEGNING

Lislebyveien 107, 1619 FREDRIKSTAD
Enebolig - 1.etasje

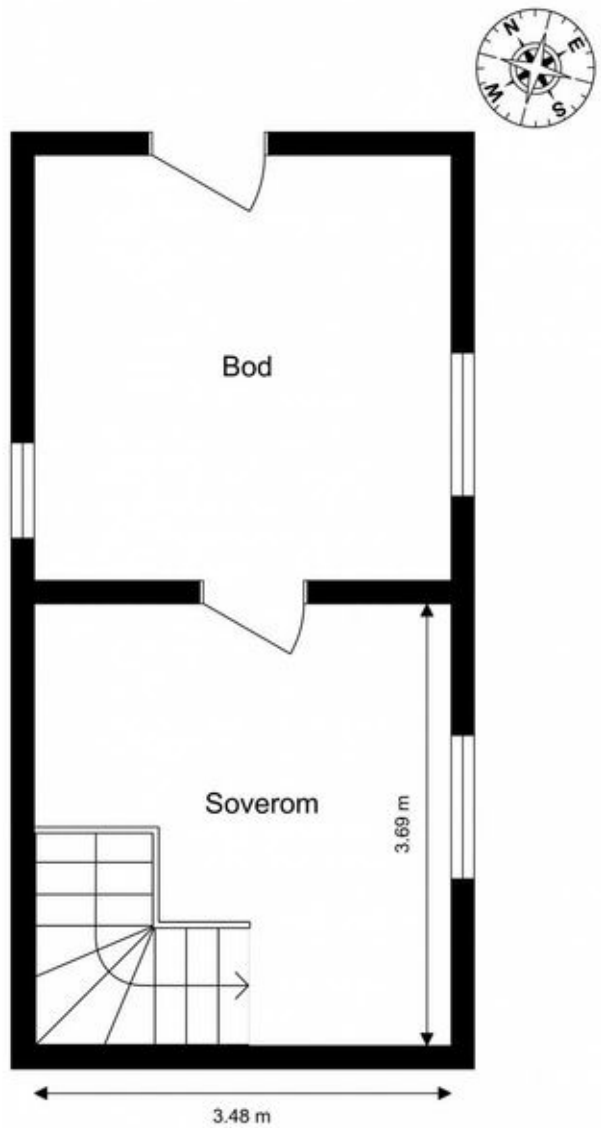


Ordernr. 15066822

Innhold

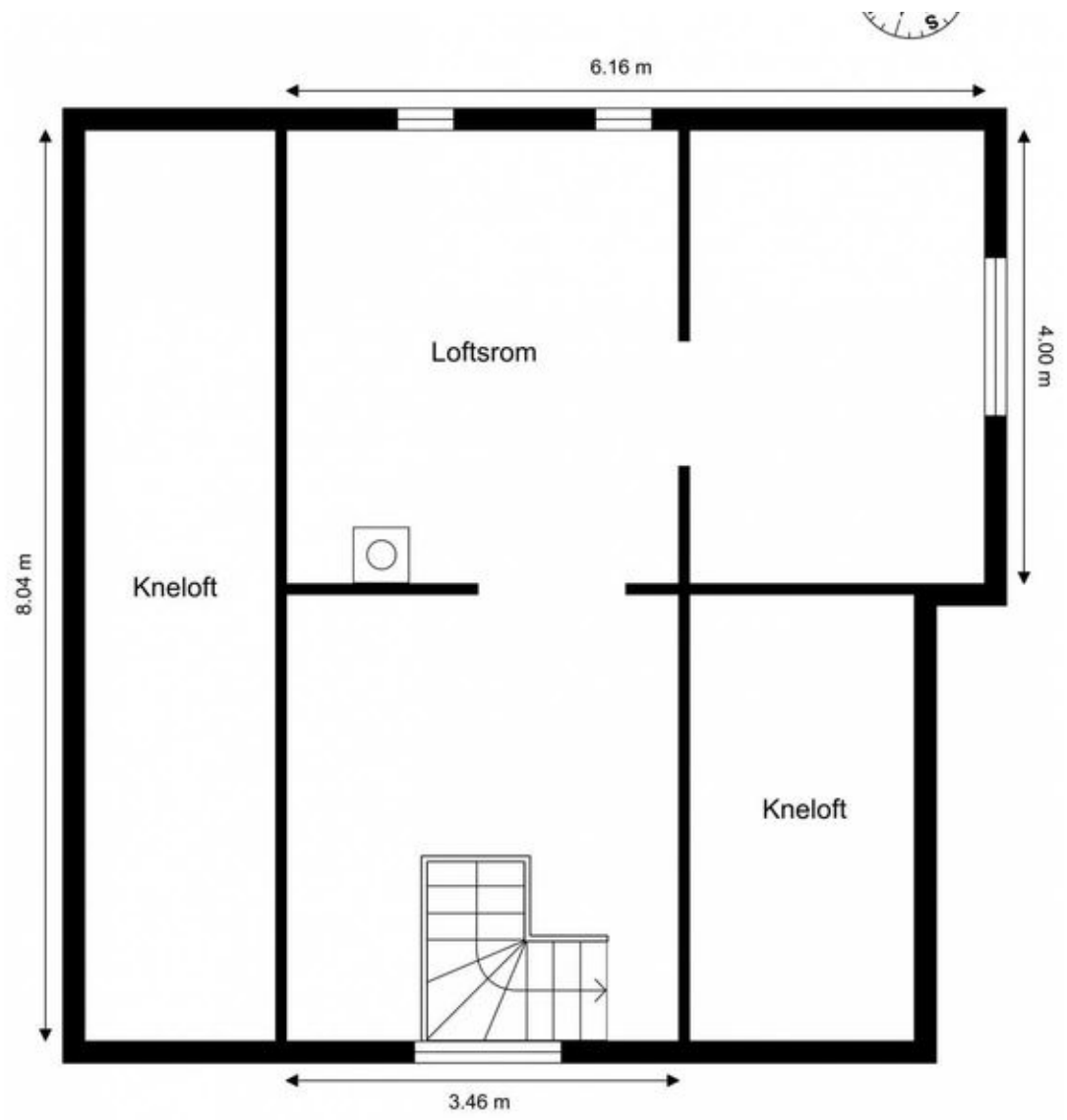
Boligen er over to plan med kjeller. Den inneholder stue, kjøkken, soverom, kontor, loftsrom og entre.

104 m²



Kjeller

Ordernr. 15066822

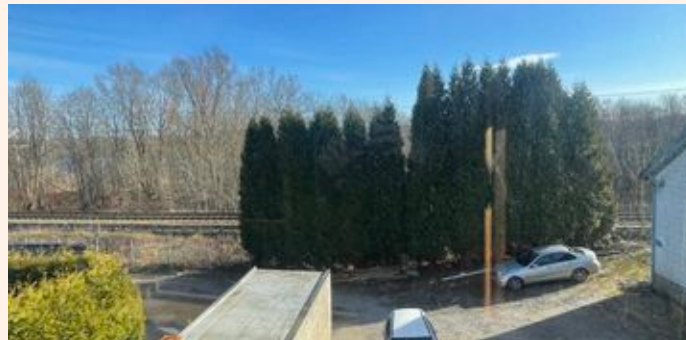


Loft

Ordernr. 15066822

Standard

Eiendommen har behov for totalrenovering. Boligen har ikke innlagt vann og avløp. Kommunalt vann- og avløp ligger nordøst for boligen. Se vedlagt hovedledningskart for kommunalt vann og avløp. Vi anbefaler å lese tilstandsrapporten nøye.















Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Lislebyveien, midt mellom Lahellemoen og Lisleby. Her bor du med kort gang- og sykkelvei til dagligvarehandel, jernbanestasjonen på Cicignon og Fredrikstad sentrum.

Tar du sykkelen nordover er det kort vei til Lisleby med andre butikker og restaurant. Det er gode bussforbindelse til sentrum og Østfoldhallene.

Glommastien går forbi nedenfor fjellet og videre mot gratis fergeforbindelse fra Lisleby til Sellebakk og til Gamlebyen og videre ned gjennom sentrum og ut til Gressvik.



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

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 104,0 m²

- BRA-i: 104,0 m² (stue, kjøkken, soverom, kontor, loftsrom og entre)

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

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

Beskrivelse

Dette er et renoveringsobjekt med utviklingspotensiale og sentral beliggenhet ved Kiæråsen, ca. 2,5 km fra Fredrikstad sentrum. Tomten skråner mot øst og er ellers gruslagt for biloppstillingsplasser. Eiendommen ligger langs Lislebyveien, midt mellom Lahellemoen og Lisleby. Her bor du med kort gang- og sykkelvei til barnehage, skole, dagligvare og jernbanestasjon.

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Lislebyveien, midt mellom Lahellemoen og Lisleby. Her bor du med kort gang- og

sykkelvei til dagligvarehandel, jernbanestasjonen på Cicignon og Fredrikstad sentrum. Tar du sykkelene nordover er det kort vei til Lisleby med andre butikker og restaurant. Det er gode bussforbindelse til sentrum og Østfoldhallene. Glommastien går forbi nedenfor fjellet og videre mot gratis fergeforbindelse fra Lisleby til Sellebakk og til Gamlebyen og videre ned gjennom sentrum og ut til Gressvik.

Innhold

Boligen er over to plan med kjeller. Den inneholder stue, kjøkken, soverom, kontor, loftsrom og entre.

Standard

Eiendommen har behov for totalrenovering. Boligen har ikke innlagt vann og avløp. Kommunalt vann- og avløp ligger nordøst for boligen. Se vedlagt hovedledningskart for kommunalt vann og avløp. Vi anbefaler å lese tilstandsrapporten nøye.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Kjøper oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser, helst med bistand fra bygningskyndig.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i

egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

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

-Ja, det er litt skjevheter i både gulv, tak og vegger. Det er også en sprekk i ene hjørnet av kjeller muren.

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

-Ja, det er lekkasje i taket.

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

-Ja, det er ikke helt tett på tak og fasade.

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

-Vet ikke, det er ikke innlagt strøm til boligen.

Tilleggs kommentar:

Boligen har behov for totalrenovering og vært ubebodd i flere år. Det er ikke tilkoblet vann, avløp eller strøm, men kan kobles til. Det er ikke utført noen arbeider på eiendommen i min tid.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Morten Bøhler Hansen datert 05.03.2025. Tilstandsrapporten

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

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 0% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 2% (1 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. 98% (16 enkeltelementer) er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

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

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Innvendige trapper:
Trappen har ikke håndløper på begge sider til kjeller.

Trappen har ikke håndløper på begge sider til loft.
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde, noe som medfører at tiltak kan bli nødvendig. Ved eventuell gjenoppbygging av boligen må det påregnes ny trapp. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

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

Kjøkken:

Kjøkkenets levetid er overskredet og det påvises omfattende slitasje og funksjonssvikt. Kjøkkenet med tilhørende installasjoner må totalfornyes/etableres. Alle bygningsdeler må rives og bygges opp på nytt. Kjøkkenet er i tillegg ikke tilkoblet vann og avløp. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring/fornyning av innvendige flater og innredning. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.

Øvrige rom:

Innvendige flater bærer høy preg av slitasje. Det er fuktskader på vegger i et omfang som tyder på omfattende skader og som indikerer bakenforliggende skader i konstruksjon. Årsak er vurdert til og skyldes taklekkasje og mangelfull utvendig vedlikehold. Videre undersøkelser og tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utbedring av innvendige flater. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra

omfang.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) :
Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlekket fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er observert fuktmerker på veggflater og omfattende sprekkdannelser på grunnmur. Årsak er vurdert til og være sviktende dreneringen samt fuktgjennomtrekking i grunnmur. På bakgrunn av registrerte fuktmerker/skader er det ikke utført fuktmåling. Følgeskader i konstruksjonen må påregnes. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder for innvendig flater. Det gjøres samtidig oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.

Loft - uinnredet / råloft:

Det er påvist omfattende fukt- og råteskader samt store skjevheter i bærende konstruksjoner. Årsak er vurdert til å være utett takteking. Tiltak og utbedringer må påregnes samt ytterligere undersøkelser må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser og kartlegging av omfanget av innvendige arbeider. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp):
Skorsteiner inne i boligen: Riss/sprekker påvist på skorstein i kjeller. Ukjent årsak. Utbedringer må

påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.

Ildsteder inne i boligen: Det er ikke etablert ubrennbar plate under ildsted samt at ildsted bærer preg av høy slitasjegrad. Utbedringer og tiltak må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag gjelder for eventuell etablering av ildfast plate og nytt ildsted.

Etasjeskiller - 1.etasje:

Det er påvist større skjevheter på etasjeskiller (ca. 90 mm) og årsak er vurdert til og være setningsskader/utglidning av grunnmur. Ytterligere undersøkelser må påregnes, og eventuelle setningsskader, utskiftning av bjelkelag samt utbedring av grunnmur må utbedres. Sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelser. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.

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

Tekniske installasjoner, vann- og avløpsrør i boligen er i fra ukjent årstall og det må påregnes kostnader for total utskiftning og etablering av vann- og avløpsrør i boligen. Sjablongmessig prisanslag gjelder for eventuell etablering av vann- og avløpsrør i boligen. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.

Elektrisk anlegg:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er observert tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, stedvis løse uisolerte kabler samt at deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig

utførelse, med den risiko dette innebærer. Det elektriske anlegget er frakoblet. Sjablongmessig prisanslag gjelder for total utskiftning av elektriske anlegget. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

Yttervegger i sin helhet har omfattende etterslep på vedlikehold, med påvist funksjonssvikt og betydelige skader og råtesopp som krever strakstiltak. Det er påvist omfattende følgeskader i konstruksjonen på innvendig side noe som også må forventes forøvrig i boligen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelse og kartlegging av omfanget. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.

Dører og vinduer:

Ytterdør, balkongdør og vinduer bærer preg av høy slitasjegrad med påviste skader. Følgeskader i skjulte konstruksjoner er med høy sannsynlighet oppstått. Utskiftning må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning vinduer og dører. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.

Yttertak:

Yttertak med tilhørende konstruksjoner krever omfattende strakstiltak. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt. Det bør gjennomføres strakstiltak som for eksempel ytterligere

undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utvendige arbeider ifm. utskiftning av yttertaktekking og vil kunne øke etter omfang.

Grunnmur, fundamenter:

Funksjonssvikt er registrert. Det registreres omfattende setningssprekker, sprekkeformasjoner på grunnmur samt utglidning av grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelser og kartlegging av omfanget. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.

Drenering:

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult og det er ikke etablert fuktsperre på grunnmuren. Terrenget har stedvis fall mot grunnmuren samt vann fra yttertaket ikke er ledet vekk fra grunnmuren, som øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Estimert teknisk levetid for dreningssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i kjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se punkt avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur-helhetsvurdering". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak-/omfang. Sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av drenering og vil

kunne øke etter omfang.

Stikkledninger og tanker:

Alder og materialvalg tilsier at levetiden er passert, og komplett utskiftning må forventes. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG3 settes for å belyse risiko. Sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av vann og avløp til boligen. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.

Krypekjeller:

Deler av krypekjelleren har redusert tilkomst med denne risiko dette innebærer. Det bemerkes at krypekjellere erfaringsmessig er spesielt utsatt for fuktskader og det er derfor sterkt uheldig at inspeksjon inne i deler av krypekjelleren ikke kan foretas. I de deler som er besikket er det registreres tilsig av fukt som er vurdert og komme fra grunn grunnet mangelfull drenering samt kapilært oppsug samt manglende diffusjonssperre mot grunn. Dette medfører forhøyet fukt mot konstruksjon. Se forøvrig kommentar sjablongmessig prisanslag "grunnmur-grunnmur".

Byggemåte

Enebolig fra ukjent årstall oppført på grunnmur av naturstein samt teglstein. Bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Fasader med stående trekledning. Saltak utvendig tekket med takplater i metall.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen er vurdert til å være kondemnert i sin helhet. Det stilles

usikkerhet til om hvorvidt det lar seg gjøre å oppgradere boligen i hensyn til boligens tilstand.

Det foreligger ikke byggetegninger er iht kommunen.

Tomt

Denne tomten er eiet. 418,00 kvm.

Tomten skråner mot øst og er opparbeidet med gressplen, gruslagt gårdsplass, trær og beplanting. Tomten er plassert mellom lislebyveien og jernbanen.

Grenser mot nord og vest har usikre grenser i kartet, stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. 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.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strøm og har vært ubebodd i flere år. Boligen er oppvarmet med vedfyring. Det er ikke innhentet energiattest da boligen ikke er tilknyttet strøm.

Følgende avvik er registrert hos brannvesenet i forbindelse med lovpålagt tilsyn:

- Ildsted mangler plate på gulv.
- Skorstein er innkledd

- Feiermulighet mangler
- Hull etter røykrør mures igjen.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 850 000,-

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

21 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

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

892 240,- 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. 466,- for 2025.

Inkludert branntilsyn. Vann og avløp vil faktureres ved

tilkobling. Eiendomsskatt er ikke beregnet pr. 06.02.2025, da kommunen ikke har foretatt takst på boligen.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er ikke beregnet pr. 06.02.2025, da kommunen ikke har foretatt takst på boligen.

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

Ifølge Skatteetaten er det ikke beregnet formuesverdi for denne boligen, det må påregnes med beregnet formuesverdi ved eierskifte.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 70 prosent av det som overstiger 10 millioner, for sekundærboliger er formuesverdien 100 prosent.

Ved hjelp av Skatteetatens kalkulator kan man beregne

en stipulert formuesverdi for boligen, denne finner man på www.skattetaten.no.

Beløpene er ment som en foreløpig pekepinn på verdi og det tas forbehold om korrekt utregning.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er ikke forsikret.

Regulering

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har ikke innlagt vann og avløp, men det opplyses om at det trolig ligger eldre rør til husveggen. Kommunalt vann- og avløp ligger nordøst for eiendommen. Se vedlagt hovedledningskart for kommunalt vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 5657, tgl. 30.05.1997 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne

matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Bevaringsverdig

Eiendommen er registrert i SEFRAK med ID 0103-0906-034 i SEFRAK-registeret, og er merket med rød trekant.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

Bygningen er meldepliktig (bygninger som er eldre enn 1850), som betyr at det er lovfestet (kulturminneloven § 25) at en vurdering av verneverdien må gjennomføres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent.

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

Boligen er ledig for overtagelse. Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har 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.

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 Morten Enok Stene per e-post morten.stene@stavlund.no eller sms: +47 91 78 22 96. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

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

1. Tilstandsrapport fra Anticimex
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. Bestemmelse om vei - Dnr. 5657
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune / Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

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.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Muntazher J Abu-Tabra.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Lislebyeveien 107.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 206, bnr. 291 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250020.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 5,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 10 000,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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

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

Prod. dato: 12.03.2025

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

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lislebyveien 107
1619 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 206/291
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 104 m²

Totalt bruksareal (BRA): 104 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: Morten Bøhler Hansen

Mobil: 90186203



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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad på 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	15066822
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0020
Hjemmelshaver/selger	Muntazher J Abu-Tabra
Bygningsakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Muntazher J. Abu-Tabra
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	05.03.2025 09:52

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Lislebyveien 107
Postnummer/sted	1619 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	206/291
Tomt	Eiet tomt: 418 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Ukjent	Ukjent	

Byggemåte

Enebolig beliggende på Kjærsåsen, Fredrikstad kommune. Eiet tomt opparbeidet med gruslagt gårds plass, gressplen og diverse beplantning. Biloppstillingsplass på gårds plass.

Enebolig fra ukjent årstall. Tilbyggsår ukjent. Grunnmur av naturstein samt teglstein. Bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner samt trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i stående trekledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takplater i metall. Boligen har profilert ytterdør av tre. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra ukjente årstall. Boligen er oppvarmet via vedfyring i stue.

Boligbygg over to etasjer samt råloft.
Boligen består av:
Lofetasje: Loftsrom
1.etasje: Entré, kontor, stue og kjøkken.
Kjeller: Soverom.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen er vurdert til å være kondannert i sin helhet. Det stilles usikkerhet til om hvorvidt det lar seg gjøre å oppgradere boligen i hensyn til boligens tilstanden. Det må derfor påregnes total gjennombygning av boligen med grunnarbeider/fundamenter.

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
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Øvrige rom		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	8	Kr 100 000 - 300 000
Krypekjeller		Helhetsvurdering	9	
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipelep)		Skorsteiner inne i boligen	9	Kr 10 000 - 50 000
		Ildsteder inne i boligen	9	Kr 10 000 - 50 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - 1. etasje		Helhetsvurdering	10	Kr 10 000 - 50 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	Kr 100 000 - 300 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	11	Kr over 300 000
Dører og vinduer		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Yttertak		Helhetsvurdering	12	Kr over 300 000
Grunnmur, fundamenter		Helhetsvurdering	12	Kr over 300 000
Drenering		Helhetsvurdering	12	Kr over 300 000
Stikkledninger og tanker		Helhetsvurdering	13	Kr 100 000 - 300 000

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

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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 holdpunkter 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

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft	39			39	
	Loftstom				
1. etasje	52			52	
	Entré, kontor, stue og kjøkken.				
Kjeller	13			13	
	Soverom				
SUM	104			104	
Total bruksareal: 104 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdigheten på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Areal i bruksenhets hoveddel er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er oppfylt (bad og toalett er ikke etablert). Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at arealene i bod kjeller ikke er måleverdige på bakgrunn av at arealene mangler permanent gangbart gulv.

Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Eneboligen inneholder 65m² P-ROM og 39m² S-ROM. S-rom er loftstom.

Rapport

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Overliggende benkeplate i rustfritt stål med oppvaskum og to-greps armatur. Vannrør av typen kobber. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger utført i veggplater. Himlingsflate utført i panel.



TG 3

Helhetsvurdering

Kjøkkenets levetid er overskredet og det påvises omfattende slitasje og funksjonssvikt. Kjøkkenet med tilhørende installasjoner må totalfornyes/etableres. Alle bygningsdeler må rives og bygges opp på nytt. Kjøkkenet er i tillegg ikke tilkoblet vann og avløp.

Sjåblongmessig prisanslag gjelder for utbedring/fornying av innvendige flater og innredning. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang. Sjåblongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Øvrige rom

Gulvflater belagt med malt heltre samt gulvbelegg. Vegger utført i veggplater samt malte flater. Himlingsflater utført i panel samt malte glatte flater. Slett innderør.



TG 3

Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer høy preg av slitasje. Det er fukt-skader på vegger i et omfang som tyder på omfattende skader og som indikerer bakenforliggende skader i konstruksjon. Årsak er vurdert til og skyldes taklekkasje og mangelfull utvendig vedlikehold. Videre undersøkelser og tiltak må påregnes.

Sjåblongmessig prisanslag gjelder for utbedring av innvendige flater. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang. Sjåblongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er delvis innredet og har utlekkede kjellervegger. Gulvflate belagt med malt heltre. Vegger utført i malte veggplater. Himlingsflate utført i panel.



TG 3


Helhetsvurdering

Underetasjen har vegger under bakkenivå som er utlekket fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt/kondensproblematikk. Det er observert fuktmerker på veggflater og omfattende sprekkdannelse på grunnmur. Årsak er vurdert til og være sviktende dreneringen samt fuktgjennomtrengning i grunnmur. På bakgrunn av registrerte fuktmerker/skader er det ikke utført fuktmåling. Følgeskader i konstruksjonen må påregnes. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke årsak/omfang og aktuelle tiltak.

Sjåblongmessig prisanslag gjelder for innvendig flater. Det gjøres samtidig oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang. Sjåblongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000


Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via åpning i underetasje. Blindkjeller under deler av boligen.

 TG 3	Helhetsvurdering	Deler av krypekjelleren har redusert tilkomst med denne risiko dette innebærer. Det bemerkes at krypekjellerer erfaringsmessig er spesielt utsatt for fuktskader og det er derfor sterkt uheldig at inspeksjon inne i deler av krypekjelleren ikke kan foretas. I de deler som er besiktiget er det registreres tilsig av fukt som er vurdert og komme fra grunn grunnet mangelfull drenering samt kaplaert oppsug samt manglende diffusjonssperre mot grunn. Dette medfører forhøyet fukt mot konstruksjon. Se forøvrig kommentar sjablongmessig prisanslag "grunnmur-grunnmur".
--	------------------	---


Loft - uinnredet / råloft

Adkomst via trapp fra stue.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er påvist omfattende fukt- og råteskader samt store skjevheter i bærende konstruksjoner. Årsak er vurdert til å være utett taktekkning. Tiltak og utbedringer må påregnes samt ytterligere undersøkelser må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser og kartlegging av omfanget av innvendige arbeider. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--	------------------	---

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

Teglsteinspipe fra byggår. Montert peis i stue.

 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Riss/sprekker påvist på skorstein i kjeller. Ukjent årsak. Utbedringer må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for lokale utbedringer. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	Ildsteder inne i boligen	Det er ikke etablert ubrennbar plate under ildsted samt at ildsted bærer preg av høy slitasjegrad. Utbedringer og tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for eventuell etablering av ildfast plate og nytt ildsted. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Innvendige trapper


Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider til kjeller. Trappen har ikke håndløper på begge sider til loft. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde, noe som medfører at tiltak kan bli nødvendig. Ved eventuell gjenoppbygging av boligen må det påregnes ny trapp. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
--	--------------------	---

Etasjeskiller - 1.etasje


Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er påvist større skjevheter på etasjeskiller (ca. 90 mm) og årsak er vurdert til og være setningsskader/utglidning av grunnmur. Ytterligere undersøkelser må påregnes, og eventuelle setningsskader, utskifning av bjelkelag samt utbedring av grunnmur må utbedres. Sjablongmessig prisanslag gjelder for undersøkelser. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
--	------------------	---

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

Vannrør av metall. Varmtvannsbereider plassert i krypekjeller. Avløpsrør av støpejern. Vann og avløpsrør er frakoblet i kjeller.

 TG 3	Helhetsvurdering	Tekniske installasjoner, vann- og avløpsrør i boligen er i fra ukjent årstall og det må påregnes kostnader for total utskifning og etablering av vann- og avløpsrør i boligen. Sjablongmessig prisanslag gjelder for eventuell etablering av vann- og avløpsrør i boligen. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000
--	------------------	--

Elektrisk anlegg

Sikringskap med skrusikringer plassert i entré. Boligen har åpent 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 bygningsfaglige 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: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Ja

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



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er observert tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, stedvis løse uisolerte kabler samt at deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det elektriske anlegget er frakoblet.

Sjablommessig prisanslag gjelder for total utskifting av elektriske anlegget. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tømmervegger utvendig kledd med stående trekledning.



Helhetsvurdering

Yttervegger i sin helhet har omfattende etterslep på vedlikehold, med påvist funksjonssvikt og betydelige skader og råtesopp som krever strakstiltak. Det er påvist omfattende følgeskader i konstruksjonen på innvendig side noe som også må forventes forøvrig i boligen. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak.

Sjablommessig prisanslag gjelder for undersøkelse og kartlegging av omfanget. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.
Sjablommessig prisanslag: kr over 300 000

Dører og vinduer

Profilert ytterdør av tre. Balkongdør med karm av tre og to-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med karm av tre og to-lags glass fra ukjente årstall.



Helhetsvurdering

Ytterdør, balkongdør og vinduer bærer preg av høy siltasjegrad med påviste skader. Følgeskader i skjulte konstruksjoner er med høy sannsynlighet oppstått. Utskifting må påregnes.

Sjablommessig prisanslag gjelder for utskifting vinduer og dører. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon utvendig tekket med takplater i metall fra ukjent årstall.



Helhetsvurdering

Yttertak med tilhørende konstruksjoner krever omfattende strakstiltak. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt. Det bør gjennomføres strakstiltak som for eksempel ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendig.

Sjablommessig prisanslag gjelder for utvendige arbeider ifm. utskifting av yttertaktekkning og vil kunne øke etter omfang.
Sjablommessig prisanslag: kr over 300 000

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i naturstein samt teglstein.



Helhetsvurdering

Funksjonssvikt er registrert. Det registreres omfattende setningsprekker, sprekkeformasjoner på grunnmur samt utglidning av grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak

Sjablommessig prisanslag gjelder for undersøkelser og kartlegging av omfanget. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang.
Sjablommessig prisanslag: kr over 300 000

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.



Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult og det er ikke etablert fuktsperre på grunnmuren. Terrenget har stedvis fall mot grunnmuren samt vann fra yttertaket ikke er ledet vekk fra grunnmuren, som øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Estimert teknisk levetid for dreningssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i kjelleren som tilsier funksjonssvikt. Se punkt avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur-helhetsvurdering". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak-/omfang.

Sjablommessig prisanslag gjelder for utskifting av drenering og vil kunne øke etter omfang.
Sjablommessig prisanslag: kr over 300 000

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



Helhetsvurdering

Alder og materialvalg tilsier at levetiden er passert, og komplett utskifting må forventes. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG3 settes for å belyse risiko.

Sjablommessig prisanslag gjelder for etablering av vann og avløp til boligen. Det gjøres oppmerksom på at kostnader kan øke ut ifra omfang. Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

Brann tekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens brann tekniske 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 brann teknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av brann tekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent stikkutstyr: Nei
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfylder boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Takhøyder er målt til ca. 2,40-2,45 meter.

TIL OPPLYSNING:

Som nevnt innledningsvis i rapport er boligen vurdert til å være kondannert i sin helhet. Av den grunn må alle avsnitt/sjekkpunkter vurderes i sammenheng.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklærings skjema	Fremlagt, signert og datert 05.02.2025.

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 slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertakk (under yttertakk) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitassjer. 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 resteleviden 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. Resteleviden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har «noe 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 farge 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 murflater (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 videregående innføring 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, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnet), 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 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.



Beskrivelse - [Fuktskader vegg stue]



Kommentar - [Fukt og råteskader råloft]



Kommentar - [Utvendig fasader]



Kommentar - [Utvendige fasader]



Kommentar - [Råteskade bærende konstruksjon]



Kommentar - [Råteskader undertak]



Kommentar - [Utglidning og skjevheter grunnmur]



Kommentar - [Omfattende sprekker og skjevheter grunnmur]



Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse sikringskap]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250020
Adresse	Lislebyveien 107		
Postnr.	1619	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avlades navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Selger 1. Fornavn	Muntazher	Etternavn	J Abu-Tabra

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 Vet ikke 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 Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadpliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke
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 Vet ikke Kommentar
- 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 Vet ikke Kommentar

- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Det er litt skjevheter i både gulv, tak og vegger. Det er også en sprekk i ene hjørnet av kjeller muren.
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Det er lekkasje i taket.
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Det er ikke helt tett på tak og fasade.
- 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 Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 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 Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Det er ikke innlagt strøm til boligen.
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 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 Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja Vet ikke
- 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 Vet ikke Kommentar
- 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 Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 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 Vet ikke Kommentar
- 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligen har behov for totalrenovering og vært ubebodd i flere år. Det er ikke tilkoblet vann, avløp eller strøm, men kan kobles til. Det er ikke utført noen arbeider på eiendommen i min tid.

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 signeringdato som legges til grunn.

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

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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

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

Opprettet: 05/02/2025 10:08:18 (EES-versjon: 2)

2020/1675534-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 206 BNR: 291

2024/764374-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 206 BNR: 291

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250020
Vår referanse: 3669146/25674399
Bestilling: C3 2025-02-05 (6) 111

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5657	86	30.5.1997	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	206	291	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
 3 0 MAI 1997
 FREDRIKSTAD BYRETT
 DAGBOKNR. 2657

K O N T R A K T

OPPKJØRSEL/VEI OVER EIENDOMMEN LISLEBYVEIEN 107.

Age E. Johansen (person nr. 130342. [redacted]), fester av GNR 206, BNR 291, gir BRUKSRETT til OPPKJØRSEL/VEI over del av ovennevnte grunn til Einar Olsen (person nr. 170547. [redacted]), GNR 206, BNR 10, slik som vedlagte kart/skisse viser, og som er godkjent og signert av begge parter.

For denne bruksrett betaler grunneier av GNR 206, BNR 291 det samme som fester av GNR 206, BNR 291 til enhver tid betaler i fenteavgift, slik at regnskapet mellom grunneier og fester av ovennevnte grunn til enhver tid går ut i null.

Grunneier/bruksrettshaver av ovennevnte oppkjørel/vei skal stå økonomisk ansvarlig for bygging/opparbeidelse av denne oppkjørel/vei.

Grunneier/bruksrettshaver av ovennevnte oppkjørel/vei skal stå ansvarlig for vedlikehold av denne oppkjørel/vei.

Ovennevnte oppkjørel/vei må ikke blokkeres av noen av partene på noen som helst måte, s.s. f.eks. med parkerte biler, lagring av ved, materialer, varer e.l.

Begge de ovennevnte parter har bruksrett til veien.

Denne kontrakts varighet løper parallelt med festekontrakten på GNR 206, BNR 291.

Vedlagte kart/skisser er nøy gjennomlest, forstått og godkjent, og signert av begge de ovennevnte parter.

Denne kontrakt er nøy gjennomlest, forstått og godkjent, og signeres herved av begge de ovennevnte parter.

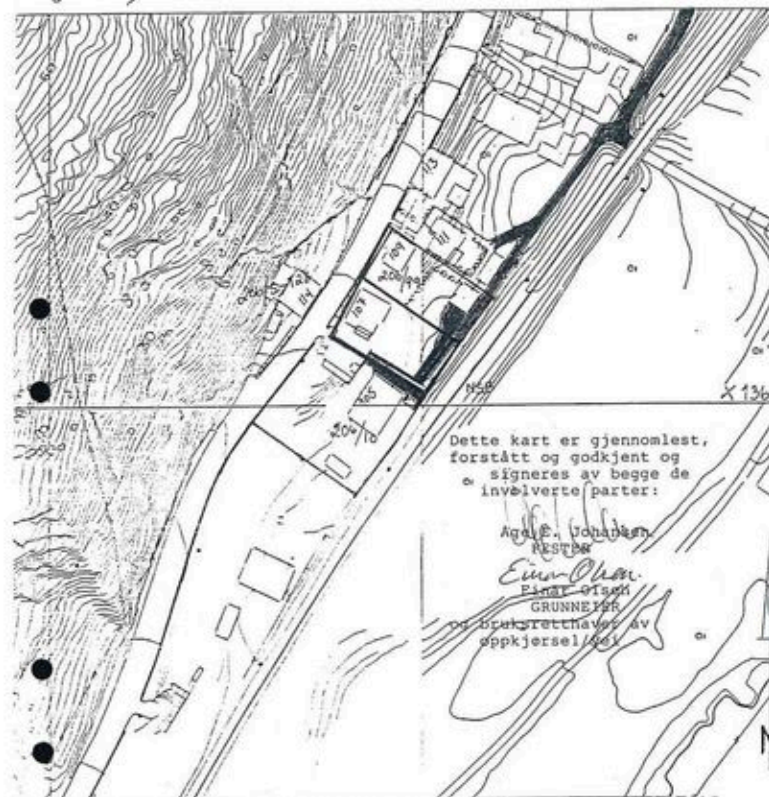
Fredrikstad, 28. MAI, 1997.

Age E. Johansen
Age E. Johansen
person nr. 130342 [redacted]
(fester)



Doknr: 5657 Tinglyst: 30 05 1997 Emn: 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Einar Olsen
Einar Olsen
Person nr. 170547. [redacted]
(grunneier)

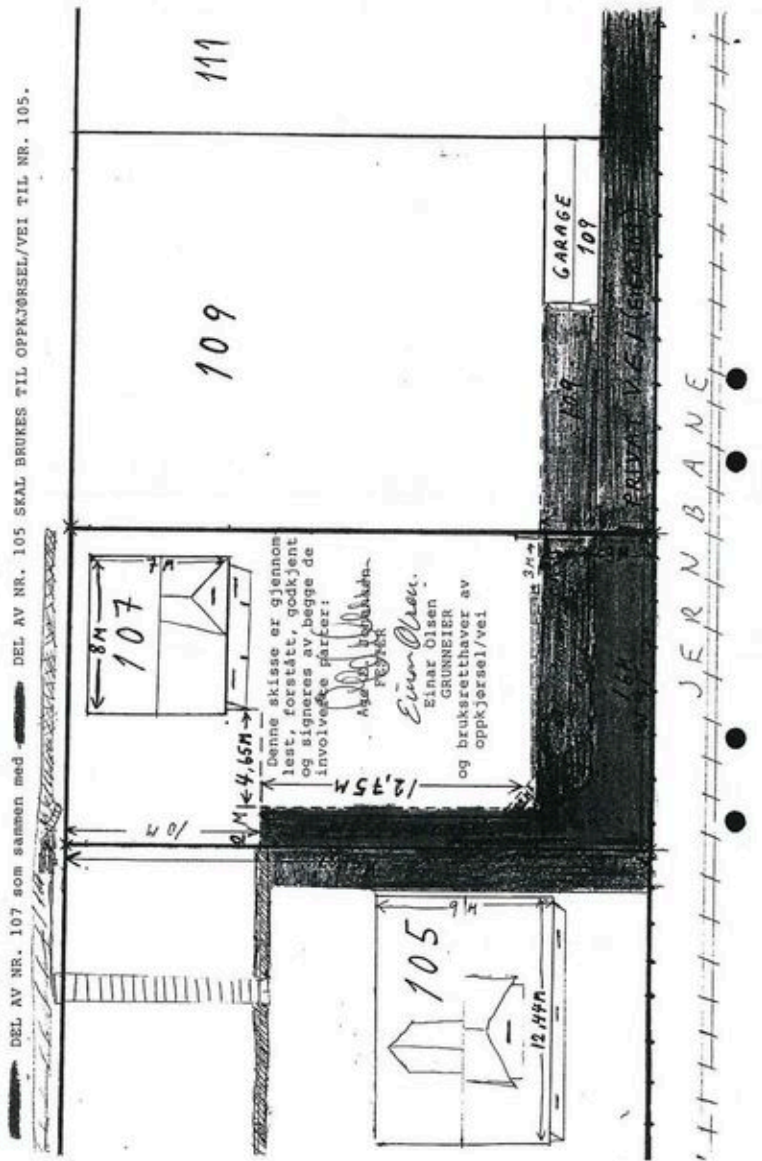


Dette kart er gjennomlest, forstått og godkjent og signeres av begge de involverte parter:

Age E. Johansen
FESTER
Einar Olsen
Einar Olsen
GRUNNEIER
og bruksrettshaver av
oppkjørel/vei

SITUASJONSKART FREDRIKSTAD KOMMUNE

G.nr. 206	Br.nr. 89	F.nr. 127	Usikker	DATO	SIGN.
Adresse: LISLEBYVEIEN 107			Tomtegrense	30/5-95	R.D.
Areal: 482.4 m ²			Byggegrense		
Målestokk 1:1000	Kartblad:	Reg. gate			
		Flangrense			
		Vann m/kun:			
Prosjektert bebyggelse		Overvann			
		Spillvann			
		Date	Sign.		



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 206	Bnr: 291	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lislebyveien 107		
Areal:	488.2	m ² *	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	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.

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.02.2025

Kommuneplan



Adresse: Lislebyveien 107, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 206/291/0/0

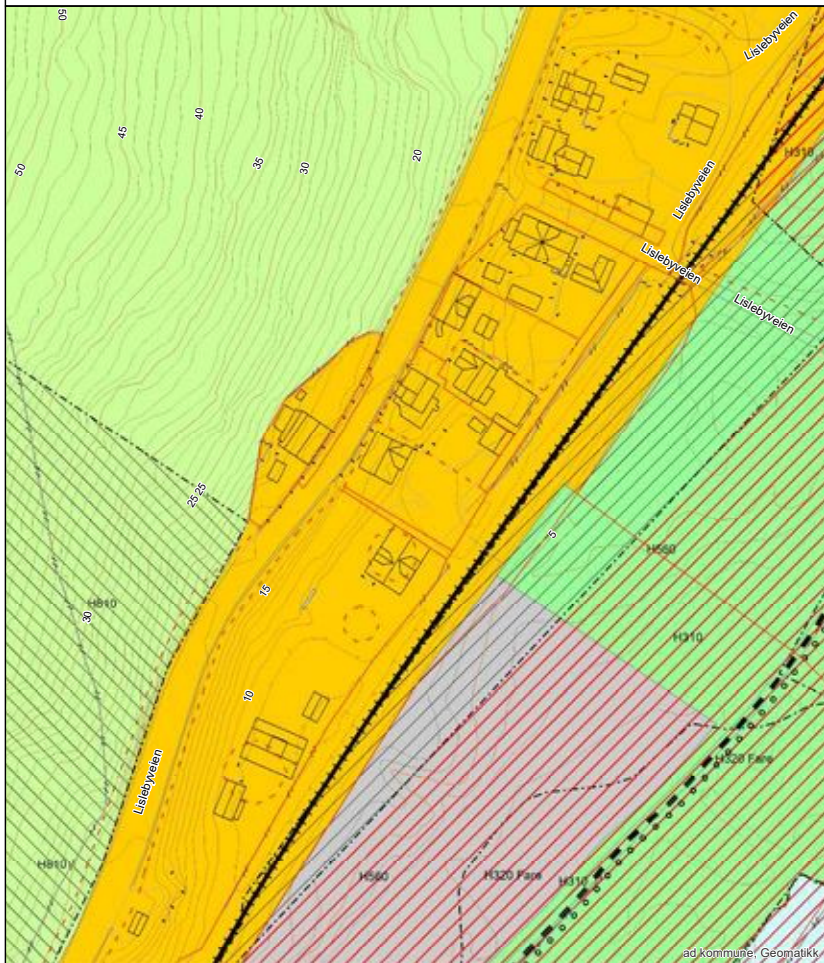
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04



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

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

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



Reguleringsplan



Adresse: Lislebyveien 107, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 206/291/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04

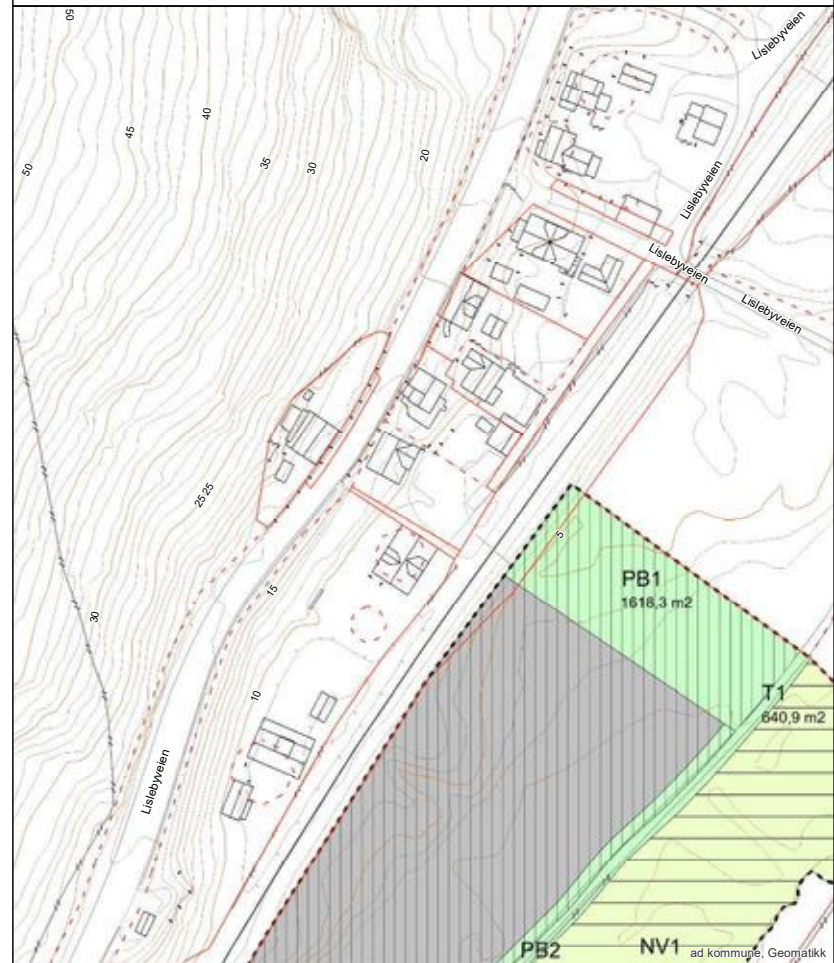


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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 - 206/291/0/0

Eierrepresentant: Abu-Tabra Muntazher J

Regningsmottaker: Abu-Tabra Muntazher J

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	LISLEBYVEIEN 111	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	206	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	291	Oppgitt areal	482,1 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	488,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Lislebyveien 107 1619 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Kjærsåsen	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Nøkleby	(Antall: 1)
---------	--------------------------------------	----------------------------	-----------	------------------------	--------------------------	-------------

BYGNINGER

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal	(Antall: 1)
193831036	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		114	

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	(Antall: 1)
ABU-TABRA MUNTAZHER J	LISLEBYVEIEN 105	1619 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver	

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.03.2025	1/1	0	kr 466,00
							kr 466,00



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. februar 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 206 Bruksnr.: 291 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Lislebyveien 107, 1619 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
05. Februar 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	206	Bnr.:	291	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Lislebyveien 107						

Beskrivelse av dette produktet:

W01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 27.05.2019	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Ukjønt:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist feiling/sjekk, dato: 05.05.2020	

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Abo-Tabra Muntazher J

Lislebyveien 105

1619 Fredrikstad

Adresse: Lislebyveien 107 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 193831036
Eiendom: 206 / 291 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Ikke utført 27.05.2019
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 05.02.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Tom Vidar Westlund
Avtale nr: 9544

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

Avvik ildsted:

Gjelder:	Plassering:	Produktnavn
1 Plate på gulv		
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd		

Avvik røykløp:

Gjelder:	Plassering:
1 Inneledd skorstein	Plater i 1.etg.
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd	
2 Feiemaalighet mangler	
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 4. ledd	
3 Hull etter røyknør møres igjen	2.etg.
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd	

OBS !

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



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

Eiendomsrapport for 206 / 291 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varennummer	Varenavn
--------------	-------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

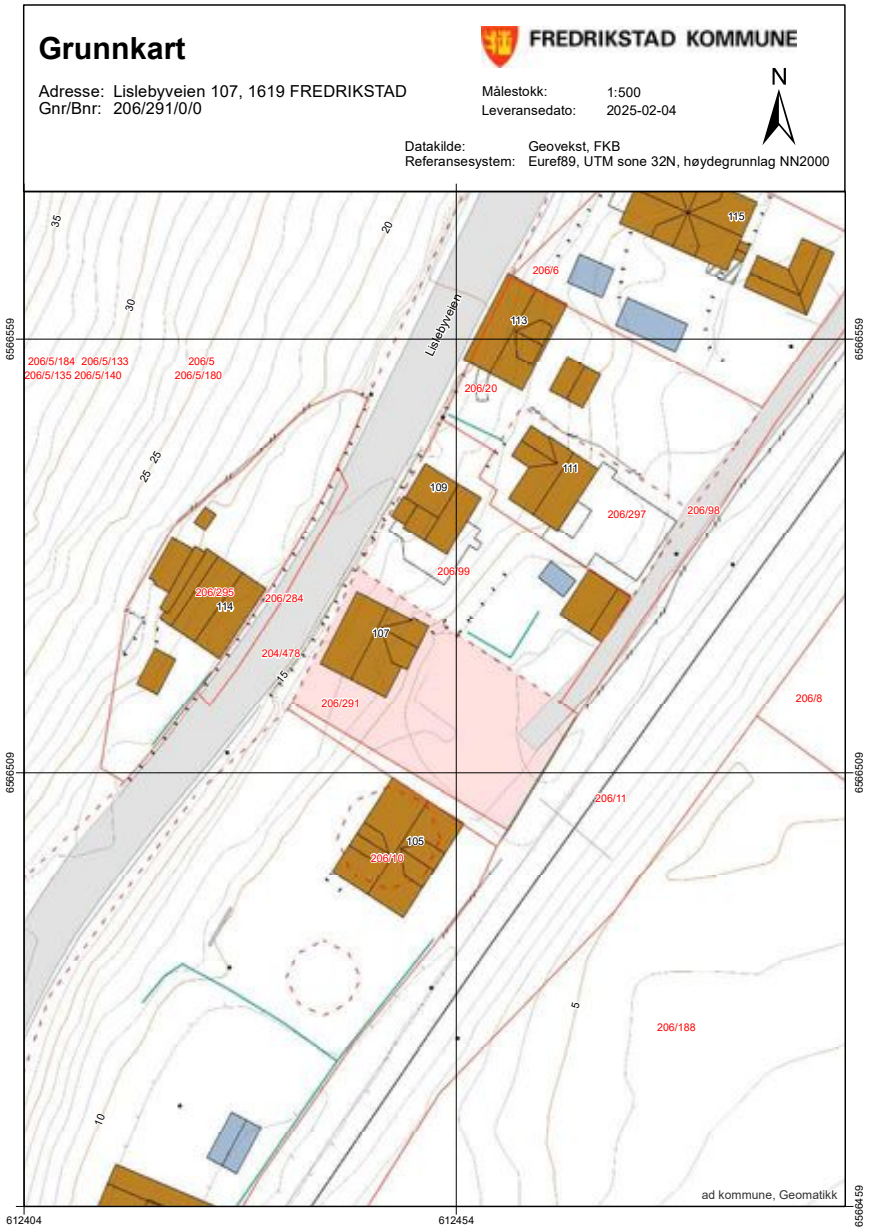
GRUNNFØREUSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

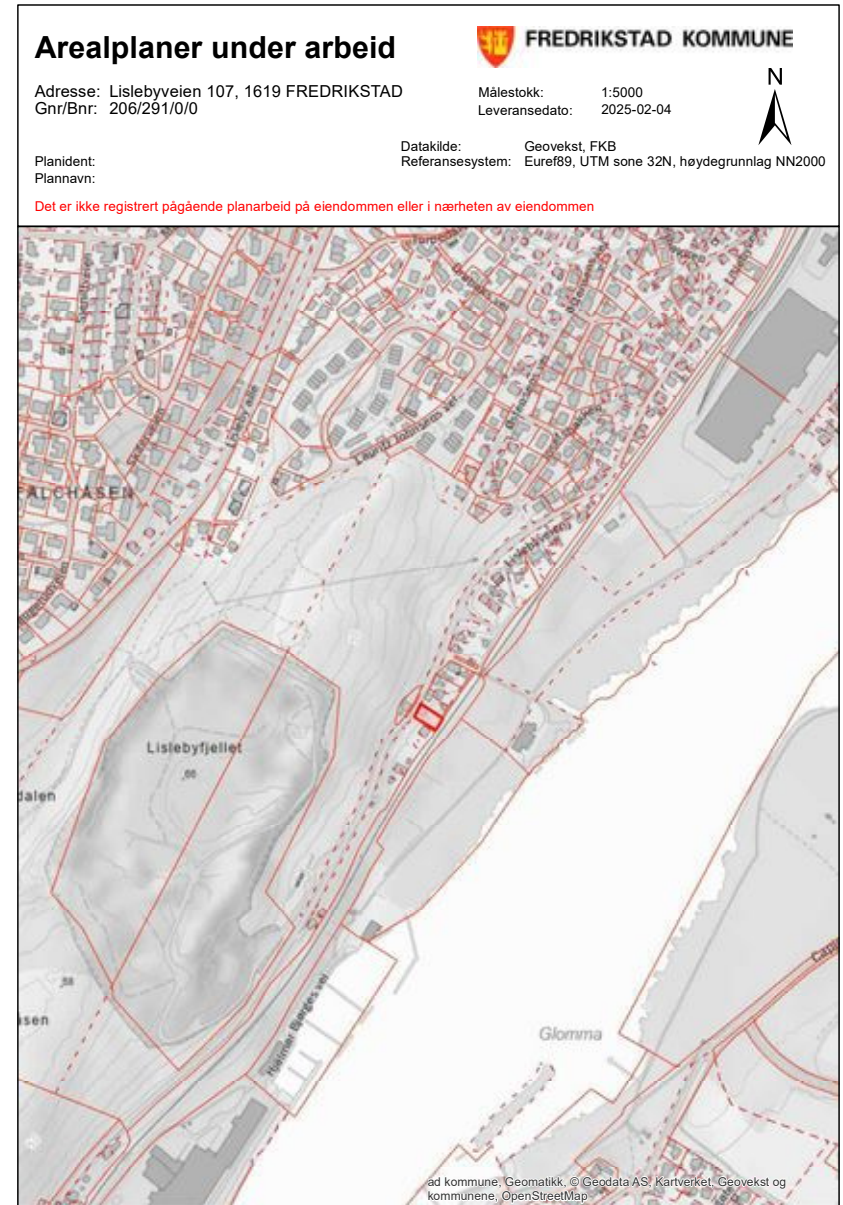
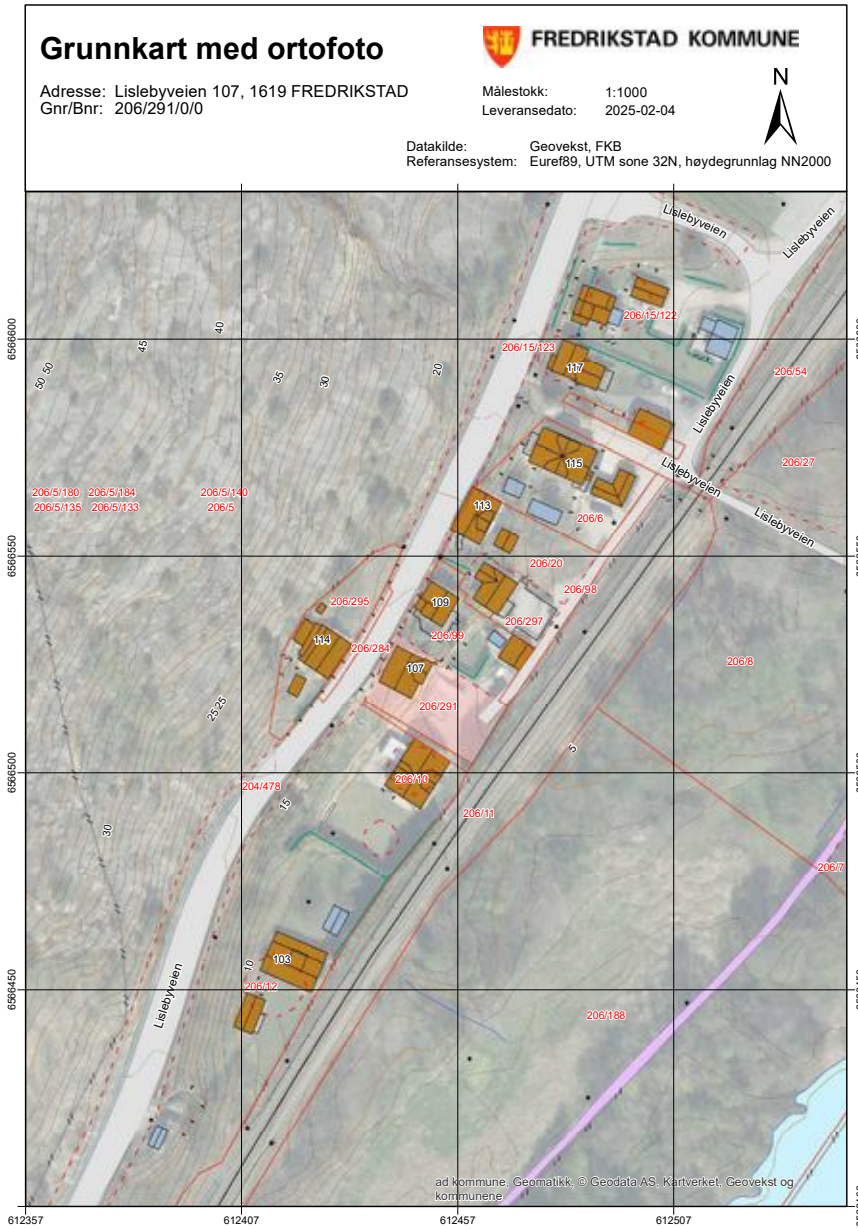
Påvirkingsgrad

Ingen grunnfureusning er registrert på eiendommen

side: 1







Oversiktskart

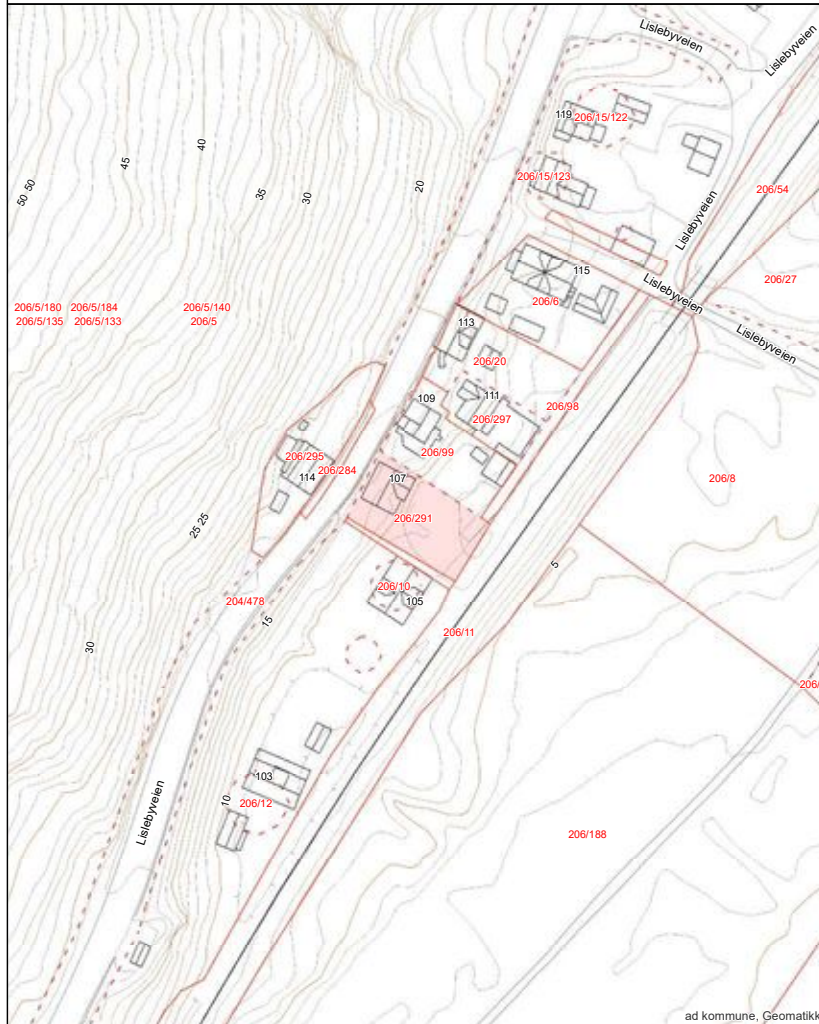


Adresse: Lislebyveien 107, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 206/291/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikelkart



Adresse: Lislebyveien 107, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 206/291/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04

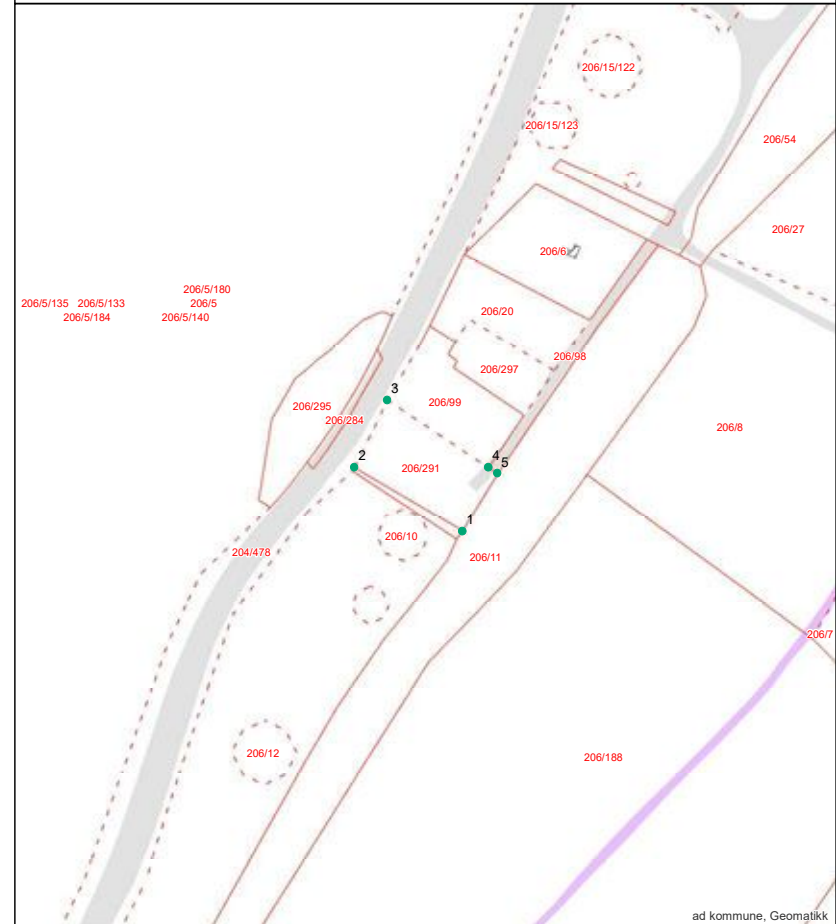


Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 4.2.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm)	Arealmerkod	Koordinatsystem
488.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke redsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Høyde/linjetype	Måle metode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566502.31757	612460.056854	Ikke spesifisert	29.04	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6566517.04068	612435.043752	Ikke spesifisert	17.26	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6566532.5205	612442.658831	Ikke spesifisert	26.09	Umerket		Direkte innlagt på skjerm	200	0
4	6566517.04134	612466.084023	Ikke spesifisert	2.5	Umerket		GPS Fotomåling RTK	10	0
5	6566515.64249	612468.147203	Jord	15.59	Offisielt godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0

side: 1



Matrikkelrapport
Grunneiendom 3107-206/291/0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-206/291/0

Bruksnavn	LISLEBYVEIEN 111	Beregnet areal	488.2
Etablert dato	05.05.1995	Historisk oppgitt areal	482.1
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
MUNTAZHER JABBAR ABU-TABRA		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt	LISLEBY	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	27.12.2012	27.12.2012		
GF - Grunneiendom fra feste	30.05.1995			
DL - Kart- og delingsforretning	05.05.1995			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskifterreferanse	Ført dato

04.02.2025

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	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"/>		488.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193831036	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193831036: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	40.0	0.0	40.0	0.0
H02	0	26.0	0.0	26.0	0.0
K01	0	48.0	0.0	48.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lislebyveien	107		1619 FREDRIKSTAD



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 10.02.2025

Opplysninger til eiendomsmeidler

EM S6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 206 Bruksnr.: 291

Adresse: Lislebyveien 107, 1619 FREDRIKSTAD

Referanse: 192250020

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 kartemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være uøyaktige. 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.

Nabolagsprofil

Lislebyveien 107 - Nabolaget Lisleby syd - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lislebyveien 105 Linje 110, 120	1 min	0,1 km
Lisleby fergeleie Linje 804	22 min	1,6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	4 min	2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min	3,1 km
Cicignon fergeleie Linje 803	7 min	2,9 km

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	23 min	1,7 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	6 min	2,8 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	7 min	3,7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min	4,3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	27 min	2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

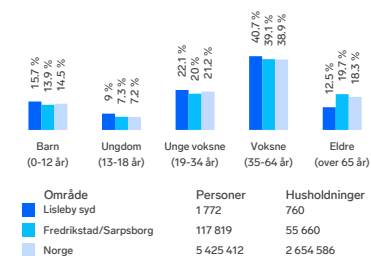
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kiaeråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	14 min	1,1 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	25 min	1,8 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	26 min	1,9 km

Dagligvare

Joker Lislebyveien Søndagsåpent	16 min	1,3 km
Kiwi Lisleby PostNord	19 min	1,4 km



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. Buss

Gateparkering
Lett 85/100

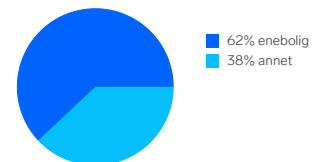
Støynivået
Lite støynivå 82/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

Sport

- Lisleby sentralidrettsanlegg 14 min 1 km
Ballspill, fotball, friidrett
- Konditorveien lekeplass 17 min 1.3 km
Ballspill
- SKY Fitness Lisleby 17 min
- Sporty24 Fredrikstad 4 min

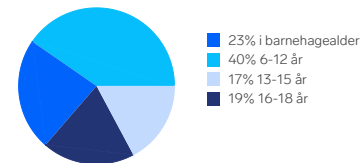
Boligmasse



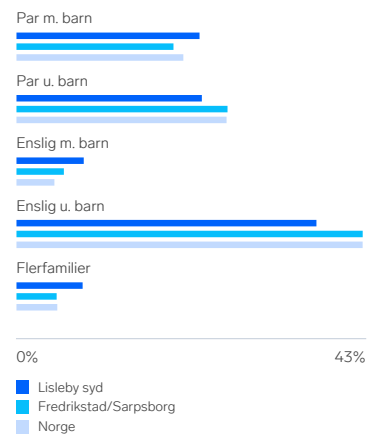
Varer/Tjenester

- Torvbyen 6 min
- Vitusapotek Torvbyen 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

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

NOTATER



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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



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 ivarettet 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.

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.

