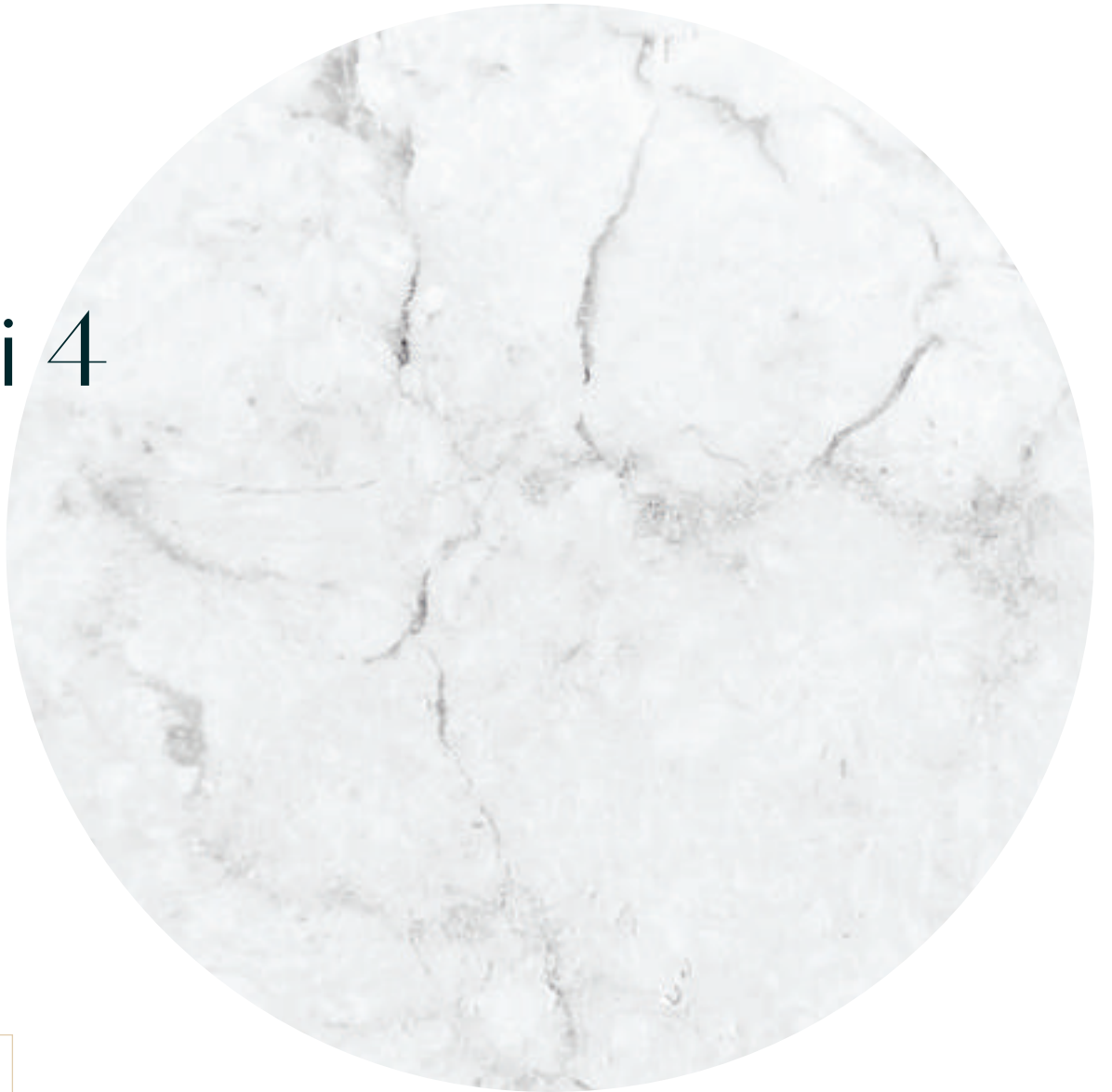


Fastingsvei 4



Velkommen til

Fastingsvei 4



Salgsoppgaven produsert 9. november 2024

Nordre Kråkerøy / Huth

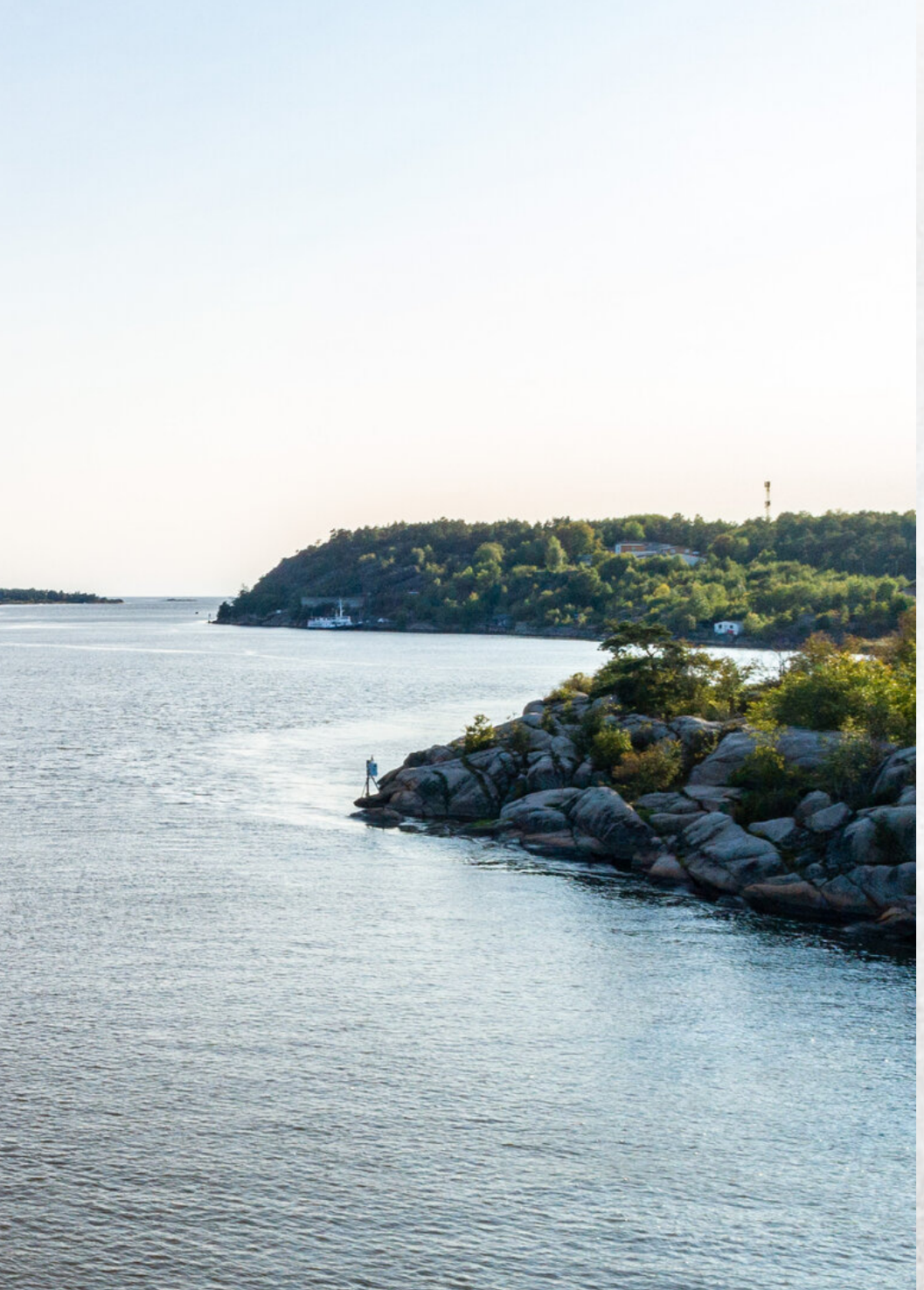
Tomannsbolig ved sjøkanten med sjøbod og strandrett på Kråkerøy.
Deilig utsikt fra frodig hage, terrasse og veranda.

Prisantydning	9 000 000,-
Omkostninger	245 740,-
Totalpris	9 245 740,-
BRA-i	208 kvm
Totalt BRA	208 kvm
Soverom	5
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1896

Megler	Karl David Torp Iversby
Telefon	922 83 824
E-post	k.iversby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- På vestsiden av Kråkerøy, kun 2,5 km fra sentrum, finner du Fastingsvei 4 - helt nede ved vannkanten. Her nyter man solnedgangen når Vesterelvas myldrende båtliv glir forbi om sommeren. Tomannsboligen ligger i bratt skrånende terreng ned mot Vesterelven. Fra den vakre, frodige hagen går en sti ned til egen sjøbod og båtplass med rask tilgang til sentrum, Hankø og Hvaler via sjøveien. Den hvitmalte boligen ble påbygd i 1952 og 1972 og har fått nye uteplasser i senere år, en stor flott terrasse og en veranda - begge med strålende utsikt mot Gressvik, Huth-holmen og ut mot skjærgården. Her fins to lyse, fine leiligheter med store vinduer. Leilighetene utmerker seg med stilige endringer i planløsning, åpne rom og moderne bad og kjøkken.

- Velkommen til en sentral bolig rett med nydelig utsikt!

Arealer og innhold

BRA-i:	208 kvm
Totalt BRA:	208 kvm
TBA:	88 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm.
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 77 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 11 kvm.

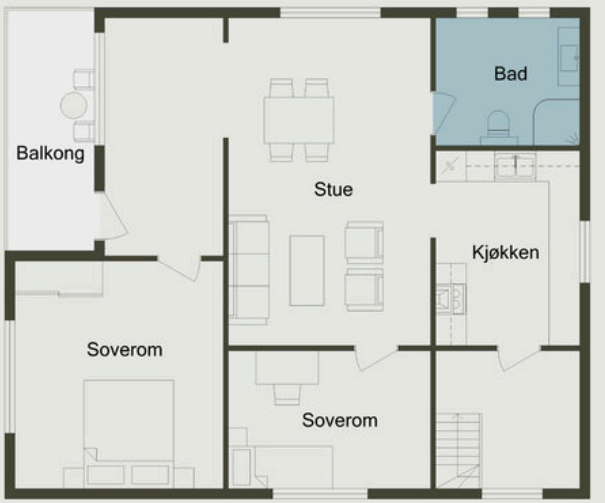
1. Etg.



Tegningen er kun en illustrasjon, og er ikke malbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med vikeligheten.

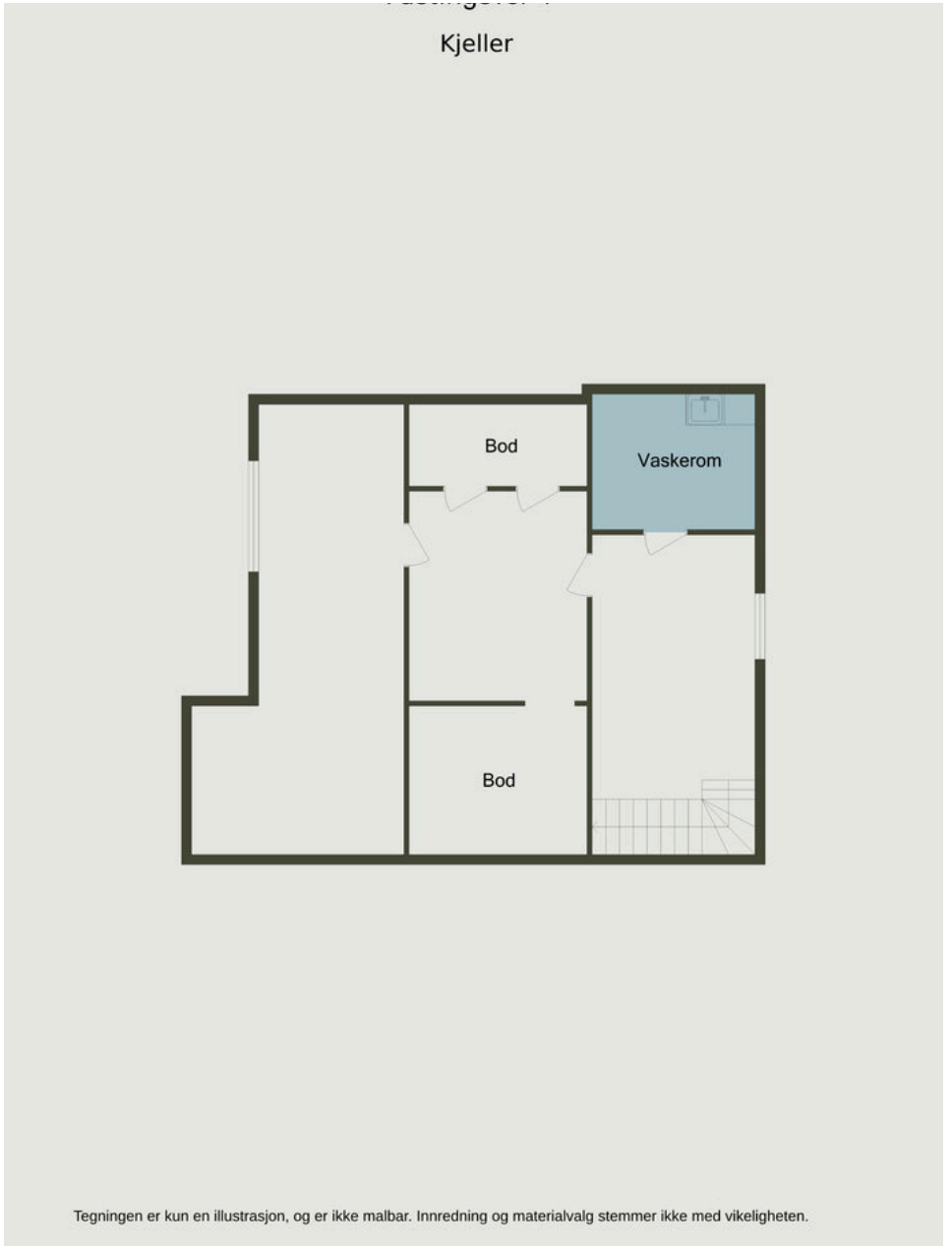
Forklaring av bilde/rommet

2. Etg.



Tegningen er kun en illustrasjon, og er ikke malbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med vikeligheten.

Forklaring av bilde/rommet



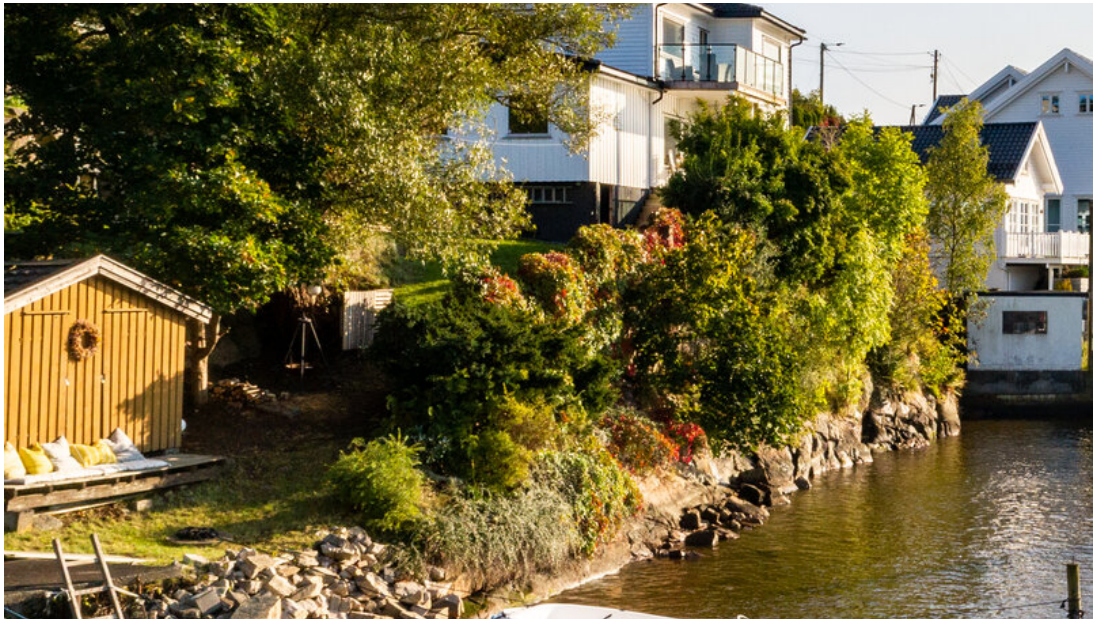
Forklaring av bilde/rommet



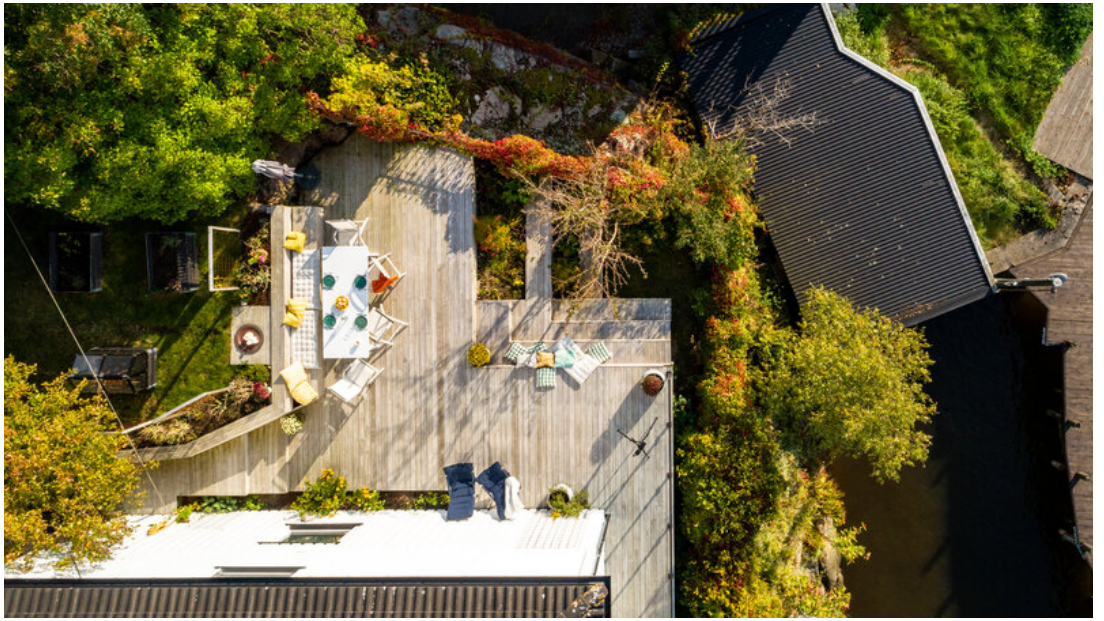
Forklaring av bilde/rommet



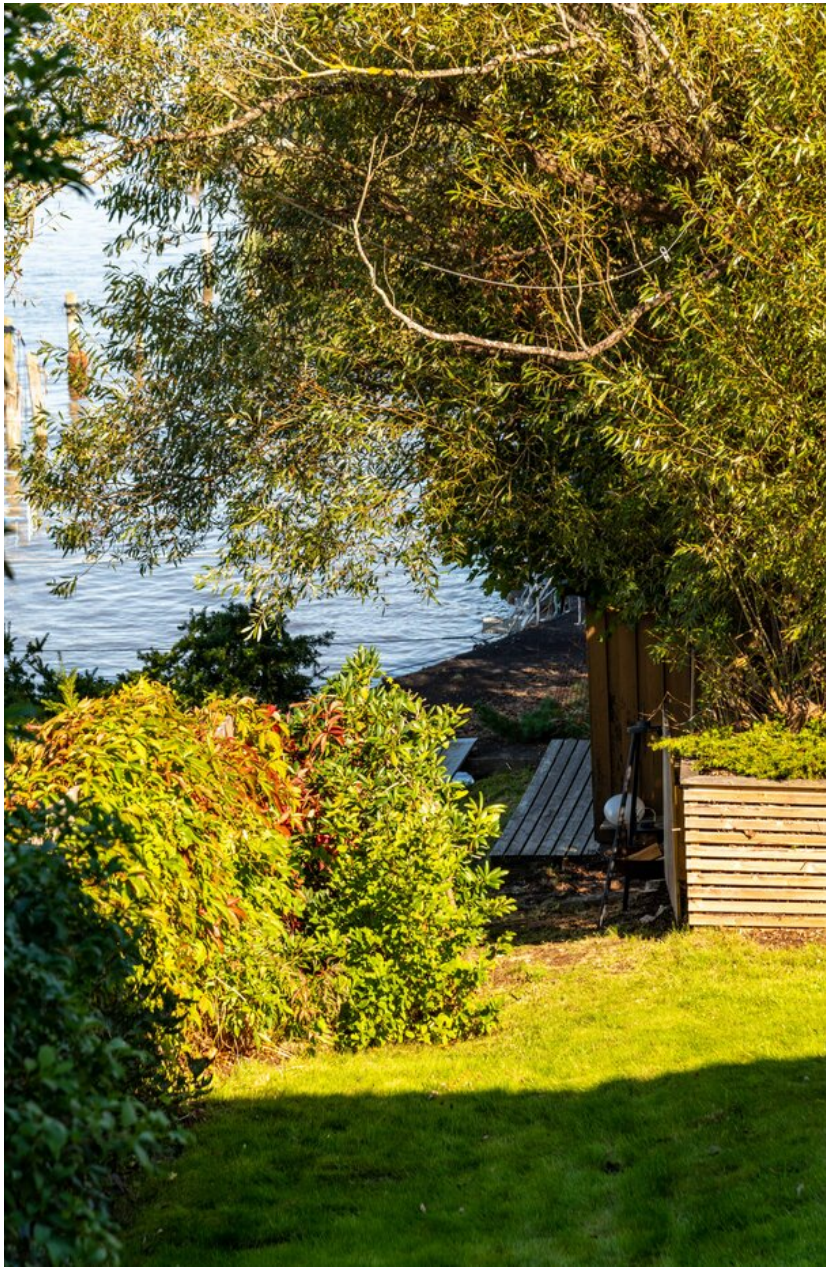

















1. etasje








ODENSE
DENMARK


















ODENSE
DENMARK












2.etasje





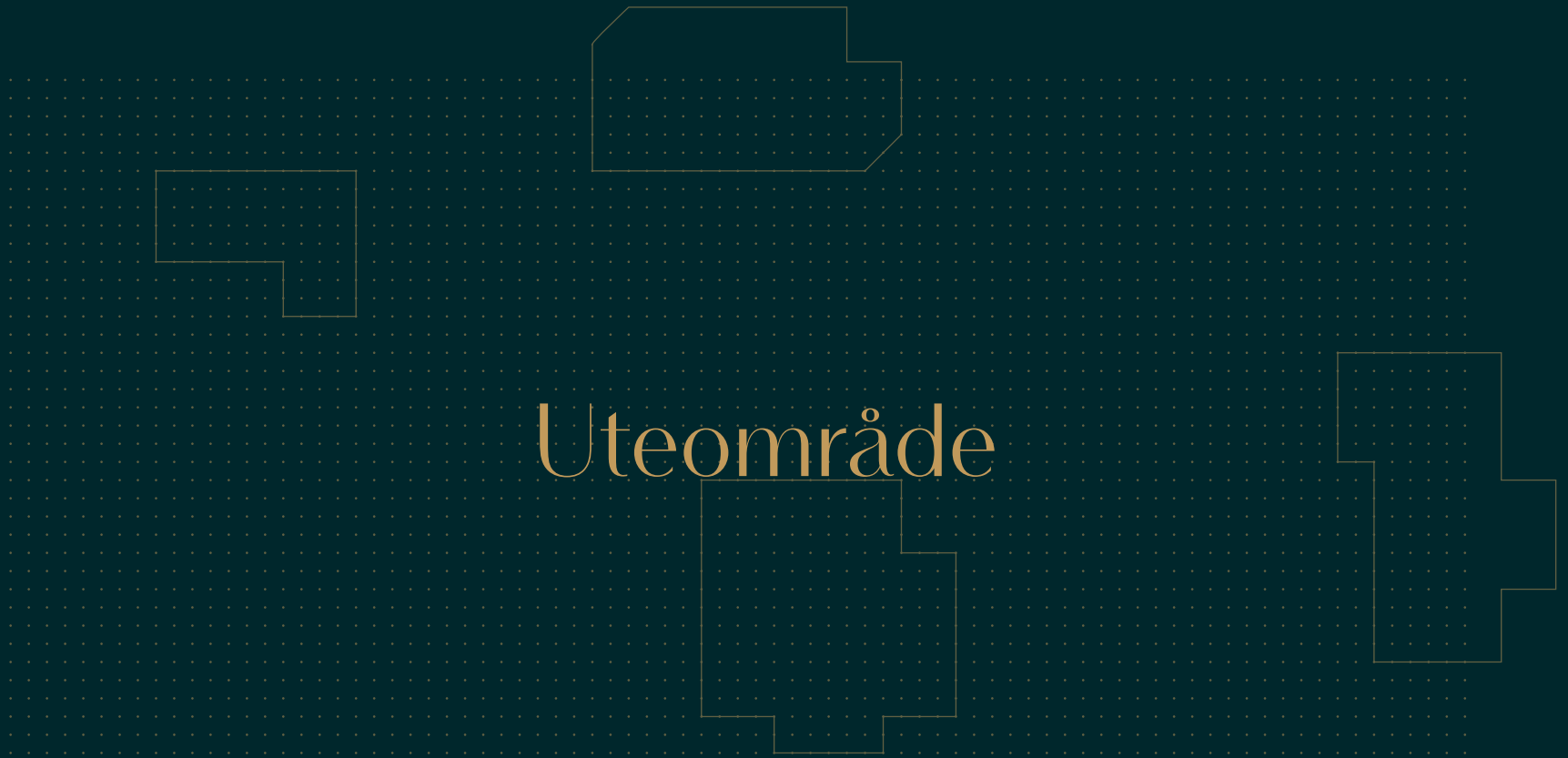




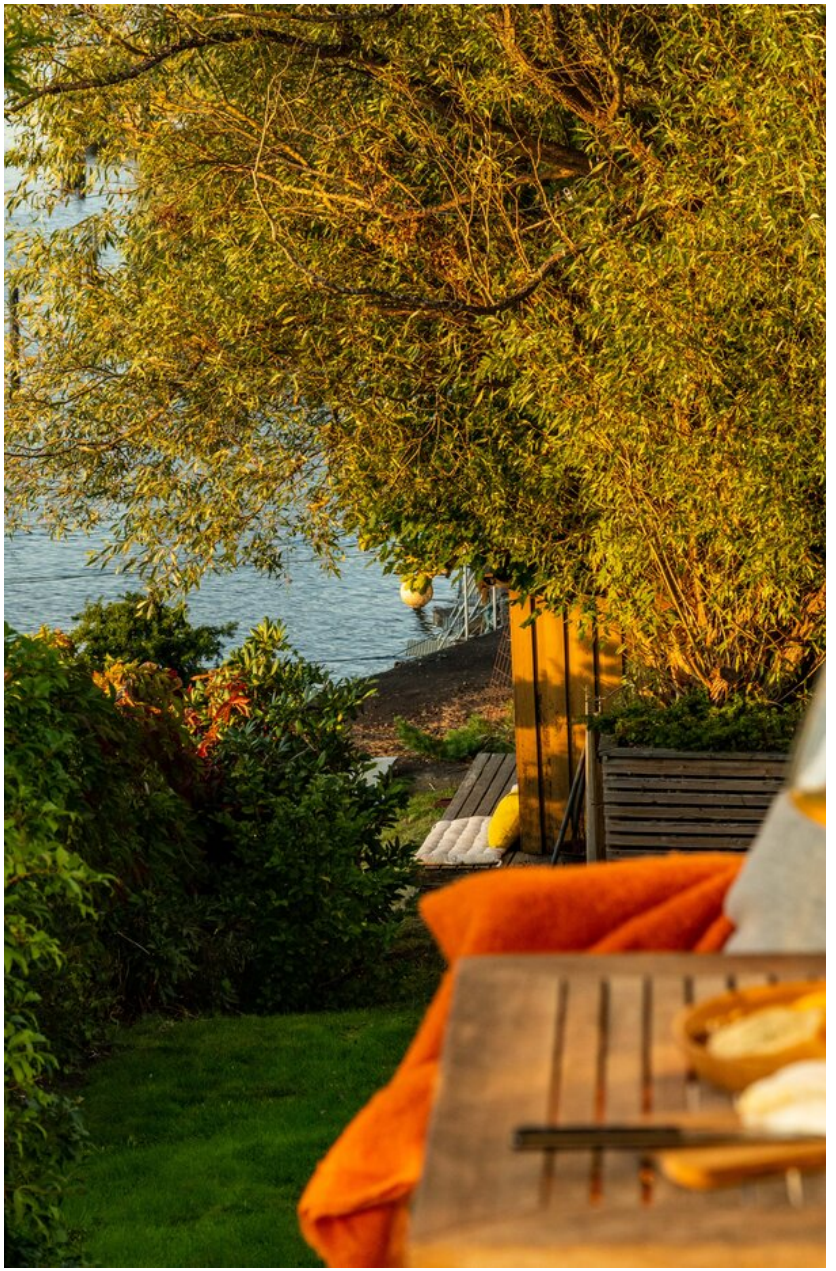







Uteområde

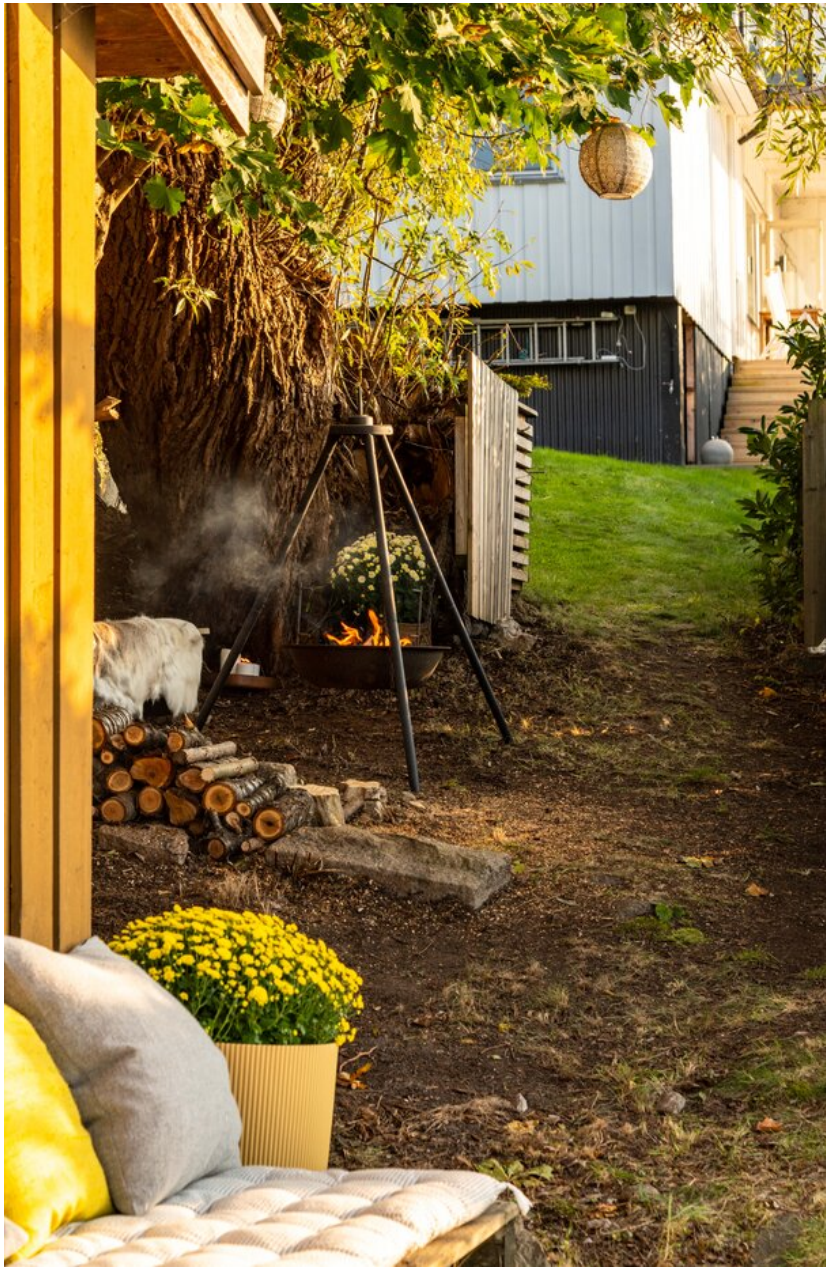


























Informasjon

Fastingsvei 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0169/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Fastingsvei 4, 1678 KRÅKERØY
Gnr 424, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Sandra Karoline Lunga
Dyre Tveit

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
225 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
226 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
245 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
9 226 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
9 245 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1896

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 208 kvm
Totalt BRA: 208 kvm
TBA: 77 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm.
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 77 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 11 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Større deler av kjelleren har høyde under 1,9 meter og er derfor ikke medtatt i areal.

Innhold

1. etasje: Entre, gang, trappegang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue.
2. etasje: Trappegang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.
Kjeller: Boder.
Sjøbod.

Standard

Dette er en modernisert og oppgradert bolig med komplette leiligheter i begge etasjer.

I første etasje finner vi den største leiligheten med hele tre utmerkede soverom, kjøkken stue, og bad.
Her møter vi stilige rom med lyse gulv, slette vegger og store vinduer mot elveutsikten. Det er åpent her. I fellesområdet som inkluderer to stuer, kjøkken og halve gangen — har man endret planløsningen og åpnet opp romskillene. Bærende dragere har blitt kledd inn og malt hvite som veggene og gir nå en virkelig fin soneinndeling.

Spisestuen er utstyrt med varmepumpe fra 2019, og peisestuen har en nydelig hvit peisovn. Det er varmekabler på både stue, kjøkken og på bad.

Det fullintegrerte kjøkkenet ble montert i 2018. Innredningen kommer fra den mindre kjente Star Motion. Frontene er rene og hvite, og man har en kjøkkenøy som åpner for større samarbeid rundt matlagingen og definerer kjøkkenet som sosial samlingsplass.
I tillegg til ildstedet kommer en varmepumpe fra 2019.

Badet ble pusset opp 2018. Det er et lunt og behagelig rom med en virkelig flott, bred dusjnisje og skyvedør. Heltre benkeplate med servant oppå utgår det lille ekstra. Her er plass reservert for vaskemaskin.

Trappen leder opp til leiligheten i andre etasje. Den brede trappeavsatsen fungerer som gang. Alle flater er lyse og pene i fint balanserte nyanser og åpenbart pusset om i senere år, men boligen oppleves mindre moderne en den i første. Kjøkkenet er hvitt med profilerte fronter og klassisk, fransk tilsnitt. Hvitevarene er delvis integrerte og benkene gir god plass til matlaging. Stuens soner adskilles av en halvvegg. Her er utgangen til verandaen. Mange av vinduene er ekstra brede, og de suger inn elveutsikten. Her oppe finner du to strøkne soverom. Baderommet fra 2018 er fint utført og er helfliset med en kombinasjon av svale vegger og lunt gulv. Innredningen hvit og frisk og inkluderer et buet dusjkabinett.

Viktige ting som elektrisitet og innvendige rør har også blitt oppgradert i senere år, og to varmtvannsberedere ble satt inn i 2019. Kjelleren skal nok mest benyttes til oppbevaring, men har god plass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalrenovert to bad.
Arbeid utført av Sarpsborg rørleggerbedrift og totalkonsept

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Alt ble oppgradert.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Alt er byttet.
Arbeid utført av Sarpsborg rørleggerbedrift og Totalkonsept.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Blir fukt i kjeller ved mye regn.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært, byttet alt Foss&Strande

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja, i oppkjørsel

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Laget platting og satt opp rekkverk.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja. Leier ut 2 etg i tomannsbolig.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Godkjent som tomannsbolig.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja. Nabo har kjøpt en festetomt på nedsiden av huset, men får ikke tinglyst den siden vi har bruks rett.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Ja, kan komme krav om tilkobling til offentlig avløp.

Er det foretatt radonmåling?
Ja, innenfor krav, ingen behov for tiltak

Radonmåling:
År 2023. Verdi 30.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja, støttemur bør ses på

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnforhold er ikke kjent, det antas grunn består av stedlige masser og fjell. Grunnmur bestående av naturstein og betong som utvendig er pusset, deler av boligen står oppført på pilarer av leca med etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med oppfylte masser fra byggeår, takvann ledet mot tomtens terreng og avløpssystem. Yttervegger antas å være oppført i varierende materialer, antatt tungt bindingsverk og isolert. Mengde isolasjon antas å være mellom 5 - 10 cm, type vindsperre er ukjent. Utvendig er det malt trepanel i liggende og stående format. Alder på kledningen er ukjent med trolig av
eldre dato. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Vinduer og dører antas å være fra 70/80-tallet. Eldre ytterdører fra antatt byggeår. Valmet takkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre, takets oppbygning antas å være med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2.etg, loftet er delvis gangbart. Loftet har lufting via spalter i gesimskasser. Boligen har terrasser mot sør-vest, oppført i trekonstruksjon. Terrassen i 1 etasje er oppført på søyler av leca mot grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrasse i 2 etasje er oppført på søyler mot underliggende terrasse. Forøvrig terrassebord på overside med rekkverk i glass og aluminium.

Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, tegninger samsvarer ikke med dagens bruk: I 1 etasje er kott i og soverom en del av stuen, vegg mellom stuer er fjernet og kjøkken er flyttet til stue. I 2 etasje er tidligere soverom i dag baderom og en del av stuen er omgjort til soverom. Nevnte endringer er omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og søknadspliktig ved bruksendring, ytterligere undersøkelser anbefales. Det er i senere tid oppført terrasse mot vest og syd, arealet på terrasse måles til 77kvm, og større deler er oppført med høyde 0,5 meter over terreng som er søknadspliktige tiltak. Terrasse mot vest i 2 etasje er også større enn vist på tegninger. Deler av terrasse til 1 etasje mangler rekkverk for sikring av nedfall, sikring bør etableres. Innvendig trapp mellom etasjer er utformet etter eldre prinsipper, manglende tilstrekkelig med håndrekker på begge sider, samt at rekkverkshøyde i 2 etasje er lavere enn 0,9 meter.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Det er påvist riss/sprekker flere steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Ved besiktelse av kjelleren fremkommer det fuktpåkjenninger/vanninnsig mot øst, videre vurdert i pkt 9.1.2. Tiltak gjeldende drenering må kunne forventes.

Terrengforhold:
Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende helning kombinert med sviktende/manglende drenering kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det

tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk. Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. Terreng heller stedvis mot boligen som gir fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng, også nevnt i pkt 1.1

Yttervegger:
Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut. Ytterkledning bærer preg av alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve
hyppigere vedlikehold. Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes. Det er ufagmessige tilpasninger rundt vinduer- og dører som vil gjøre konstruksjon og vindu sårbar for
fuktpåkjenninger, eventuelle utskiftninger og hyppigere vedlikehold må påregnes.

Vinduer og ytterdører:
Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon.
Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye. Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid. Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som fører til kondens. Lås til balkongdør i 2.etg er ikke lenger funksjonell. Vinduer og dører er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til dimensjonering, isolasjonsevne og tetthet.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
Fra bakkenivå registreres det elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet. Eldre fuktskjolder i deler av undertaket, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon. Alder på tekkingen med tilhørende deler er ukjent, oppgradering/vedlikehold må kunne forventes i fremtiden.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Eldre fuktskjolder enkelte steder i konstruksjon samt undertaket. Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer.

Balkonger, verandaer og lignende:
Det antas at terrassebord ikke er behandlet etter montering, beis/vedlikehold må kunne forventes. Fallforhold tilstand på tettesjikt under terrassegulv i 2.etg er

ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes. Det påvises deformasjoner og tørkesprekker i enkelte terrassebord. Det mangler rekkverk/sikring enkelte steder der det kan være fare for fallskader. Rekkverk skal utformes slik at
barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Terrassen er noe underdimensjonert, det måles overheng på over 0,5 meter.

Bad 1.etg Overflate gulv:
Det er målt ledende fall på gulv ovenfor nedsenk, dusj har forhøyet kant som hindrer lekkasjevann fra andre installasjoner å ledes til sluk. Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Terskel er flat og ligger mot flis, ukjent utførelse med membran under eller mot terskel.

Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk:
Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.

Bad 2.etg Overflate gulv:
Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Fallforhold rundt sluk er ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv på minimum 25mm kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen, høydeforskjell skal minimum være 25mm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv.

Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk:
Sluk er ikke kontrollert på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst, kabinett på flyttes og avløp må frakoblet. Grunnet manglet tilkomst er det vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.

Kjeller Veggenes og himlingens overflater:
Ingen lufteventiler observert i rom som ligger i kjelleren, gjennomlufting er manglende. Det observeres saltutslag flere steder mot grunnmur og grunn, som kan komme av fuktpåkjenninger fra utside og mangelfull ventilering. Det fremkommer vanninnsig på gulv/grunnmur mot sør-øst, også nevnt i pkt. 1.1
Rom som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon da det avhenger av god drenering med tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer. Vegghengt toaletter har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan disse er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje. Rørskap på bad til 1 etasje er ikke inspisert på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst fra tilstøtende rom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom

og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende.

Varmesentraler:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for gassinstallasjon eller servicehistorikk. Anbefalt service er minst hvert 2 år.

Ventilasjon:
Det er ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler på oppholdsrom i boligen. Det bemerkes nokså dårlig inneklima på befaringsdagen. Ved manglende tilstrekkelig ventilering vil det kunne oppstå kondens og fuktskader på innvendige bygningsdeler. Det bør etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Kjeller Gulvets overflate
Det er nokså ujevnt gulv i kjelleren, med stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder. Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside. Det fremkommer fuktinntrenging på yttervegg/grunnmur mot øst, drenering antas å være manglende/sviktende og det må kunne forventes oppgradering med drenering i nærmeste fremtid. TG3 settes på bakgrunn av tydelig fuktinntrengning mot øst. Oppgradering gjeldende drenering må kunne påregnes, punktet kan sees i sammenheng med pkt 1.1. Estimert pris er kun et anslag, pris kan variere.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghyllene på kjøkkenet og badet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen er registrert som horisontaldelt tomannsbolig hvor 2.etasje er tidligere benyttet til utleie.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

Oppvarming

1.etg: Varmekabler på bad, stue, kjøkken og gang ved trappen til 2.etasje,

peis/ildsted og luft til luft varmepumpe.
2.etg: Varmekabler på bad.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 540,-pr. 2024

Eiendomsskatt

Kr 7 781,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 194 923,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 540 706,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 662 kvm (Eiertomt)
Tomtegrenser og areal vil endres fra dagens opplyste areal. Strandlinjen som strekker seg foran eiendommen var tidligere en festetomt hvor Fastingsvei 4 hadde strandrett. Naboen har kjøpt denne tomten fra grunneier men selger har fortsatt strandrett på 4 meter ved sjøboden. Mot en fraskrivelse av vannretten langs resten av tomten har eiendommen fått en ekstra bit tomt på hjørnet av uteplassen. (denne biten har vært bygget ut som uteplass en gang i tiden men har strukket seg litt over naboens tomt). Fraskrivelse av vannretten var nødvendig for at naboen kunne gjennomføre sitt kjøp av eiendommen og tinglyse den på seg. Se vedlagt kartskisse i salgsoppgaven. Kontakt megler om ønske om mer informasjon. Ny tomtedeling vil gjennomføres av nåværende eier og nabo etter avtale.

Kommer du i båt fra elvesiden, ser er det lett å bli misunnelig på beliggenheten nå nære vannet. Det hvitmalte huset tar seg godt ut, med to etasjer, stor terrasse og veranda innhyllet i en bugnende hage. Ser du den på sommerstid, kan den frodige skråningen forveksles med en jungel der den henger ned mot vannet. På husets ene side brer seg en stor gressplen der terrasserte nivåer kles av prydbusker, bærbusker og plommetre. Her finner du en nydelig oppmurt peis inntil bergveggen. En eventyrlig sti tar deg ned til vannkanten der en gul sjøbod hviler i skyggen av et piletre foran boligens egenbåtplass. Her setter deg i båten og er på vei til sentrum eller Hvaler på et blunk. Ved å bo sånn, endrer man raskt livsstil.

Mot Fastingsvei fins nedkjørselen og en asfaltert gårdsplass med heller foran inngangsdøren. Tomannsboligen ble bygget i 1896 og den bratte skråningen etterlater underetasjen helt åpen mot elvesiden. Boligen ble ombygget både i 1952 og i 1972, og kledningen stammer antakelig fra 70/80-tallet da det ble satt inn nye vinduer. Noe av kledningen vis tegn på elde og fortjener litt vedlikehold. Hver etasje rommer en komplett leilighet — en i hver etasje. Derfor er det sørget for uteplasser til hver av dem. Mot vest finner vi terrasse på 77m2 — flott konstruert med sittetrapper, forskjellige nivåer og glassrekverk. Hagen liksom folder seg rundt og pakker uteplassen inn i farger. Ut fra andre etasje brer det seg en stor veranda. Utsikten mot elven er fenomenal både mot nord, syd og vest — en orkesterplass for de beste solnedgangene! Begge plassene har blitt oppført i senere år og avviker noe fra omsøkte tegninger.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling i 2023. Målingen viser at det er registrert 30 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kråkerøys frodige og varierte skjærgårds-natur kombinert med nærheten til Fredrikstad sentrum, gjør dette til et attraktivt bosted. Med varme østfoldske somre, fungerer mange av øyas sjønære eiendommer både som helårsbolig og sommerhus. Fastingsvei 4 ligger 9 minutters sykkeltur unna sentrum, på vestsiden av Kråkerøy, ved vannkanten av Vesterelva, med egen båtplass rett utenfor døra. Fra denne er det kort båttur inn til sentrum.

Elva, som er en at to innseilinger til Fredrikstad, er et livlig sted om sommeren, med fritidsbåter i alle størrelser, og båtene er stort sett den eneste lyden man hører, for dette er et svært stille sted. Fra boligen ser man rett ut Huthholmen og over vannet mot Onsøys småhusidyll. Sørover strekker utsynet seg forbi skjærgårdens ytterkant og ut mot de berømte Søsterøyene. Med båt kommer man raskt ut til Hvalers mange vakre holmer, øyer og strender. Vil du ikke ut med båten, det er Kråkerøy rik på turmuligheter. Du sykler raskt til Enhuskilen og bader. For gylne svaberg og sjøluft er det bare å fortsette litt videre ut til idylliske Glufsa. Turstiene går på kryss og tvers over hele øya, og det er alltid noe nytt å oppdage. Sentrum er kun 2,5 km unna. Daglighandelen gjøres i matbutikken 1 km bortenfor leiligheten. Ungdomsskolen nås på sykkel 2,4 km unna og barneskole 1,3 km. Å bo her er praktisk og praktfullt på samme tid.

Skoler og barnehager

Rød barneskole og Kråkerøy ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for tilbygg fra 1973. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Eiendommen er i dag ikke påkoblet offentlig avløp. Det vil komme pålegg om slik tilknytning. Avløp går i dag rett ut i elven. Tinglyst adkomst over en del av nabotomten for adkomst til egen gårdsplass.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/424/46:
09.07.1907 - Dokumentnr: 906990 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:424 Bnr:1
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 556448 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:424 Bnr:46

01.01.2024 - Dokumentnr: 858693 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:424 Bnr:46

27.04.2012 - Dokumentnr: 331198 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:106
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:447
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2017 - Dokumentnr: 1402056 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:464
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:465
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:466
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:468
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:469
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:470
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:472
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:473
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:474
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:476
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:560
Uteglemt overført ved konvertering
Opprinnelig tinglyst 05.03.1912
Rettet etter tingl. §18
13.12.2017 Arkivref.17/36008-6
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

• Enkel søknad - og etableringsprosess
• Svar på dagen
• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?
- Ja, det gjelder røykløp.

1. Innekledd skorstein H0201. Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd
2. Avstand til brennbart materiale fra skorstein H0201-kjkskap. Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd
3. Sotluke defekt. Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6,2. ledd

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 798,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 166 398,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. november 2024

Ansvarlig megler

Karl David Torp Iversby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92283824

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Vedlegg

Fastingsvei 4

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier tomannsbolig (hel)
Fastingsvei 4
1678 Kråkerøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 08/10/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:424, Bnr: 46
Hjemmelshaver:	Dyre Tveit & Sandra Karoline Lunga
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 654 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Ikke tilknyttet offentlig avløp
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1896

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.09.2024
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var ikke til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Dyre Tveit
Tilstede under befaringen:	Ingen, nøkkeloppdrag
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er svært skrående fra sør-øst mot nord-vest, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressarealer og diverse beplantninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ikke kjent, det antas grunn består av stedlige masser og fjell. Grunnmur bestående av naturstein og betong som utvendig er pusset, deler av boligen står oppført på pilarer av leca med etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med oppfylte masser fra byggeår, takvann ledet mot tomtens terreng og avløpssystem.

Yttervegger antas å være oppført i varierende materialer, antatt tungt bindingsverk og isolert. Mengde isolasjon antas å være mellom 5 - 10 cm, type vindsperre er ukjent. Utvendig er det malt trepanel i liggende og stående format. Alder på kledningen er ukjent med trolig av eldre dato. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Vinduer og dører antas å være fra 70/80-tallet. Eldre ytterdører fra antatt byggeår.

Valmet takkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre, takets oppbygning antas å være med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2.etg, loftet er delvis gangbart. Loftet har lufting via spalter i gesimskasser.

Boligen har terrasser mot sør-vest, oppført i trekonstruksjon. Terrassen i 1 etasje er oppført på søyler av leca mot grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrasse i 2 etasje er oppført på søyler mot underliggende terrasse. Forøvrig terrassebord på overside med rekkverk i glass og aluminium.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
2-mannsbolig opprinnelig oppført i 1896, og senere ombygget i 1952 og i 1972. Boligen fremstår modernisert og oppgradert innvendig med normal slitasje. Utvendig bærer enkelte bygningsdeler tydelig preg av elde- og slitasje med behov for oppgradering i nærmeste fremtid. Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler på bad, stue og kjøkken, peis/ildsted og luft til luft varmepumpe
-2.etg: Varmekabler på bad

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Eiendomsverdi.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
KJELLER
Vegger: Murvegger
Tak: Etasjeskille og slettmalt
Gulv: Betong

1.ETG
Vegger: Slettmalt og MDF
Tak: Slettmalt og tak-ess
Gulv: Laminat og belegg

2.ETG
Vegger: Slettmalt
Tak: Malte takplater
Gulv: Laminatgulv

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

GULV:
-Noen svellete skjøter på laminatgulv i 1.etg
-Stedvis knirk på gulver
-Overgang fra entre til gangen i 1.etg må tilpasses

VEGG/HIMLING:
-Sprekker i vegg bak peis i 1.etg
-Dels merker på vegger
-Eventuelle skruehull/merker etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Totalrenovert bad i 1 og 2 etasje, utført av Sarpsborg rørleggerbedrift og totalkonsept
-Oppgradering/utskiftninger av vann- og avløp innvendig, Sarpsborg rørleggerbedrift
-Oppgraderinger av det elektriske anlegget, utført av Foss og Strande
-Oppført terrasse og rekkverk i 1 og 2 etasje, utført på egeninnsats

Annet:
-Nabo har kjøpt en festetomt på nedsiden av huset, men får ikke tinglyst den siden vi har bruksrett

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	113	0	0	77	113	0
2.etg	81	0	0	11	81	0
Kjeller	14	0	0	0	0	14
SUM BYGNING	208	0	0	88	194	14
SUM BRA	208					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller:
-Boder

1.etasje:
-Entre, gang, trappegang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue

2.etasje:
-Trappegang, kjøkken, bad, 2 soverom og stue

BRA-e:

Kjeller:
-Ingen

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i kjelleren er varierende, fra 1,73 - 1,97 meter
-Takhøyden i 1 etasje er 2,34 meter
-Takhøyden i 2 etasje er 2,40 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi
-Større deler av kjelleren har høyde under 1,9 meter og er derfor ikke medtatt i arealtabellen
-Arealet i kjelleren kan være noe unøyaktig da det er ujevnt gulv med nivåforskjeller, forbehold om mindre arealavvik

GARASJE / UTHUS:

Det opplyses senere etter gjennomført befaring at det medfølger sjøbod. Denne er ikke målt opp eller kontrollert på befaringsdagen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

08/10/2024

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold er ikke kjent, det antas grunn består av stedlige masser og fjell. Grunnmur bestående av naturstein og betong som utvendig er pusset, deler av boligen står oppført på pilarer av leca med etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med oppfylte masser fra byggeår, takvann ledet mot tomtens terreng og avløpssystem.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:
-Det er påvist riss/sprekker flere steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser
-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset
-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng
-Ved besiktelse av kjelleren fremkommer det fuktpåkjenninger/vanninnsig mot øst, videre vurdert i pkt 9.1.2. Tiltak gjeldende drenering må kunne forventes

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Tomten er svært skrående fra sør-øst mot nord-vest, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:
-Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende helning kombinert med sviktende/manglende drenering kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk
-Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid
-Terreng heller stedvis mot boligen som gir fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng, også nevnt i pkt 1.1

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger antas å være oppført i varierende materialer, antatt tungt bindingsverk og isolert. Mengde isolasjon antas å være mellom 5 - 10 cm, type vindsperre er ukjent. Utvendig er det malt trepanel i liggende og stående format. Alder på kledningen er ukjent med trolig av eldre dato.

©mstr.no

Merknader:
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Ytterkledning bærer preg av alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid
-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes
-Det er ufagmessige tilpasninger rundt vinduer- og dører som vil gjøre konstruksjon og vindu sårbar for fuktpåkjenninger, eventuelle utskiftninger og hyppigere vedlikehold må påregnes

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Vinduer og dører antas å være fra 70/80-tallet. Eldre ytterdører fra antatt byggeår.

-Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:
-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon
-Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
-Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som fører til kondens
-Lås til balkongdør i 2.etg er ikke lenger funksjonell
-Vinduer og dører er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Valmet takkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå
-Konstruksjonen fremstår stabil tross alder

Merknader:
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til dimensjonering, isolasjonsevne og tetthet

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

Takets oppbygning antas å være med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

-Undertak er kontrollert fra innside via loft, yttertak er kontrollert fra utside via bakkenivå. Det anses ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke fra takets side via stige grunnet høyden på boligen

Merknader:
-Fra bakkenivå registreres det elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet
-Eldre fuktskjolder i deler av undertaket, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Alder på tekkingen med tilhørende deler er ukjent, oppgradering/vedlikehold må kunne forventes i fremtiden

5. Loft
TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2.etg, loftet er delvis gangbart. Loftet har lufting via spalter i gesimskasser.

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder

Merknader:
-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon og i undertaket, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer

6. Balkonger, verandaer og lignende
TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har terrasser mot sør-vest, oppført i trekonstruksjon. Terrassen i 1 etasje er oppført på søyler av leca mot grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrasse i 2 etasje er oppført på søyler mot underliggende terrasse. Forøvrig terrassebord på overside med rekkverk i glass og aluminium.

Merknader:
-Det antas at terrassebord ikke er behandlet etter montering, beis/vedlikehold må kunne forventes
-Fallforhold tilstand på tettesjikt under terrassegulv i 2.etg er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40
-Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes
-Det påvises deformasjoner og tørkesprekker i enkelte terrassebord
-Det mangler rekkverk/sikring enkelte steder der det kan være fare for fallskader. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned
-Terrassen er noe underdimensjonert, det måles overheng på over 0,5 meter

7. Våtrom
7.1 Bad 1.etg
TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra 2018

Fliser og slettmalte vegger og slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert/vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdør-skyvedør. Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Stedvis gjennomslag av innfesting til veggplater
-Noe revnet tapet bak vegghengt toalett
-Vindu i våtsone, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenket dusj

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Fallforhold rundt sluk er 1:50, høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 6cm som er ok

Merknader:
-Det er målt ledende fall på gulv ovenfor nedsenk, dusj har forhøyet kant som hindrer lekkasjevann fra andre installasjoner å ledes til sluk
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Terskel er flat og ligger mot flis, ukjent utførelse med membran under eller mot terskel

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membran av antatt smøremembran og mansjetter, ukjent om vegger er behandlet med fuktbestandig maling.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig å gjennomføre på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst, vegg mot gang er også eldre yttervegg
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring

Merknader:
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

7.2 Bad 2.etg
TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra 2018

Fliser på vegger og slett malt tak. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles 1:100 på gulv utenfor kabinett, høydeforskjell fra topp flis ved kabinett til topp flis ved dør er 20mm

Merknader:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Fallforhold rundt sluk er ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv på minimum 25mm kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen, høydeforskjell skal minimum være 25mm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Membran av antatt smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig å gjennomføre da hensiktsmessig område er mot yttervegg og kjøkkeninnredning

Merknader:
-Sluk er ikke kontrollert på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst, kabinett på flyttes og avløp må frakoblet. Grunnet manglet tilkomst er det vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken 1.etg
TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra Star Motion, montert i 2018

Malte slette vegger, malt slett himling og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, kjøkkenøy, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Sokkel i bunn av skrog ligger noe skjevt

8.2 Kjøkken 2.etg
TG 1 8.2 Kjøkken 2.etg

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Type kjøkken er ukjent

Malte slette vegger, tak-ess i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Enkelte fronter henger og bør justeres
-Dels slitasje på enkelte fronter
-Sokkel i bunn av skap er noe ufagmessig tilpasset

9. Rom under terreng
9.1 Kjeller
TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Kjelleren ligger under terreng. Rom i kjelleren har murvegger, etasjeskille i himling og slettmalt himling.

Merknader:
-Ingen lufteventiler observert i rom som ligger i kjelleren, gjennomlufting er manglende
-Det observeres saltutslag flere steder mot grunnmur og grunn, som kan komme av fuktpåkjenninger fra utside og mangelfull ventilering
-Det fremkommer vanninnsig på gulv/grunnmur mot sør-øst, også nevnt i pkt. 1.1
-Rom som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon da det avhenger av god drenering med tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, med hensyn til alder er det ingen isolasjon eller fuktsperre mot grunn. Sluk på gulv der beredere står plassert.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

Merknader:
-Det er nokså ujevnt gulv i kjelleren, med stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder
-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside
-Det fremkommer fuktinntrenging på yttervegg/grunnmur mot øst, drenering antas å være manglende/sviktende og det må kunne forventes oppgradering med drenering i nærmeste fremtid
-TG3 settes på bakgrunn av fuktinntrengning mot øst. Oppgradering gjeldende drenering må kunne påregnes, punktet kan sees i sammenheng med pkt 1.1. Estimert pris er kun et anslag, pris kan variere

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjelleren har ingen påforede vegger, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast og soil. Rørskap plasset på bad i 2 etasje og bak bad i 1 etasje

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner
-Stoppekran i rørskap og i kjeller
-Rørskap med drenering mot rom med sluk på begge bad
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på begge kjøkken

Merknader:
-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør
-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
-Vegghengt toaletter har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan disse er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje
-Rørskap på bad til 1 etasje er ikke inspisert på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst fra tilstøtende rom
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

2 stk varmtvannsberedere fra Høiax på 200 liter plassert i kjelleren. Beredere er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:
-Over halvparten av forventet brukstid er forbigått, utskiftninger i fremtiden må kunne forventes
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen er utstyrt med gulvmontert luft til luft varmepumpe av type Sinclair, plassert i 1 etasje

Merknader:
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for gassinstallasjon eller servicehistorikk. Anbefalt service er minst hvert 2 år

TG 2 10.5 Ventilasjon

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via åpning vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler på oppholdsrom i boligen. Det bemerkes nokså dårlig inneklima på befaringsdagen. Ved manglende tilstrekkelig ventilering vil det kunne oppstå kondens og fuktskader på innvendige bygningsdeler. Det bør etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 28.11.2018

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang i 2 etasje og trappenedgang til kjelleren. Anlegget er åpent og skjult

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget under deres eie, utført av Foss Elektro AS og Foss og Strande Elektro AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
Siste tilsyn på målernummer 5706567269357037 og 5706567269518315 ble gjennomført 28.11.2018. Rapportene er registrert rettet og godkjent hos oss 08.02.2019.

Merknader:
-Det mangler kursfortegnelse på sikringsskap i trappenedgang i kjelleren
-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om
-Det er fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999.

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, tegninger samsvarer ikke med dagens bruk: I 1 etasje er kott i og soverom en del av stuen, vegg mellom stuer er fjernet og kjøkken er flyttet til stue. I 2 etasje er tidligere soverom i dag baderom og en del av stuen er omgjort til soverom. Nevnte endringer er omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og søknadspliktig ved bruksendring, ytterligere undersøkelser anbefales
-Det er i senere tid oppført terrasse mot vest og syd, arealet på terrasse måles til 77kvm, og større deler er oppført med høyde 0,5 meter over terreng som er søknadspliktige tiltak. Terrasse mot vest i 2 etasje er også større enn vist på tegninger
-Deler av terrasse til 1 etasje mangler rekkverk for sikring av nedfall, sikring bør etableres
-Innvendig trapp mellom etasjer er utformet etter eldre prinsipper, manglende tilstrekkelig med håndrekker på begge sider, samt at rekkverkshøyde i 2 etasje er lavere enn 0,9 meter

FERDIGATTEST:
-Det foreligger brukstillatelse for eiendommen, datert 18.12.1973
Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing utført 07.12.2021, det foreligger anmerkninger på bruksenheten: Innekledd skorstein, avstand til brennbart materiale og defekt sotluke

VANN- OG AVLØP:
-Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp. Det vil komme pålegg om slik tilknytning
-Avløp i dag slippes ut i elven nedenfor eiendommen

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er påvist riss/sprekker flere steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser -Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset -Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng -Ved besiktelse av kjelleren fremkommer det fuktpåkjenninger/vanninnsig mot øst, videre vurdert i pkt 9.1.2. Tiltak gjeldende drenering må kunne forventes
1.3	Terrengforhold
	-Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende helning kombinert med sviktende/manglende drenering kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk -Det lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid -Terreng heller stedvis mot boligen som gir fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng, også nevnt i pkt 1.1
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Ytterkledning bærer preg av alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid -Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes -Det er ufagmessige tilpasninger rundt vinduer- og dører som vil gjøre konstruksjon og vindu sårbar for fuktpåkjenninger, eventuelle utskiftninger og hyppigere vedlikehold må påregnes
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon -Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye -Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som fører til kondens -Lås til balkongdør i 2.etg er ikke lenger funksjonell -Vinduer og dører er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til dimensjonering, isolasjonsevne og tetthet
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Fra bakkenivå registreres det elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet -Eldre fuktskjolder i deler av undertaket, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon -Alder på tekkingen med tilhørende deler er ukjent, oppgradering/vedlikehold må kunne forventes i fremtiden
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Eldre fuktskjolder enkelte steder i konstruksjon samt undertaket -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Det antas at terrassebord ikke er behandlet etter montering, beis/vedlikehold må kunne forventes -Fallforhold tilstand på tettesjikt under terrasseguly i 2.etg er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40 -Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes -Det påvises deformasjoner og tørkesprekker i enkelte terrassebord -Det mangler rekkverk/sikring enkelte steder der det kan være fare for fallskader. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned -Terrassen er noe underdimensjonert, det måles overheng på over 0,5 meter
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Det er målt ledende fall på gulv ovenfor nedsenk, dusj har forhøyet kant som hindrer lekkasjevann fra andre installasjoner å ledes til sluk -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Terskel er flat og ligger mot flis, ukjent utførelse med membran under eller mot terskel
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Fallforhold rundt sluk er ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen -Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv på minimum 25mm kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen, høydeforskjell skal minimum være 25mm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Sluk er ikke kontrollert på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst, kabinett på flyttes og avløp må frakoblet. Grunnet manglet tilkomst er det vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Ingen lufteventiler observert i rom som ligger i kjelleren, gjennomlufting er manglende -Det observeres saltutslag flere steder mot grunnmur og grunn, som kan komme av fuktpåkjenninger fra utside og mangelfull ventilering -Det fremkommer vanninnsig på gulv/grunnmur mot sør-øst, også nevnt i pkt. 1.1 -Rom som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon da det avhenger av god drenering med tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør -Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer -Vegghengt toaletter har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan disse er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje -Rørskap på bad til 1 etasje er ikke inspisert på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst fra tilstøtende rom -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende
10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for gassinstallasjon eller servicehistorikk. Anbefalt service er minst hvert 2 år
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig med tilluftsventiler på oppholdsrom i boligen. Det bemerkes nokså dårlig inneklima på befaringsdagen. Ved manglende tilstrekkelig ventilering vil det kunne oppstå kondens og fuktskader på innvendige bygningsdeler. Det bør etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Det er nokså ujevnt gulv i kjelleren, med stedvis riss/sprekker i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder -Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside -Det fremkommer fuktinntrenging på yttervegg/grunnmur mot øst, drenering antas å være manglende/sviktende og det må kunne forventes oppgradering med drenering i nærmeste fremtid -TG3 settes på bakgrunn av tydelig fuktinntrengning mot øst. Oppgradering gjeldende drenering må kunne påregnes, punktet kan sees i sammenheng med pkt 1.1. Estimert pris er kun et anslag, pris kan variere
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0169/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dyre Tveit	Sandra Karoline Lunga

Gateadresse
Fastingsvei 4

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1678

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0169/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Totalrenovert to bad
Arbeid utført av: Sarpsborg rørleggerbedrift og totalkonsept

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Alt ble oppgradert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alt er byttet
Arbeid utført av: Sarpsborg rørleggerbedrift og Totalkonsept

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Blir fukt i kjeller ved mye regn

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet alt
Arbeid utført av: Foss&Strande

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ja, i oppkjørsel

Document reference: 30-0169/24

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Laget platting og satt opp rekkverk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leier ut 2 etg i tomannsbolig.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: God kjent som tomannsbolig

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo har kjøpt en festetomt på nedsiden av huset, men får ikke tinglyst den siden vi har bruks rett

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: kan komme krav om tilkobling til offentlig avløp

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: innen for krav, ingen behov for tiltak

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: 30

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: støtte mur bør ses på

Document reference: 30-0169/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0169/24


3.89
147820682
Fastingsvei 4
424 / 1

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 25. september 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 46 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Fastingsvei 4, 1678 KRÅKERØY

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

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp. Det vil komme pålegg om slik tilknytning.

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av ombygging og tilbygg til boligbus i Pastingsvei 4, gr.nr. 24 br.nr. 46.

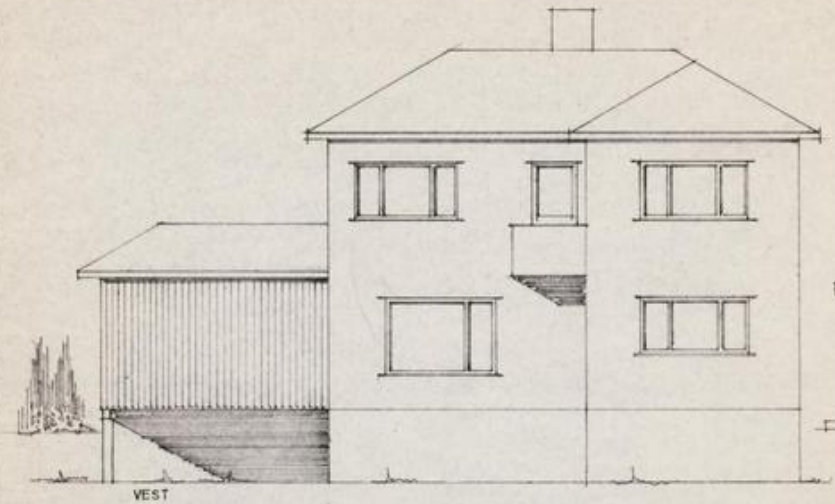
Boligen eies av Walther Myhre og Hans S. Knutsen.

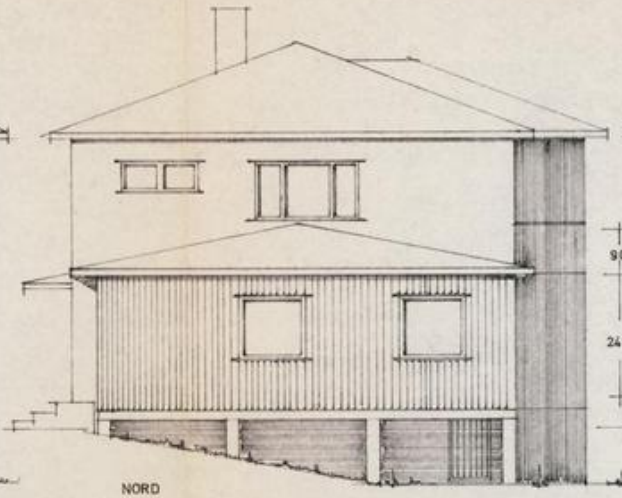
Bare mindre vesentlige arbeider gjenstår.

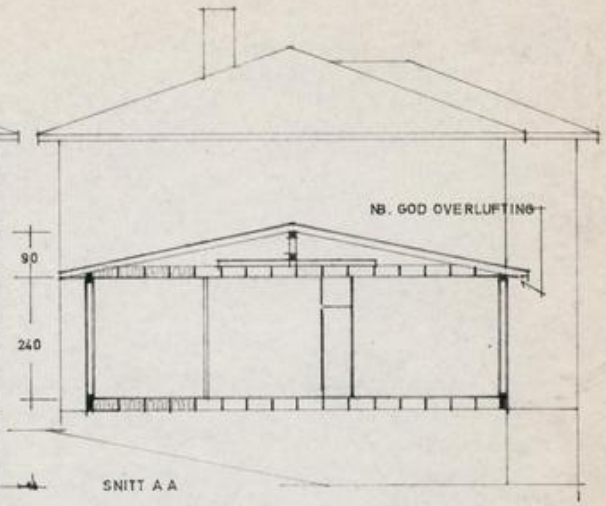
Kråkerøy bygningsvesen, 18.12.1973.

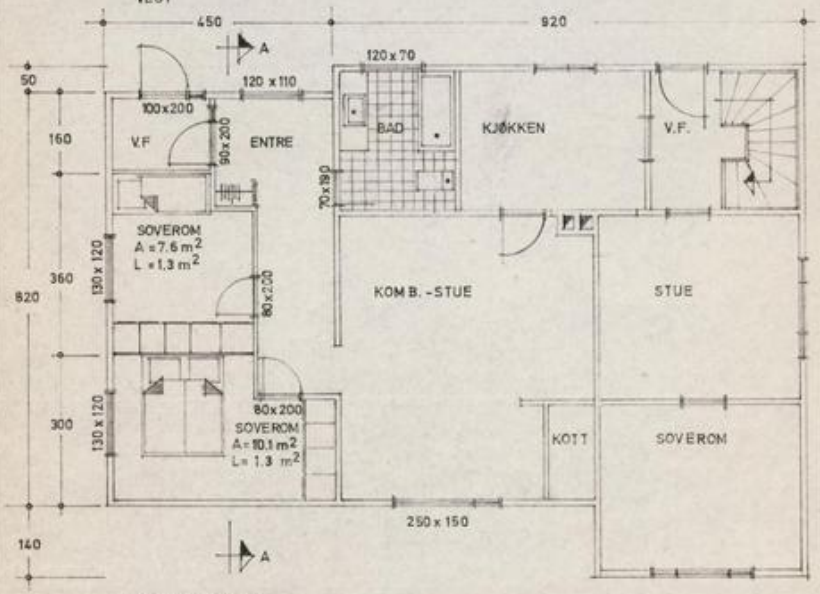
Leif Berg Andersen

Leif Berg Andersen
bygningssjef

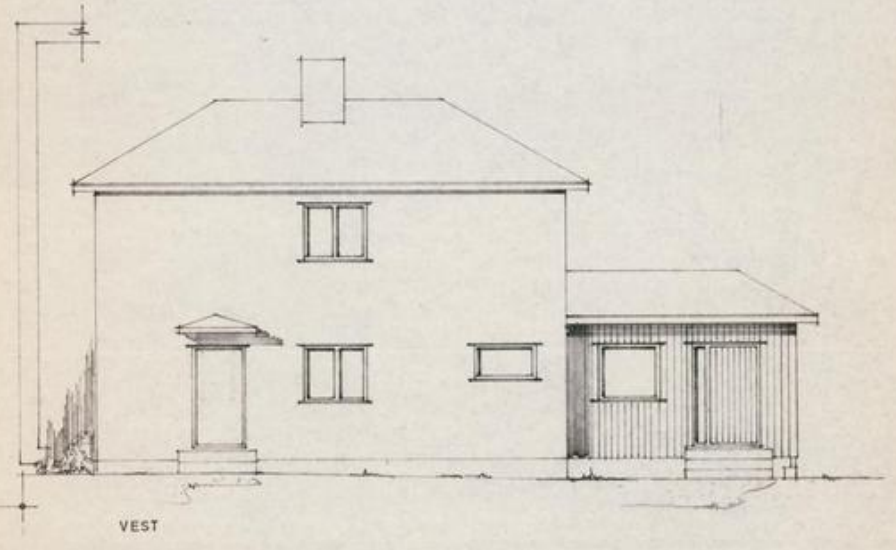








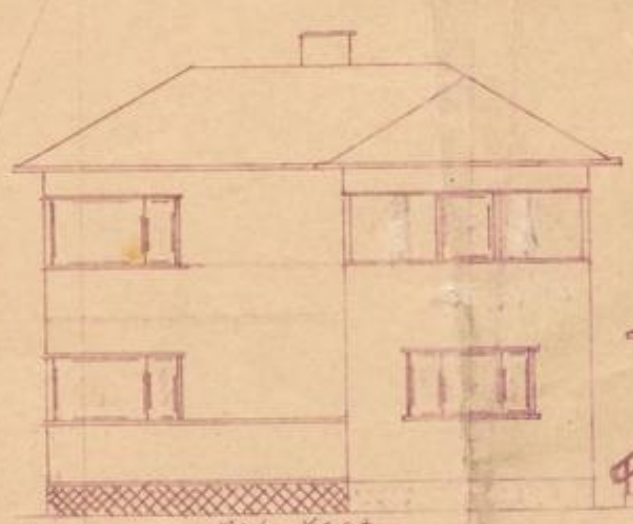




Herr Walther Myhre

Tilbygg 2 etages bolig i Fastingsvei
Plan grunnplan snitt og fasader
Målestokk 1:100
Tegnet 15-6-1972.

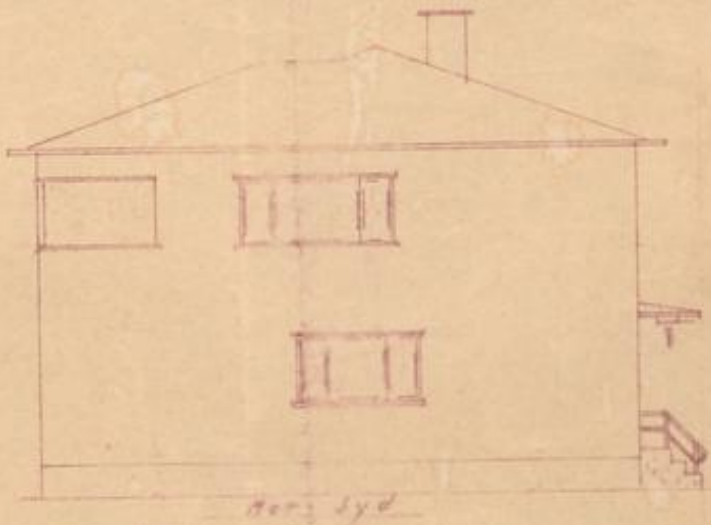
KRAKERØY BYGNINGSRÅD
21/8 1972. Sak nr. 173/72



Mot Vest

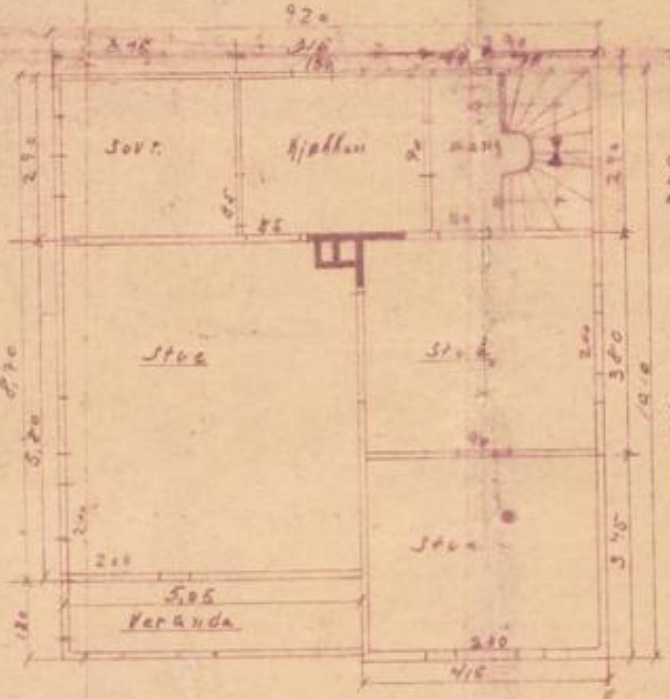


Mot Nord

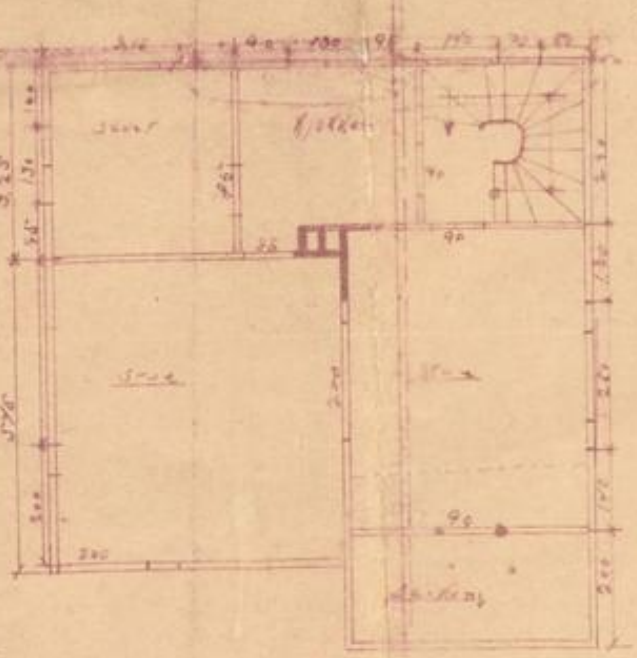


Mot Syd

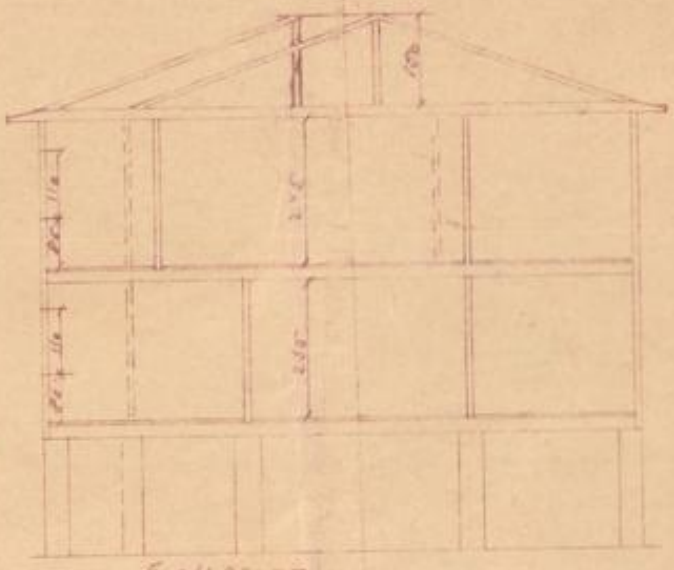
Påbygg Ominnredning
Hr. Erik Skotterud
Trana moen.
Fredrikstad.



1ste Etasje



2. Sam-Etasje



Fjellgrunn

Snitt A-B. M: 1/100.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	**Bnr:** 46	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Fastingsvei 4		
Areal:	ca. 662.2 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	2		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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.

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Tveit Dyre

Fastingsvei 4

1678 Kråkerøy

Adresse:	Fastingsvei 4 (H - 1 - 1)	**Dato:**	20.09.2024
Bygningsnr:	147820682	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	424 / 46 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Jan Markus Lorentzen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	17839
Tilsyn:	Utført 07.12.2021		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

1	Innekledd skorstein	H0201
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	
2	Avstand til brennbart materiale fra skorstein	H0201-kjkskap
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	
3	Sotluke defekt	Sotluke defekt
	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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
20. September 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**424**	Bnr.:	**46**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Fastingsvei 4**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato:07.12.2021	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiing/sjekk, dato: 07.12.2021	

Med vennlig hilsen

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/46/0/0

Eierrepresentant: Tveit Dyre

Regningsmottaker: Tveit Dyre

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SKOFTERØD	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	46	Oppgitt areal	654,2 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	662,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Fastingsvei 4	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Huth	Valgkrets	Rød Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147820682	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		71
147820682	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		85

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
TVEIT DYRE	FASTINGSVEI 4	1678 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
LUNGA SANDRA KAROLINE	Brønneløkkveien 18	1604 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.01.2025	1/1	0	kr 471,00
260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	kr 6 399,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 020,00
60	ESkatt Bolig	2 431 700,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 7 781,00
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 2 120,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 650,00

kr 20 321,00

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 4, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/46/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-17

N

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 4, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/46/0/0

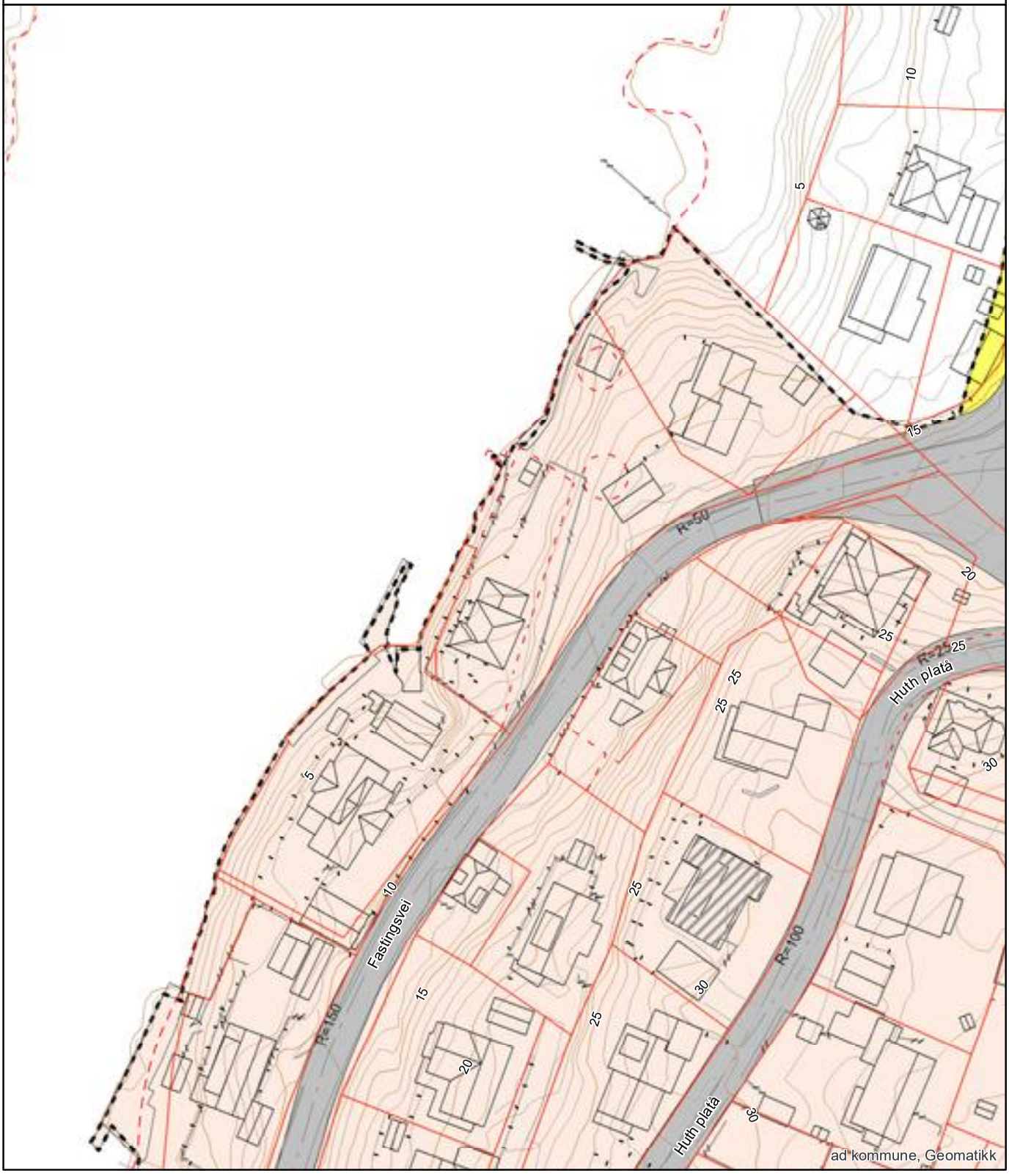
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-17

N

Planident: 21
Ikrafttredelsesdato: 2.3.1961
Plannavn: Fjellveien - Ilebakken - Vesterelvenm/ endr. av 08.03.88 og 09.11.88

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 4, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/46/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-09-17

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 4, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/46/0/0

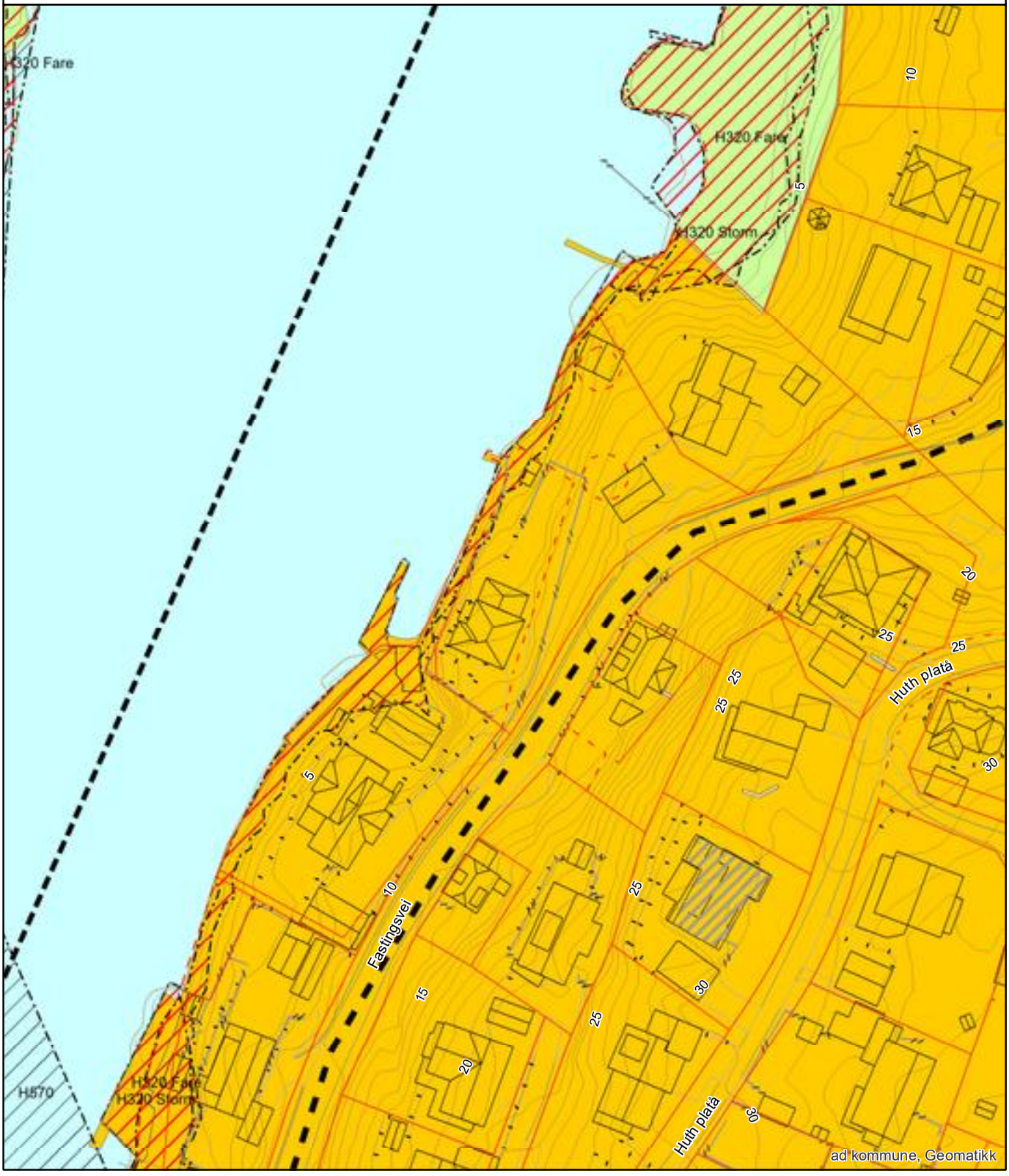
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-17

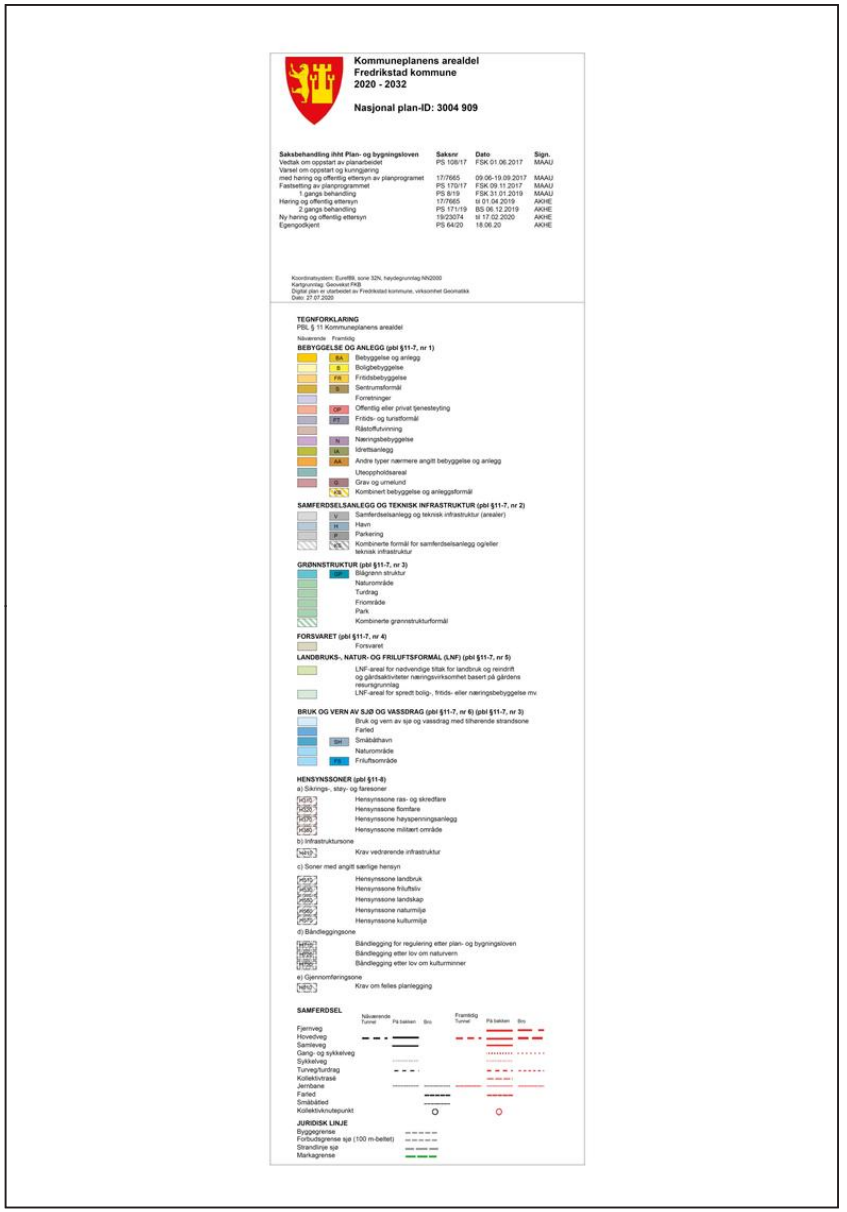
N

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.





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09-06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- KS Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GB Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbaktivitet næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FF Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510_1 Hensynssone landbruk
- H530_1 Hensynssone friluftsliv
- H560_1 Hensynssone landskap
- H560_2 Hensynssone naturmiljø
- H570_2 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720_1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720_2 Båndlegging etter lov om naturvern
- H720_3 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810_1 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bru	Fremtidig Tunnel	Fremtidig På bakken	Fremtidig Bru
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtfeltet						
Kollektivknutepunkt						

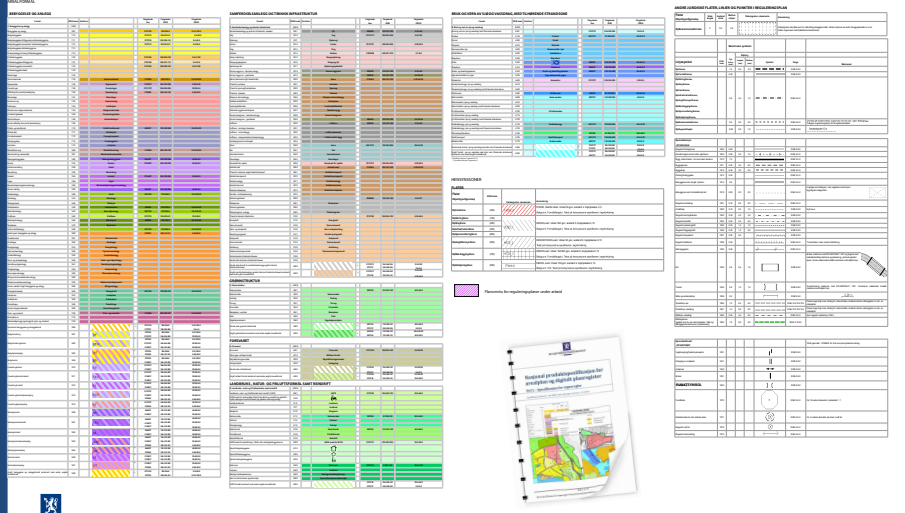
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

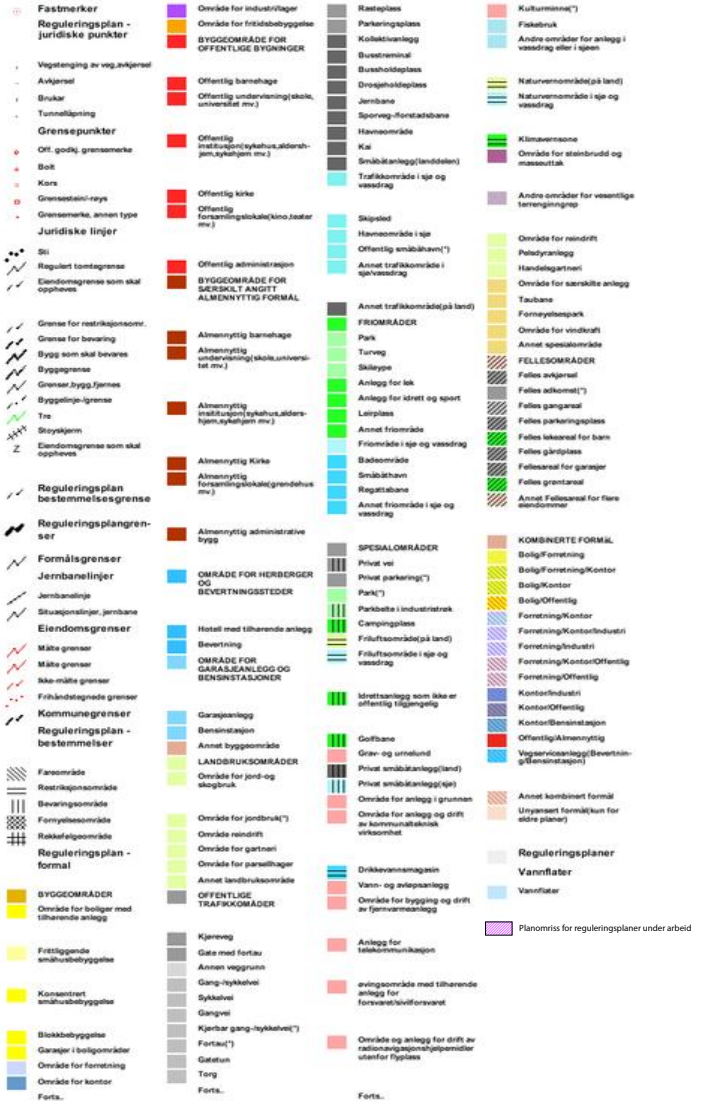


Plasseres for reguleringsplaner under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



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 424 / 46 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Oversiktskart

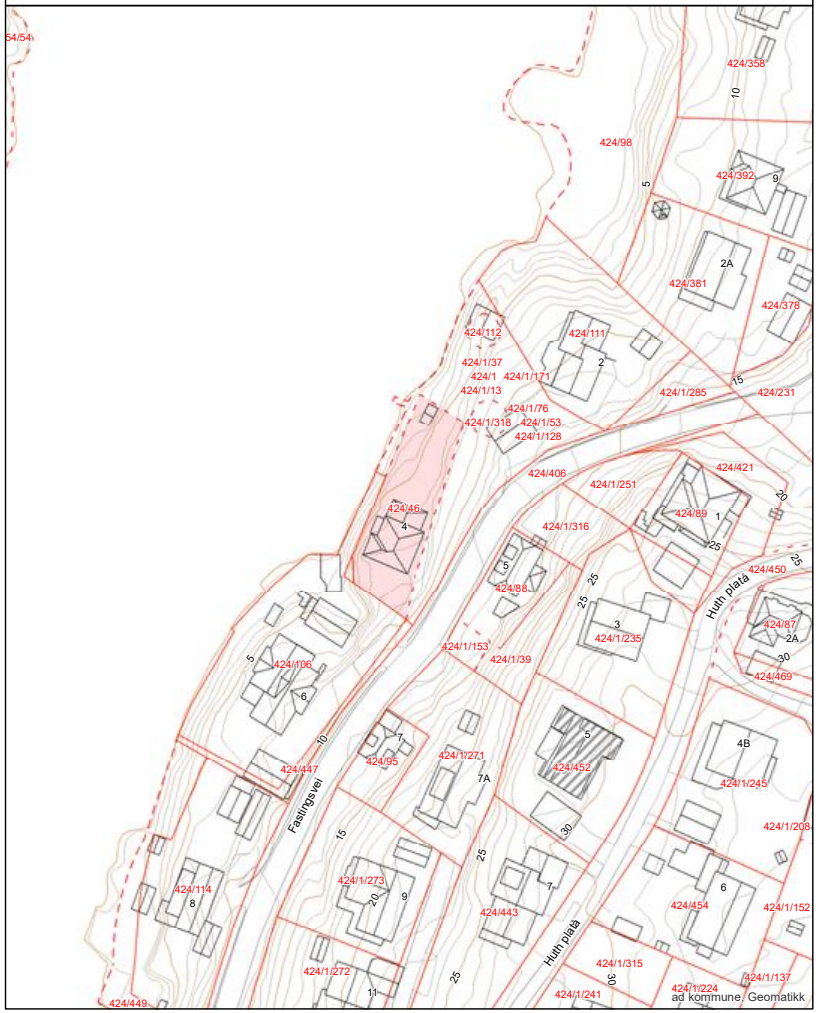
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 4, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/46/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-17

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fastingsvei 4, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/46/0/0

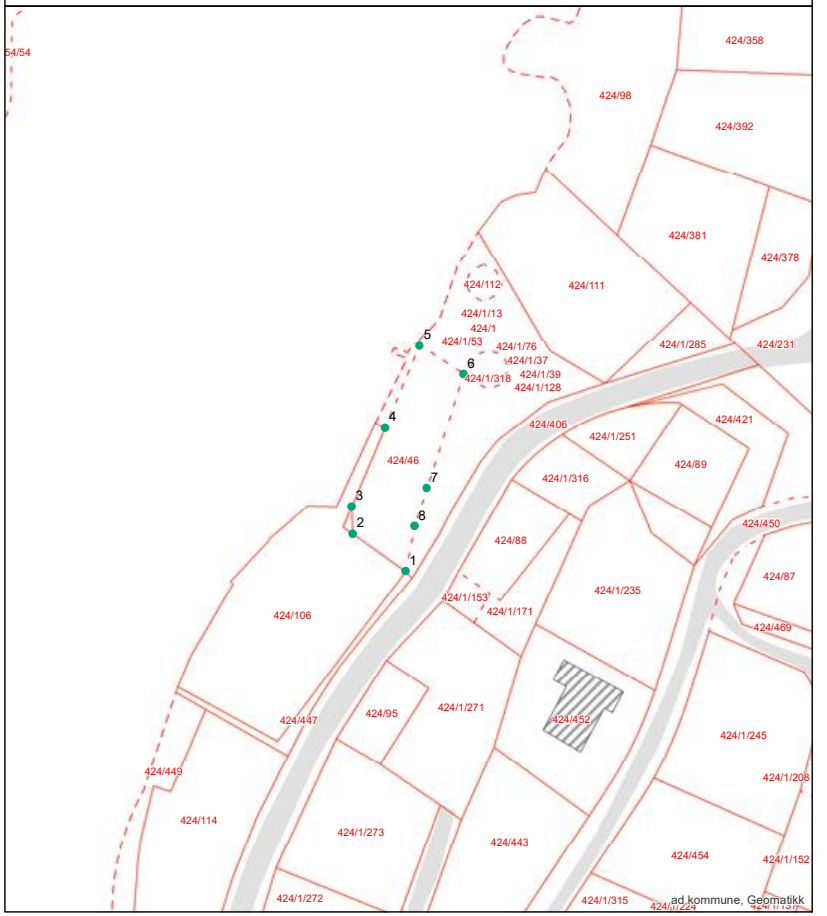
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-17

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.9.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564400.11305	608759.713165	Jord	15.32	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564408.96128	608747.223617	Ikke spesifisert	6.35	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564415.30375	608747.002583	Ikke spesifisert	20.16	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564433.86393	608754.841436	Ikke spesifisert	21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564453.19576	608763.002041	Ikke spesifisert	12.27	Umerket		Beregnet	200	0
6	6564446.54788	608773.296024	Ikke spesifisert	28.21	Umerket		Beregnet	200	0
7	6564419.69133	608764.710473	Ikke spesifisert	9.37	Umerket		Beregnet	200	0
8	6564410.78925	608761.81065	Ikke spesifisert	10.89	Umerket		Beregnet	200	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-424/46/0

Bruksnavn	SKOFTERØD	Beregnet areal	662.2
Etablert dato	09.07.1907	Historisk oppgitt areal	654.2
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] 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
SANDRA KAROLINE LUNGA		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
DYRE TVEIT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	03.02.2012	15.02.2012	2011/18553	
AF - Annen forretningstype	03.02.2012	03.02.2012	2011/18553	
OP - Oppmålingsforretning	05.10.2011	03.11.2011	187/11	
AF - Annen forretningstype	05.10.2011	03.11.2011	187/11	
AF - Annen forretningstype	05.10.2011	03.11.2011	187/11	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	09.07.1907			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		662.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147820682	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk

GEODATA
Matrikkelrapport
Grunneiendom 3107-424/46/0

Bygning 147820682: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	156.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	156.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[x]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	24.03.2023	24.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	71.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	85.0	0.0	85.0	0.0
H02	1	71.0	0.0	71.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fastingsvei	4		1678 KRÅKERØY

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/KARL DAVID TORP IVERSBY
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0169/24
Vår referanse: 3585269/24929968
Bestilling: C3 2024-09-17 (5) 15

Dato
17.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
331198	200	27.4.2012	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	424	106	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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 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

RETT … SKRIFTES:
Jan Erik Bakkevik
advo…

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	PI
Advokat Jan Erik Bakkevik	Doknr: 331198 Tinglyst 27.04.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Sandveien 4	
Postnummer: 1613 / Poststed: Fredrikstad	
Fødselsnr./Org.nr. / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Wenche Bakke Finsbråten	220860[redacted]
Joar Finsbråten	010462[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Fredrikstad	424	106		
	Fredrikstad	424	447		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	Fredrikstad	424	46		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 20/2-2012 | Hjemmelshavers underskrift [2]

RETT FOTOKOPI BEKREFTES:

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommen gnr. 424 bnr. 46 gis rett til vei over eiendommene gnr. 424 bnr.106 og gnr. 424 bnr. 447 slik som vist med rød farge på kartskisse i målestokk 1:250 datert 16. februar 2012 mot at eierne av gnr424 bnr. 46 deltar i vedlikeholdet av veien etter bruk

(Undertegnede Mary Ann Myhre Knutsen, f. 110950[redacted] og Hans Steinar Knutsen , f. 120948[redacted] som eiere av gnr.424 bnr. 46 i Fredrikstad, samtykker herved i ovenenvnte bestemmelse om veirett og vedlikehold av veien.

Fredrikstad, den 23/2 2012

Mary Ann Myhre Knutsen — Hans Steinar Knutsen)

110950[redacted]

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

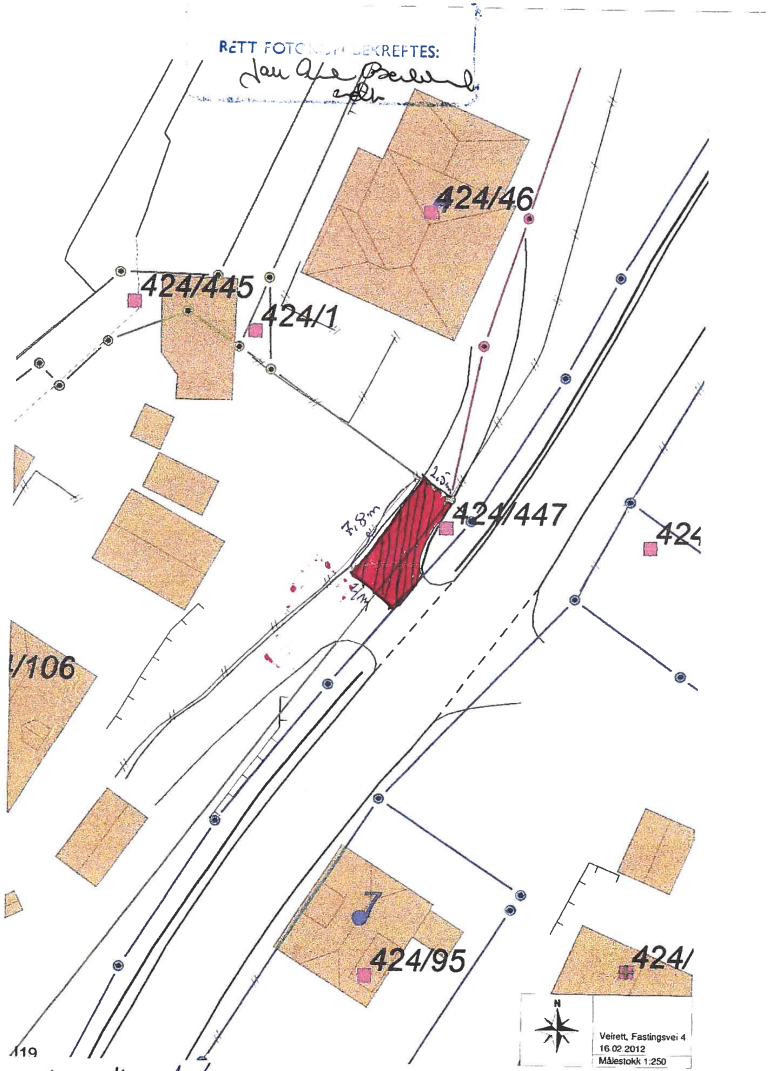
Sted og dato: Fredrikstad, den 20/2 2012

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøperett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

RETT FOTOKOPI BEKREFTES:



20/2-2012 W.F.Finsbråten
23/2-2012 Hans S. Knutsen Mary Ann M. Knutsen

Fastingsvei 4

Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.)	**18 min**
264 elever, 14 klasser	1.3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	**4 min**
180 elever, 6 klasser	2.4 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl...	**6 min**
360 elever, 21 klasser	3.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	**4 min**
180 elever, 6 klasser	2.3 km
Frederik II videregående skole	**6 min**
1277 elever	3.9 km

Offentlig transport

Ilabakken	**12 min**
Linje 5	0.9 km
Fredrikstad stasjon	**7 min**
Linje RE20, RX20	4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 58 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 41 min**

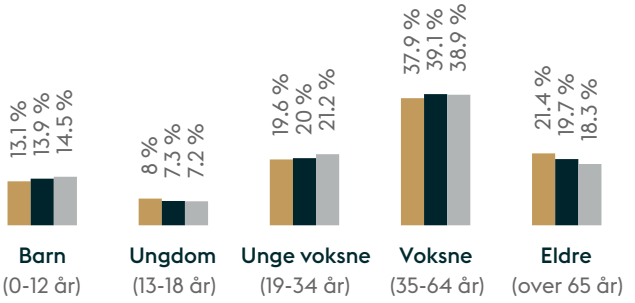
Barnehager

Glombo barnehage (0-5 år)	**12 min**
45 barn	0.9 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år)	**17 min**
70 barn	1.2 km
Fotspor barnehage (0-5 år)	**22 min**
41 barn	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	**15 min**
Rema 1000 Stadion	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møllerodden/Glombo	1 105	514
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Glombo balløkke	3 min
Ilebakken balløkke	10 min
SKY Fitness Fredrikstad	4 min
EVO Fredrikstad	5 min

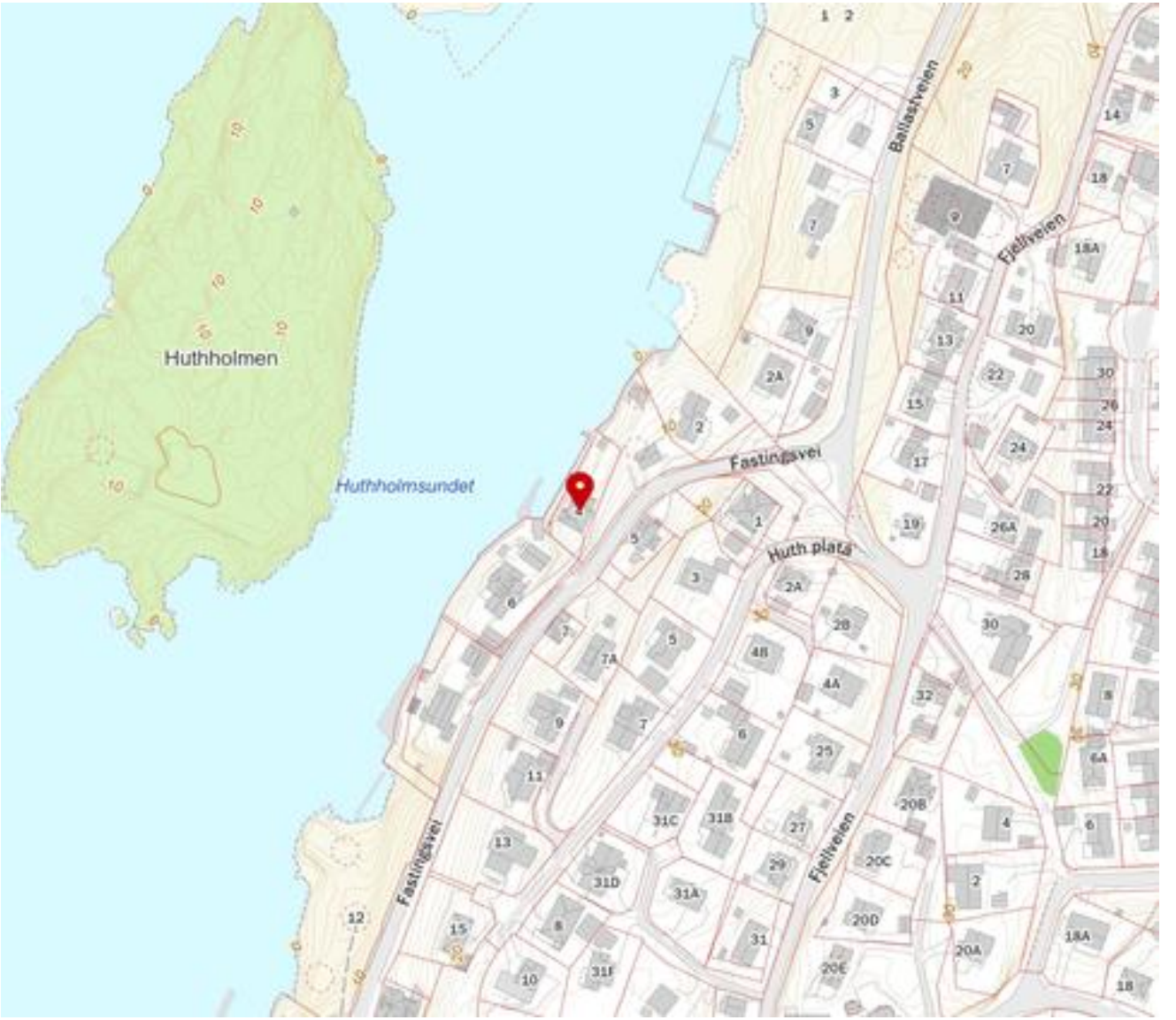
«Er sentralt, men rolig og kort vei til fin natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 30-0169/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fastingsvei 4 1678 KRÅKERØY

Betegnelse: Gnr 424, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no