

Strandbuen 4



Velkommen til

Strandbuen 4



Salgsoppgaven produsert 15. januar 2025

Lunde / Kråkerøy

Romslig familiebolig med 5 soverom, solrik veranda, overbygd utestue og moderne løsninger – perfekt for barnefamilier!

Prisantydning	7 790 000,-
Omkostninger	215 490,-
Totalpris	8 005 490,-
BRA-i	231 kvm
Totalt BRA	239 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2014
Ansvarlig megler	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Strandbuen 4 er en familievennlig enebolig, perfekt for barnefamilier som trenger plass og funksjonalitet. Boligen ligger på en solrik og innbydende tomt som gir en fantastisk mulighet for avslappende dager utendørs. I tilknytning til den sørvest-vendte verandaen er det en overbyd utestue. I første etasje er hovedsoverommet, et pent flislagt bad og et praktisk vaskerom med egen utgang. Videre er det et flott kjøkken tilbaketrukket fra stuen. Stuen har en vinkelløsning og skaper med det naturlige soner for sofagrupper og spisebord. I andre etasje finner du fire soverom, en stue, stor walk-in-garderobe og et baderom. Barneskole og barnehage er i gangavstand med trygg skolevei, og flotte turområder i nærheten leder deg helt ned til vannet. En bolig med fleksible løsninger og plass til å vokse

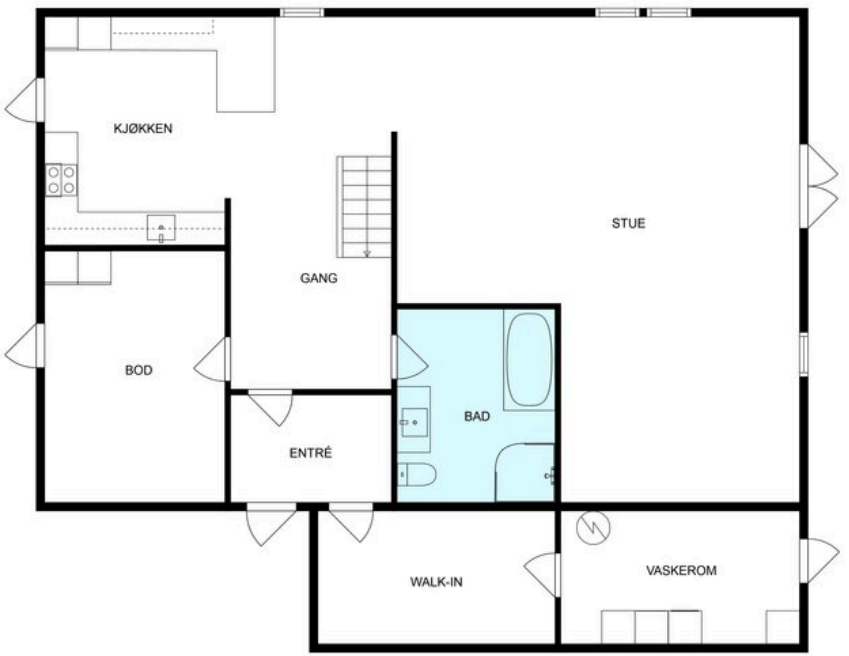
Arealer og innhold

BRA-i:	231 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	239 kvm
TBA:	125 kvm

Beskrivelse

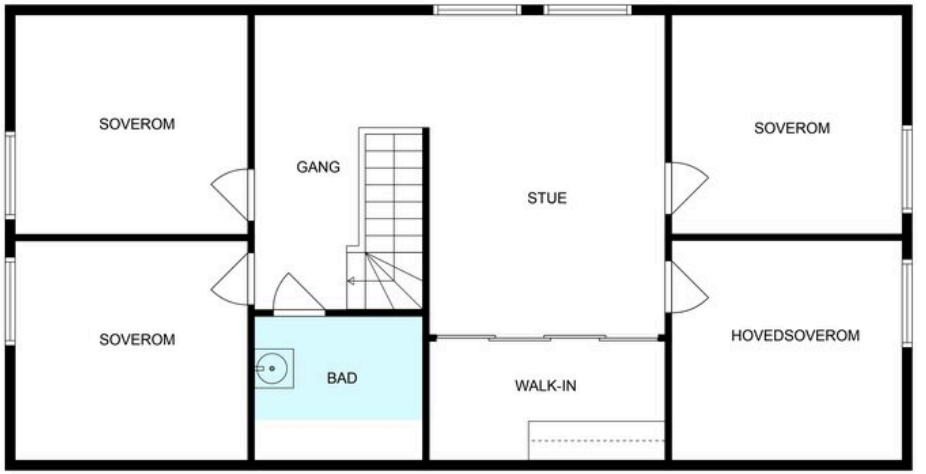
1. etasje:
BRA-i: 151 kvm. Vindfang , Gang , Bad , Vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom , Hall m/trapp
BRA-e: 8 kvm. Bod v/ terrasse
Total BRA: 159 kvm.
TBA: 125 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue , Bad
Total BRA: 80 kvm.



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

N



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

N








Æ KAN LIKE DÆ
DÆ KAN Æ LIKE
KOFFØR SPØR DU?
NU KJÆM HAN ME HAN
SØKKFØRSPÆLT
SÆMA
DU E NU SØKKANES FIN


Æ KAN LIKE DÆ
DÆ KAN Æ LIKE
KOFFOR SPOR DU?






Æ KAN LIKE DÆ
DÆ KAN Æ LIKE
KOFFØR SPØR DU?
NU KJÆM HAN ME HAN
STIV
SØKKFØ..
NÆPSKRELL!
SÆMA





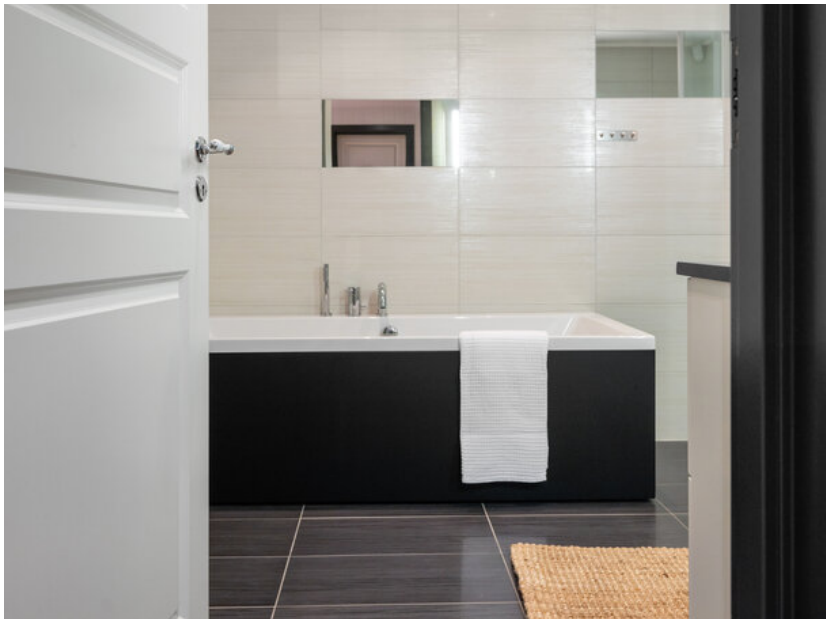





















FLEXIT

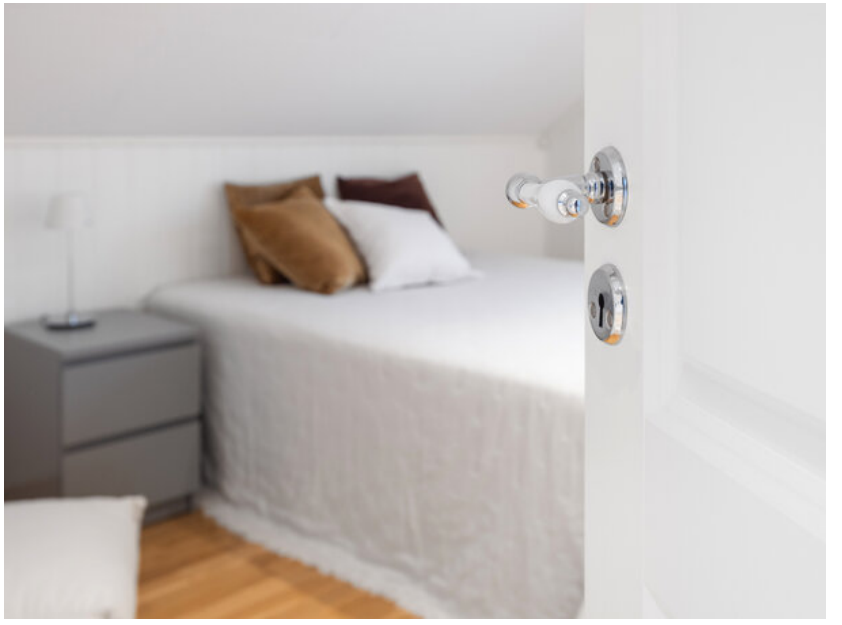






















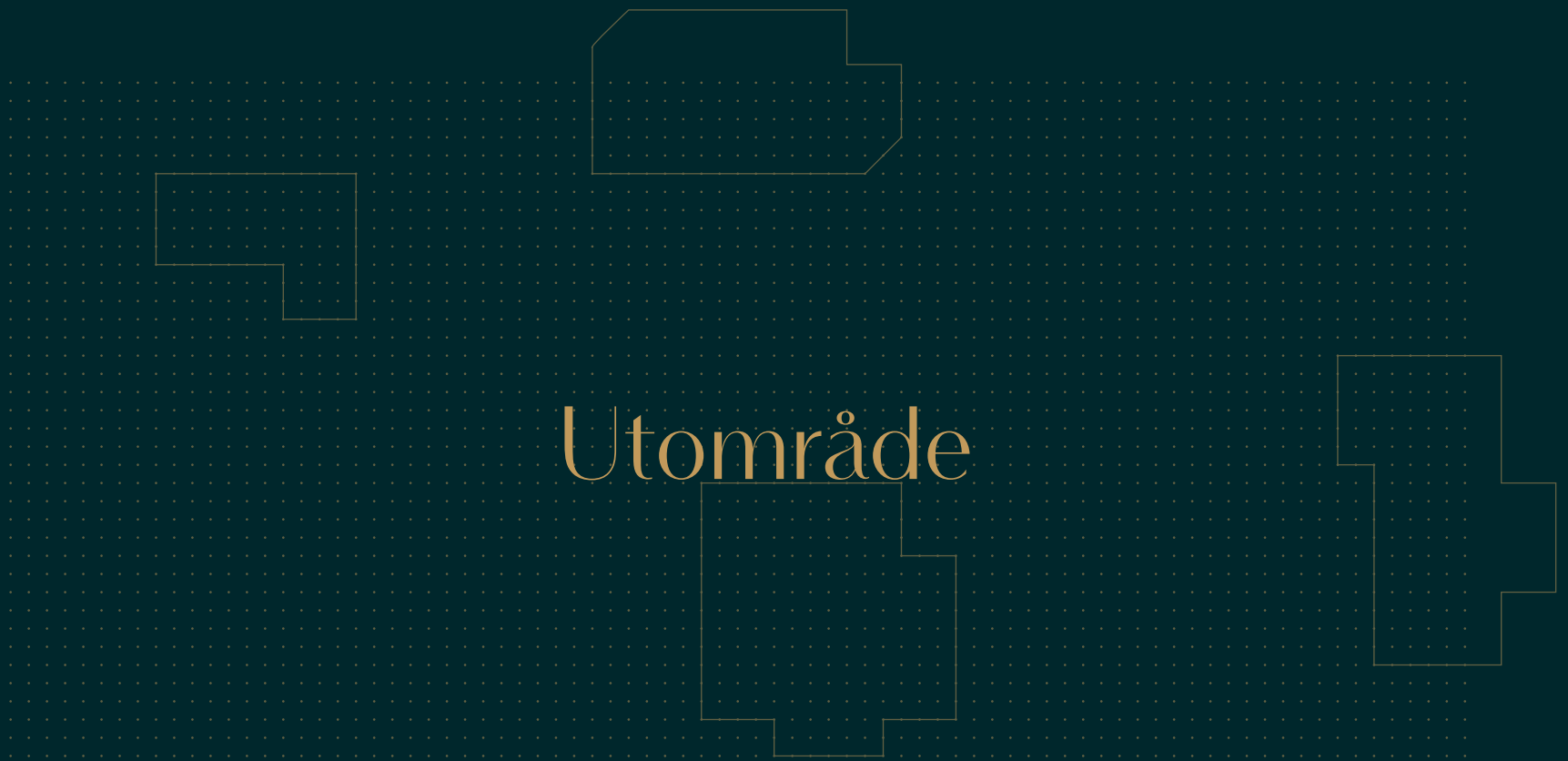











Utområde

















Informasjon

Strandbuen 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0199/24

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432, bnr 131 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Jarl Arne Heggesand

Kjøpesum og omkostninger
7 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
194 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
195 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
215 490,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 985 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
8 005 490,- (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
2014

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 231 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 239 kvm
TBA: 125 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 151 kvm. Vindfang , Gang , Bad , Vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom , Hall m/trapp
BRA-e: 8 kvm. Bod v/ terrasse
Total BRA: 159 kvm.
TBA: 125 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue , Bad
Total BRA: 80 kvm.

Innhold

Strandbuen 4 er en romslig og familievennlige eneboligen, skreddersydd for barnefamilier med behov for både plass og funksjonalitet. Boligen ligger på en solrik tomt med flotte uteområder og gode solforhold, ideelt for lek og avslapning.

Hovedetasjen er funksjonell og komfortabel. Her finner du opprinnelig hovedsoverom (i dag brukt til oppbevaring) med direkte utgang til en sørvestvendt, solrik veranda – perfekt for rolige morgenstunder. Rett over gangen fra hovedsoverommet ligger et pent flislagt bad, innredet med servant, toalett, badekar og dusjkabinett.

Fra entreen har du adkomst til en praktisk walk-in-garderobe, samt videre til et romslig vaskerom med egen utgang til hagen. Dette er en ideell løsning for barnefamilier – ta barna inn bakveien etter utelek, og håndter våte parkdresser og skittentøy på en enkel og praktisk måte.

Husets kjøkken er et blikkfang med svartbeisede eikefronter, integrerte hvitevarer og godt med oppbevaringsplass. Her kan du samle familien rundt matlagingen og nyte god plass til spisestuen. Stuen i vinkel er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør dette til et naturlig samlingspunkt i huset. Utgang til verandaen fra stuen gir en fin overgang mellom inne- og uteområdene.

I boligens øverste etasje befinner det seg fire soverom og ekstra oppholdsrom. Soverommene er perfekt plassert to og to på hver side av en sentralt plassert stue. Stuen fungerer som et allsidig oppholdsrom og gir enkel passasje mellom soverommene. I tilknytning til stuen finner du en stor walk-in-garderobe med skyvedører – ideell for oppbevaring av alt fra klær til julepynt. I denne etasjen er det også gjort rom for ett baderom, noe som er svært kjekt når soverommene ligger på dette planet. Dette baderommet er innredet med vinylbelegg på gulvet og baderomsplater (fibo trespo) på veggene. Videre er det innredet med servant med underskap, toalett og dusjkabinett.

Dette er en bolig som virkelig kombinerer estetikk, funksjonalitet og plass – perfekt for familier som ønsker et hjem med fleksible løsninger og god plass til å vokse. Velkommen til ditt nye hjem!

Parkering

Rikelig med parkeringsplass på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

2022:
- Asfalt Utearealer rundt bolighus ble asfaltert.
- Levegg/gjerde Plassbygde gjerder/levegg for å skjerme for innsyn og støy.

2020:
- Rørlegger Div rørarbeider.

2019:
- Elektrisk Utført arbeid på div el-anlegg. Se punkt i konstruksjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Spm. 6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, uthus / bod har fuktskade.

Spm. 11: 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
- Beskrivelse: Bytte av alle spotlys og frakoplet gammelt opplegg til lys
- Arbeid utført av: Elekrosmia

Spm. 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja, blaupunkt ved vindfang justert til 20 Ampere

Spm. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Gjerde på mur og levegg ved terrasse
- Arbeid utført av: Linnes snekkerier

Spm. 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)?
1. Det er en parsell som grenser mot Kasaveien som er felleseie med naboer i Strandbuen. Denne kan disponeres av eiendommen men ikke bebygges.
2. Det er avvik i forhold til plassering og type vindu på boligens fasader i forhold til bygningstegninger mottatt fra Fredrikstad kommune. Se vedlagte bygnings tegninger og ferdigattest.

Bygningssakkyndig

Halvor Tobias Holtet

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:

Bolighus med 2 etasjer. Yttervegger bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein og trepanel i gesimskasser. Saltak og etasjeskiller er av A-takstoler. Tekking er av betongstein. Brune ståltakrenner, nedløpsrør og beslag.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Nedløp og beslag:
- Nedløp og beslag av overflatebehandlet stål, farge brun. Vurdering av avvik: Det er påvist noe vann-oppsamling grunnet dårlig fallvinkel mot avløp.

Vinduer:
- Vinduer fra 2012 av trekarmer med svart aluminimuns beslag utvendig. 2 stk

velux takvinduer i stue i 2. etasje. Vurdering av avvik: Det er observert missfarging på vindu mot nordøst i 2. etasje. Det er foretatt fuktmåling uten å registrere fukt. Årsaken til misfargingen er ikke oppklart. Misfargingen stammer sannsynlig fra rullegardiner i følge selger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre utvendige forhold:
- Takoverbygg ved terrasse mot nord med bod imot nabo. Vurdering av avvik: Bod bak takoverbyggd terrasse har fuktskadert i tak. Taktekking her er takpapp type sveiset. Det tyder på lekkasje i takpapp. Undertak av osbplater har råteskader. Konsekvens/tiltak Avviket bør utbedres. Bytte undertak å legge ny takpapp. Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt:
- Det er plasstsluk og smøremembran uten dokumentert utførelse. Tetteskjikt/membran ligger synlig i konstruksjonen, og det er obsever tilfredstillende tettsjikt. Tetteskjiktet er vurdert ut ifra alder (forventet levetid) og har fått TG2. Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Opplysninger om membran er derfor basert på eiers informasjon og eventuelt fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det foreligger ingen dokumentasjon for sluk og membran. Dette gjør det vanskelig å vertifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarer, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. TG2 er satt på grunn av alder. Konsekvens/tiltak Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, da det ikke er påvist skader eller feil. Renhold og kontroll av sluk er viktig for å hindre at sluket tetter seg å vannet blir stående rundt sluk. Den vanligste grunnen til vannskader på bad er tette sluk. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater gulv:
- Gulvet er flislagt med grå fliser. Det er målt ca. 17mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er etablert gulvvarme fra vannbåren varme. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ved nivåmåling påvist at høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist er mindre en 25mm. Konsekvens/tiltak. Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke kostnadsmessig gunstig å utbedre dette avviket for øyeblikket da våtrommet fungerer med dette avviket. Ved rehabilitering eller oppussing av bad burde tiltak for å etablere tilfredstillende fall på gulv sterkt vurderes. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad. Årstall: 2012 Kilde: Andre opplysninger

Overflater Gulv:
- Det er mørkegrått vinylbelegg på gulv med 10cm oppbrett på vegg. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ved nivåmåling påvist at høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist er mindre en 25mm. Konsekvens/tiltak. Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er ikke kostnadsmessig gunstig å utbedre dette avviket for øyeblikket da våtrommet fungerer med dette avviket. Ved rehabilitering eller oppussing av bad burde tiltak for å etablere tilfredstillende fall på gulv sterkt vurderes.

Sluk, membran og tettesjikt
- På bad i 2. er ikke sluket tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdato. Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Opplysninger om membran er derfor basert på eiers informasjon og eventuelt fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Vurdering av avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket er plassert under dusjkabinett, å det var på befaringstidspunkt vanskelig å komme til sluket for vurdering. Konsekvens/tiltak. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Renhold og kontroll av sluk er viktig for å hindre at sluket tetter seg å vannet blir stående rundt sluk. Den vanligste grunnen til vannskader på bad er tette sluk.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

B - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er montert luft-til-vann varmepumpe på vaskerommet. Denne varmepumpen varmer opp gulvene i hele 1. etasje via vannbåren varme.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 466,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 6 310,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 659,- pr mnd.
- Internett fra Nexgentel kr 550,- pr mnd.
- Tv fra RiksTV via antenne.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 13 458,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 876 299,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 7 129 936,- 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.

Forsikring

If forsikring
Polisenr: 1203222

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 771 kvm (Eiertomt)
Denne flotte eneboligen ligger på en solrik og innbydende tomt som gir en fantastisk mulighet for avslappende dager utendørs. Med en romslig asfaltert gårdsplass og innkjørsel, er det lagt til rette for enkel parkering og praktisk adkomst til eiendommen. Innkjørselen fra Strandbuen deles med naboen i nr. 6. Det er i tillegg asfaltert tilgang til eiendommen fra Kasaveien.

Boligen har en overbygd utestue i tilknytning til verandaen, som vender mot sørvest. Verandaen har en langsgående levegg/gjerde som skjermer mot Kasaveien. Her kan du nyte lange kvelder i lune omgivelser, uavhengig av vær. Verandaen har utgang både fra soverommet og kjøkkenet, noe som gjør det enkelt å kombinere praktisk bruk med en følelse av luksus og komfort.

Den skjermede og lune uteplassen bak huset er som skapt for hygge og samvær, med plass til alt fra grillkvelder til rolige kaffestunder. Uteområdet er vakkert opplyst og gir en stemningsfull ramme, uansett tid på døgnet. Denne eiendommen kombinerer estetikk og funksjonalitet – perfekt for deg som drømmer om en bolig med sjarm og utviklingspotensial.

Tomten er tilnærmet vedlikeholdsfri, det er kun terrassen som man må behandle ved behov. Gjenstående utendørs arbeid er skråningen som er vendt mot øst som i dag er dekket med pukkstein. Her kan du slippe kreativiteten løs og anlegge en vakker hage, en steinlagt uteplass, eller et frodig grøntområde som komplementerer husets stil.

Radonmåling
Bygget er oppført med radonsperre, dokumentasjon er fremvist av eier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Strandbuen 4 ligger i et familievennlig bo-område på østsiden av frodige Kråkerøy — 10 min sør for Fredrikstad sentrum. To bilbroer og en gangbro krysser Vesterelven og forbinder øya til fastlandet. Vi befinner oss mellom Fredrikstad og Hvaler, og har kort avstand til begge. Dette forklarer nok noe av stedets popularitet. Jo lenger sør vi kommer på øya, jo mer kjenner vi igjen det karakteristiske skjærgårdslandskapet med svaberg, varmekjære løvtrær og myke sletter mellom knausene. Strandbuen ligger godt sydover på øya, kun 5 minutter unna Kjøkøy, inngangsporten til Hvalerøyene. Til Skjærhalden, bruken man 25 min i bil. En kort spasertur gjennom skogen finner du svaberg, strand og båtplasser der du kan nyte sjøutsikten eller ta deg en dukkert. Med båt har du rask tilgang til det beste av skjærgårdens holmer og øyer.

Nabolaget preges av landlig ro — pent, ryddig og med lite trafikk. Barna går på Lunde skole — liten og trivelig med bare 190 elever, og både skolen og Blomsterøya barnehage ligger rett ved. Ny skole er under oppføring og vil stå ferdig til skolestart 2025. I nordenden av øya venter restauranter, dagligvare, baker, og legekontor, og i Fredrikstad finner du kultur, engasjerende idrett, uteliv og spennende arbeidsplasser. Byen er dessuten ganske vakker med sin bryggepromenade, Isegran fort og Gamlebyen.

Bebyggelse
Frittliggende enebolig.

Offentlig kommunikasjon
Bussforbindelse til Oslo, Hvaler og Fredrikstad sentrum fra Kråkerøyveien.

Skoler og barnehager
Lunde barneskole (300 m)
Kråkerøy ungdomsskole (4,5 km)
Blomsterøya barnehage (300 m)
Lunde barnehage (500 m)
Lunde skole og Kråkerøy ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det er avvik i forhold til plassering og type vindu på boligens fasader i forhold til bygningstegninger mottatt fra Fredrikstad kommune.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av følgende planer:
Kommuneplan, navn:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Formål/hensynssone:
370 - Høyspenning, H370

530 - Hensyn friluftsliv, H530
1001 - Bebyggelse og anlegg.
Godkjent/vedtatt: 15.06.2023

Reguleringsplan, navn:
573 Område B305, Lunde.
Formål:
510 - Høyspenningsanlegg
110 - Boliger
Godkjent/vedtatt: 27.03.2008.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3107/432/131:
04.10.2011 - Dokumentnr: 799455 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:432 Bnr:117

01.01.2020 - Dokumentnr: 536506 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:432 Bnr:131

01.01.2024 - Dokumentnr: 864304 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:432 Bnr:131

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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.

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. 45 000,-) – estimert til kr. 82 900,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 22 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 12 902,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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. 3 500,-

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 8. september 2025

Ansvarlig megler

Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Strandbuen 4

Tilstandsrapport

Enebolig
Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 432, bnr. 131

Markedsverdi

8 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 25.10.2024 **Rapportdato:** 31.10.2024 **Oppdragsnr.:** 22342-1009 **Referansenummer:** IB1496

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Halvor Tobias Holtet

halvor.t.h@hotmail.com
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 131
3107 FREDRIKSTAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med en bra standard på innredninger og utstyr, alder tatt i betraktning. Stor stue med plass til spisegruppe og sofagruppe. I stue er det mot øst balkongdører med adkomst til flislagt uteområde mot øst. Åpen løsning fra stue til kjøkken, hvor det er adkomst til en stor delvis overbygget terrasse.
Kjøkken med svartbeisede eikefronter, nedfelt kum, integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kaffemaskin.
Bad med flislagte gulv og vegger i 1. etasje, i 2. etasje har badet vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg (fibo trespo).
Boligen fremstår i all hovedsak med normal standard og slitasje alder tatt i betraktning.

Enebolig - Byggeår: 2014

Gå til side

UTVENDIG

Bolighus med 2 etasjer. Yttervegger bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein og tre-panel i gesimskasser. Saltak og etasjeskiller er av A-takstoler. Tekking er av betongstein. Brune stål-takrenner, nedløpsrør og beslag.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige overflater er av 3-stavs furuparkett på gulv, malte plater på vegg og malt himling av type Tak-ess plater.
Innvendige dører er av malte fyllingsdører.
Flis på gulv på bad i 1. etasje, entre og kjøkken.
Vinylbelegg på vaskerom og bad i 2. etasje.

Gå til side

VÅTROM

Arealeffektive bad fra byggeår med nedfelt servant, vegghengt toalett(1. etasje) og dusjkabinett. Det er fliser på vegg og gulv, og hvite himlingsplater av tak-ess i tak. Det er vannbåren varme i gulv.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har fronter med eikeprofil, laminert benkeplate, integrerte hvitevarer komfyr, platetopp, ventilator, kjøleskap, oppvaskmaskin og kaffemaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av moderne rør-i-rør (plast).
avløpsrør i pvc (plast).
Boligen har balansert ventilasjon med ventiler i alle rom og varmegjenvinning.
Leiligheten varmes opp av vannbåren varme i gulv i 1. etasje.
Sikringskap med automatsikringer.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger på en høyde med helling ned mot kasaveien mot øst. Det er asfalterte arealer rundt huset mot nord og sør. Mot øst er det et overbygd flislag platting-område med god utsikt og mot vest er det en terrasse på ca 95m2 med langsgående levegg/gjerde som skjermer mot den forbigående veien strandbuen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	239 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	239 m²
Totalpris	8 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

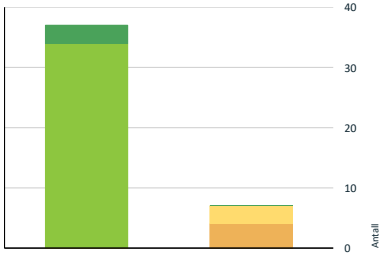
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 131
3107 FREDRIKSTAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

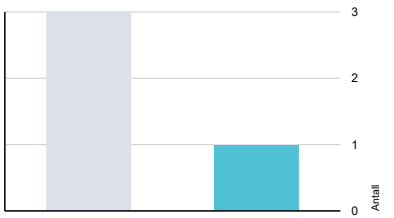
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Asfalt	Uteareales rundt bolighus ble asfaltert.
2019	Elektrisk	Utført arbeid på div el-anlegg. Se punkt i konstruksjoner.
2022	Levegg/gjerde	Plassbygde gjerder/levegg for å skjerme for innsyn og støy.
2020	Rørlegger	Div rørarbeider.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket av undertak, 23mm sløyfer, 36mm krysslekter og svart dobbeltkrummet betongtakstein. Det er montert snøfangere ved takfot.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av overflatebehandlet stål, farge brun.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe vann-oppsamling grunnet dårlig fallvinkel mot avløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrennen fungerer med avviket, men ved bytting av takrenner/beslag bør forholdet utbedres for å hindre vannstand.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindiksverk av tre, som er forblendet med brent teglstein. Grå fuger.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er av A-takstoler. Det er ikke mulig å besiktige loft da det er lukket konstruksjon (ikke adkomst).
Dokumentasjon av utført arbeid er fremlagt.

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 131
3107 FREDRIKSTAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer fra 2012 av trekarmer med svart aluminimuns beslag utvendig. 2 stk velux takvinduer i stue i 2. etasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert missfarging på vindu mot nordøst i 2. etasje. Det er foretatt fuktmåling uten å registrere fukt.
Årssaken til misfargingen er ikke oppklart.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



mot øst





TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt og sprosser. Balkongdører i tre med aluminiumsbeslag utvendig. To-fløyet balkongdør med adgang til flislagt uteområde mot øst.

Årstall: 2012

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse på ca 95m2 på bakkeplan mot vest. Høye gjerder/levegger skjermer for forbigående vei (Kasaveien)
Tilhørende redskapsbod på 8,5 m2 og overbygd terrasse på 11m2. Det er oppbevaring med plass til sykkler etc på baksiden av overbygg.
Overbygd flisbelagt platting mot øst med adkomst via dobbel balkongdør fra stue og balkongdør på vaskerom.
Overbygd inngangsparti med fliser på 12,5 m2.





Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Takoverbygg ved terrasse mot nord med bod imot nabo.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bod bak takoverbyggd terrasse har fuktskadert i tak. Taktekking her er takpapp type sveiset. Det tyder på lekkasje i takpapp. Undertak av osbplater har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket bør utbedres. Bytte undertak å legge ny takpapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er 3-stavs furuparkett i de fleste oppholdsrom. Flis i gang, kjøkken og baderom i 1. etasje.
Belegg på bad i 2. etasje og vaskerom.
Vegger i begge etasjer er kledd med mdf Smartpanel-plater.
Himling av hvitmalte takessplater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelker tilhørende A-takstolene. Det er foretatt målinger med krysslaser, å det er ikke registrert noen høydeforskjeller utover standarens krav til godkjente måleavik.

TG 0 Radon

Bygget er oppført med radonsperre, dokumentasjon er fremvist av eier.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige trapper

Svingtrapp av lakkert furu med hvite vanger og hvitt spilerekkverk. Lakkert håndløper av furu.

Årstall: 2012 **Kilde:** Offentlig informasjon



TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører med 3 speil. Hvit/krom håndtak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Offentlig informasjon

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bader er fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.
Bad fra byggeåret, med flislagte overflater på gulvet og vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med profilerte, hvite fronter, vegghengt speil med belysning. Videre er det montert dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 131
3107 FREDRIKSTAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beige fliser på vegg, med noen brytningsfliser av speil.
Hvite tak-ess plater i taket.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med grå fliser. Det er målt ca 17mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er etablert gulvvarme fra vannbåren varme.

Årstall: 2012 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ved nivåmåling påvist at høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist er mindre en 25mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke kostnadsmessig gunstig å utbedre dette avviket for øyeblikket da våtrommet fungerer med dette avviket. Ved rehabilitering eller oppussing av bad burde tiltak for å etablere tilfredstillende fall på gulv sterkt vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plasstsluk og smøremembran uten dokumentert utførelse. Tetteskjikt/membran ligger synlig i konstruksjonen, og det er obsever tilfredstillende tettsjikt. Tetteskjiktet er vurdert ut ifra alder (forventet levetid) og har fått TG2.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Opplysninger om membran er derfor basert på eiers informasjon og eventuelt fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon for sluk og membran. Dette gjør det vanskelig å vertifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarer, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
TG2 er satt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, da det ikke er påvist skader eller feil.
Renhold og kontroll av sluk er viktig for å hindre at sluket tetter seg å vannet blir stående rundt sluk. Den vanligste grunnen til vannskader på bad er tette sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsskap med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Informasjon: Det forutsetter at det er benyttet innebygde sisterner som ikke har krav til drensåpning da vannet kommer ved toalettskål eller at det er benyttet sealing bag.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012



ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekket på bad er en del av husets balanserte ventilasjonsanlegg. Dete r foretatt en test av avtrekket ved å plassere ett papirark imot ventilen, å det er påvist tilfredstillende trekk.

Årstall: 2012

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i tilligende vegg mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2024



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom, med vinylbelegg på gulv og mdf/smartpanel på vegger og tak -ess plater i himling.
Det er vannbåren varme i gulv.
På vaskerommet finnes:
-sentralstøvsuger
-ventilasjonsaggeregat
-stoppekran
-rør-skap
-vannbårenvarme-skap
-opplegg til vaskemaskin
-plass til tørketrommel
varmtvannstank.

Årstall: 2012

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte mdf/smartpanel-plater på vegger og tak-essplater i himling.

Årstall: 2012

ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Det er mørkegrått vinylbelegg på gulv med 10cm oppbrett på vegg.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ved nivåmåling påvist at høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist er mindre en 25mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke kostnadsmessig gunstig å utbedre dette avviket for øyeblikket da våtrommet fungerer med dette avviket. Ved rehabilitering eller oppussing av bad burde tiltak for å etablere tilfredstillende fall på gulv sterkt vurderes.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluket er av type plastsluk fra byggeåret og er plasset ved opplegg for vaskemaskin.
Membran av type synlig vinylbelegg fra byggeår.
Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Opplysninger om membran er derfor basert på eiers informasjon og eventuelt fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 131
3107 FREDRIKSTAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i stue bak sofa. .

Årstall: 2012

ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje med mørkegrått vinylbelegg, hvite baderomsplater med flismønster på vegger og tak-essplater i himling. Skråtak mot sør.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater med 15x60cm fliser fra fibo trespo. Hvitmalte tak-essplater i himling

Årstall: 2012



ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Det er mørkegrått vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg. 2,5cm oppbrett ved terskel.

Årstall: 2012

ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

På bad i 2. er ikke sluket tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdato.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Opplysninger om membran er derfor basert på eiers informasjon og eventuelt fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinett, å det var på befaringstidspunkt vansklig å komme til sluket for vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Renhold og kontroll av sluk er viktig for å hindre at sluket tetter seg å vannet blir stående rundt sluk. Den vanligste grunnen til vannskader på bad er tette sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad med baderomsinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget. Det er påvist tilfredstillende avtrekk ved testing. Dette ble gjort med ett papirark imot ventil.

Årstall: 2012



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktsøk, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2024



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Svartbeiset eikeinnredning med laminat benkeplater, kjøl og frys, oppvaskmaskin, integrert komfyr, platetopp og kaffemaskin. Bar-løsning mot TV-stue.

Årstall: 2012

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er foretatt funksjonstest av avtrekk med papirark, å det er påvist tilfredstillende avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg fra byggeår. Rør-skap er besiktiget på vaskerom. Stoppekran på vaskerom.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av pvc (plast). Tilkoblet på offentlig kum mot øst.

Årstall: 2012 **Kilde:** Andre opplysninger: Fremviste bilder av tilkobling.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventliasjon av type Flexit med varmegjennvinning. Ventilasjonsaggeregat er montert på vaskerom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 131
3107 FREDRIKSTAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Det er montert luft-til-vann varmepumpe.
Denne varmepumpen varmer opp gulvene i 1. etasje via vannbåren varme.
Varmepumpen er montert på vegg mot sør og det er bygget ett varmepumpehus i spiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i 1.etasje på vaskerom.

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert el-billader på vegg mot sør.
Sentralstøvsuger montert på vaskerom med tilgang i begge etasjer.

Årstall: 2012

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i alle gulv i 1. etasje.
Varmes opp av luft-til-vann varmepumpe.

Årstall: 2012

Elektrisk anlegg

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

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

sikringsskap plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja i 2019 ble det utført arbeid på det elektriske anlegget av Elektrosmia A/S. Det ble byttet belysningsanlegg, fjernet gammelt styresystem og montering av x-comfort.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er oppført på fjell med sprengfylling.

Årstall: 2012

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke fremvist dokumentasjon om utført dreneringsarbeider. Takstmann har gjennomgått dokumentasjon fra byggeperioden, uten å se tegn til drenering. Dog er bygget oppført på sprengstein og singel som er drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte ringmurselementer med utvendig steinplate. Elementene er plassert rett på komprimerte og avrettet subbus.

Årstall: 2012 **Kilde:** Andre opplysninger: Huseier har fremvist bildedokumentasjon av ringmur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger på en høyde med oversyn over Kasaveien. Boligen ligger på ett flatt område på tomten med asfalterte arealer rundt. Tomten har adkomst fra Strandbuen mot vest og Kasaveien mot øst. Begge adkomster er asfaltert. Fra boligen heller tomten bratt ned mot Kasaveien.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig tilknytning avløpskum og vannforsyning ved Kasaveien mot øst for eiendommen.

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 131
3107 FREDRIKSTAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

239 m²/231 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 2 Bad, Vaskerom, 2 Stuer, Kjøkken, 5 Soverom, Hall m/trapp, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**8 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**8 500 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Muslingsveien 17 ,1676 KRÅKERØY								
	181 m²	2017	5 sov	24-11-2022	8 800 000	**8 300 000**		8 300 000	**45 856**
2	Alshusveien 4A ,1675 KRÅKERØY								
	216 m²	2006	4 sov		9 630 000				**44 583**
3	Strandbuen 12 ,1676 KRÅKERØY								
	188 m²	2016	4 sov	29-03-2022	8 900 000	**8 250 000**		8 250 000	**43 883**
4	Floveien 3 ,1676 KRÅKERØY								
	227 m²	2015	4 sov	23-10-2022	9 950 000	**9 300 000**		9 300 000	**40 969**
5	Muslingsveien 25 ,1676 KRÅKERØY								
	213 m²	2013	3 sov	26-03-2021	8 990 000	**8 700 000**		8 700 000	**40 845**
6	Ødegårdsveien 31 ,1676 KRÅKERØY								
	151 m²	1967	4 sov	11-07-2023	6 500 000	**6 150 000**		6 150 000	**40 728**
7	Ødegårdsveien 38 ,1676 KRÅKERØY								
	205 m²	2002	5 sov	15-08-2023	7 700 000	**8 300 000**		8 300 000	**40 488**
8	Alshusveien 12B ,1675 KRÅKERØY								
	237 m²	2013	3 sov	28-09-2023	10 500 000	**9 400 000**		9 400 000	**39 662**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 131
3107 FREDRIKSTAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 400 000
Asfaltering rundt huset og adkomst og levegg/gjerde mot vest.	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**7 170 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**7 170 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**8 550 000**

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 131
3107 FREDRIKSTAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

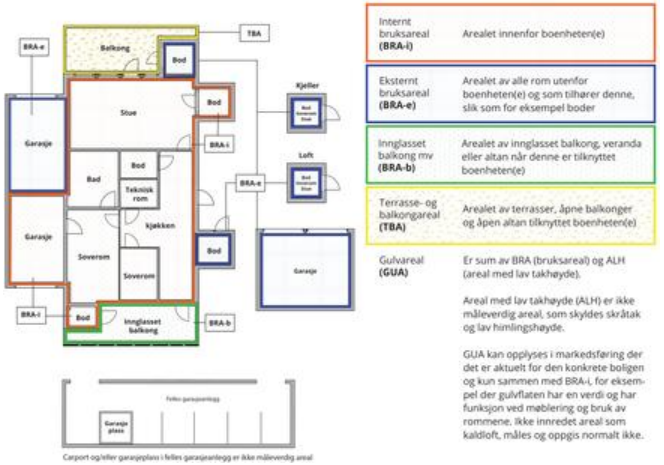
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan oppgives i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 131
3107 FREDRIKSTAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	151	8		159	125		159
Etasje	80			80		14	94
SUM	**231**	**8**			**125**	**14**	**253**
SUM BRA	**239**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Gang , Bad , Vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom , Hall m/trapp	Bod v/ terrasse	
Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue , Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det var påvist avvik på el. anlegg fra byggeår som er rettet opp i senere tid. Samsvarserlæring er fremvist og avvik er lukket.
Det var påvist avvik på gulvvarmeanlegg. Avviket rettet opp og det er fremvist faktura for utført arbeid og deler.
Det er bygd levegg/gjerde rundt terrassen mot vest, fungerer som støydempende mot offentlig vei. Faktura for arbeid og materialer er fremvist.
Det er lagt asfalt mot sør og nord-veggene, faktura er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	212	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.10.2024	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Jarl Heggesand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	432	131		0	771.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strandbuen 4

Hjemmelshaver
Heggesand Jarl Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lunde, ett fint og godt etablert boligområde på Kråkerøy i Fredrikstad. Kort vei til skoler og barnehage. Det er gangavstand marka med flotte turmuligheter samt kort vei til sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Stor tomt på 772m2, med asfalt sør og nord for huset, stor terrasse mot vest og ett flisbelagt uteområde mot øst. Eiendommen ligger høyt og har god utsikt mot øst. Solrik eiendom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 800 000	2014

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 131
3107 FREDRIKSTAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 131
3107 FREDRIKSTAD

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/IB1496

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0199/24

Selger 1 navn
Jarl Arne Heggesand

Gateadresse
Strandbuen 4

Poststed
KRÅKERØY

Postnr
1676

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 10
Antall måneder: 11

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.: 1203222

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: 30-0199/24

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

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: Nei

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

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

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: Bytte av alle spotlys og frakoplet gammelt opplegg til lys
Arbeid utført av: Elekrosmia

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: Blaupunkt ved vindfang justert til 20 Ampere

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 faglært
Beskrivelse: Gjerde på mur og levegg ved terasse
Arbeid utført av: Linnes snekkerier

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0199/24

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

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

1. Det er en parsell som grenser mot Kasavelen som er fellesele med naboer i Strandbuen. Denne kan disponeres av eiendommen men ikke bebygges. 2. Det er avvik i forhold til plassering og type vindu på boligens fasader i forhold til bygningstegninger mottatt fra Fredrikstad kommune. Se vedlagte bygnings tegninger og ferdigattest.

Document reference: 30-0199/24

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: 30-0199/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarl Arne Heggesand	c6673f263fe082d3625a28 5fd23f42ec368f8f9b	16.01.2025 14:46:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 30-0199/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-432/131/0

Bruksnavn		Beregnet areal	771.8
Etablert dato	04.10.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	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
JARL ARNE HEGGESAND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	12.03.2021	12.03.2021		
AF - Annen forretningstype	12.03.2021	12.03.2021		
OP - Oppmålingsforretning	10.03.2021	12.03.2021	2020/38983	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	26.09.2011	26.09.2011	11/12071	
OP - Oppmålingsforretning	26.09.2011	26.09.2011	11/12071	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		771.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300322603	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300322603: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	212.5
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	212.5
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.09.2012	02.10.2012
IG - Igangsettingstillatelse	28.09.2012	02.10.2012
FA - Ferdigattest	12.09.2014	23.09.2014

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	212.5	9	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	63.0	0.0	63.0	0.0
H01	1	149.5	0.0	149.5	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Strandbuen	4		1676 KRÅKERØY

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 432	**Bnr:** 131	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Strandbuen 4		
Areal:	771.8 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	370 - Høyspenning, H370 530 - Hensyn friluftsliv, H530 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
573 Område B305, Lunde	510 - Høyspenningsanlegg 110 - Boliger	mars 27, 2008
Reguleringsbestemmelser: Reg.best. - 573.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/131/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-05

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/131/0/0

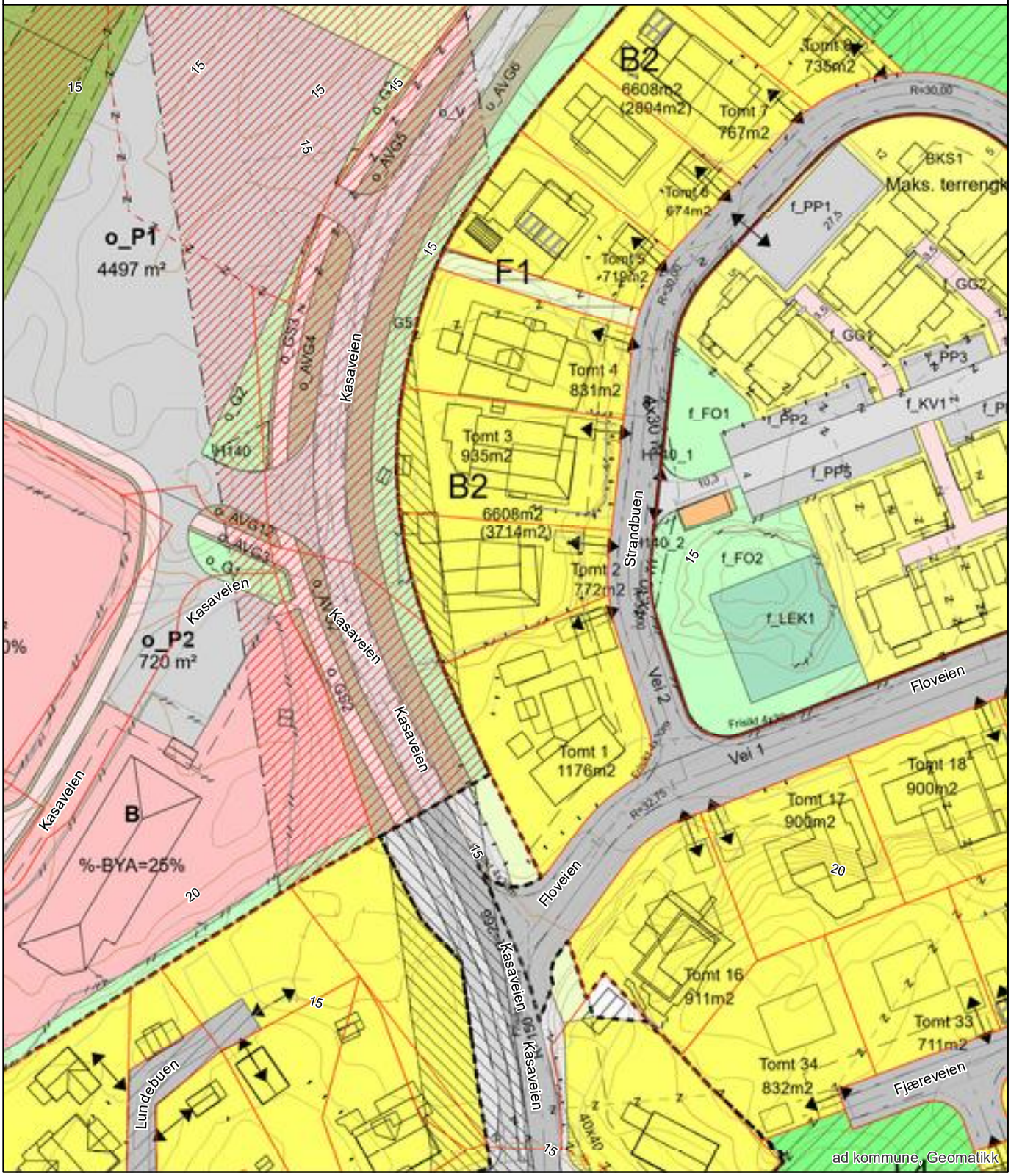
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-05

N

Planident: 573
Ikrafttredelsesdato: 27.3.2008
Plannavn: Område B305, Lunde

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.



Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for boligområde B305 Lunde på Kråkerøy i Fredrikstad kommune

Reguleringsplan datert:	03.09.2007	Rev: 11.01.2008
Reguleringsbestemmelser datert:	03.09.2007	Rev: 11.01.2008
1 gangsbehandling	22.10.2007	
Offentlig ettersyn:	22.10.2007 – 03.12.2007	
2 gangsbehandling:	13.03.2008	
Kommunestyrevedtak:	27.03.2008	

---

§ 1 GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for to områder som på plankartet er vist med plangrenser. Angitt på plankartet som område 1 og område 2.

Områdene reguleres til følgende formål:

Byggeområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for konsentrert småhusbebyggelse

Trafikkområde
- Gate med fortau
- Kjøreveg
- Annen veigrunn

Fareområde
- Høyspenningsanlegg

Spesialområde
- Frisiktsone
- Friluftsområde
- Område for anlegg og drift av kommunaltekniske virksomhet

Fellesområder
- Felles adkomst
- Felles lekeareal for barn

Kombinerte formål
- Bolig/offentlig
- Avkjørsel/gangvei

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

2.1 Utbygging:

Utbygging av området skal skje i henhold til Fredrikstad kommunes til enhver tids gjeldende boligbyggeprogram og etter utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune. Området tillates utbygd med antall boenheter iht. Fredrikstad kommunes boligbyggeprogram.

2.2 Områder for beboelse:

Områdene kan bebygges med boliger og tilhørende anlegg. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsboliger er ikke tillatt.

Det skal opparbeides parkeringsplasser i samsvar med kommunens vedtekter for parkering, jfr. pbl §69 nr. 3. Eksakt plassering av avkjørsler fastlegges i situasjonsplan ved søknaden om tillatelse til tiltak (byggesøknaden).

2.3 Rammer for bebyggelsen:

Bebyggelsen skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Utvendige farger og materialer skal tilpasses omkringliggende miljø og landskap. Farger i sterk kontrast til omgivelsene tillates ikke.

Bebyggelsen skal ha god terrengtilpassing. Dette gjelder også terrasser og uteoppholdsplasser. Høye sokler eller grunnmurer skal unngås. De anførte byggehøyder er maksimale høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsens høyde skal i tillegg vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng.

Med søknaden om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er satt av tilstrekkelig manøvreringsareal for personbil på egen tomt. Det skal i tillegg legges frem valg av materiale på eventuelle gjerder og forstøtningsmurer.

Bygningene skal ha saltak og/ eller kombinasjoner av pult-tak med takvinkel mellom 27° og 37 °. Andre takformer kan tillates for å kunne tilpasses et moderne arkitektonisk uttrykk. Ved andre takformer, som flatt tak eller rent pult-tak, skal bygningens mønehøyde ikke overstige 6,5 m. Maksimale byggehøyder over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå for hvert hus settes til 5,5 m til underkant gesims, og 9,0 m til topp møne.

For følgende tomter skal bygningens mønehøyde ikke overstige 7,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå: 12, 13, 16, 17, 18, 35, 36, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57 og 58.

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen selv om de ikke bygges samtidig med bolighuset. Garasjer, uthus, boder, m.v. kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. For frittliggende garasje skal maksimal mønehøyde ikke overstige 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bruksareal for garasjer "BRA" skal ikke overstige 50m². Garasje skal ligge minst 5 meter fra tomtegrense mot vei når garasjen ligger vinkelrett på veien. Garasjer, frittliggende uthus og boder tillates bygd inntil 1 m fra tomtegrense. Der hvor forholdene ligger til rette for det kan garasjen oppføres parallelt med veien.

I forbindelse med søknaden om tillatelse til tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan som også viser hvordan ubebygd del av tomt skal planeres og utnyttes. Ved søknaden skal det også vises på tegninger, høyder på bolig og garasje i forhold til tilliggende vei. På planen skal det angis mur, gjerder og parkering. Likeså skal terrengmessig behandling med høydeangivelse angis.

2.4 Vegetasjon

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak. Eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad i sin opprinnelige form.

2.5 Kabler

Alle kabler skal innenfor reguleringsområdet anlegges som jordkabler.

2.6 Renovasjon

Det legges opp til renovasjonsdunker for hver eiendom. Det forutsettes at eiendommer som har utkjøring via private adkomstveier, må frakte renovasjonsdunkene ut til kommunal vei ved tømming. Det skal kunne etableres renovasjonspunkt innenfor planområdet.

2.7 Rekkefølgebestemmelser

Før boliger i området kan tas i bruk må følgende krav oppfylles:

a. All infrastruktur skal være ferdig etablert i utbygningspmrådet.
b. Regulerte fellesarealer for lek og opphold skal være ferdig opparbeidet i utbyggingsområdet.
c. Passeringslomme iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen, skal være etablert ved krysset RV108/Ødegårdsveien
d. Høyspent luftstrekk over utbygningsområdet skal være lagt som jordkabel i utbyggingsområdet.

2.8 Fornminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatiske fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Felt B1 område for konsentrert småhusbebyggelse

a. I byggeområde B1 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse eller rekkehus. Bygningene grupperes slik at det skapes gode felles gårdsrom med egen identitet. For dette område kreves en bebyggelsesplan.
b. Maksimum tillatt utnyttingsgrad er 40% BYA.

c. Bygningenes mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng for hvert hus. Maksimal gesimshøyde er 5,5 meter.

d. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplantninger, vegetasjon som skal bevares/fjernes, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal vise parkeringsarealer, interne veier og grøntområder. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gis for noen bolig.

3.2 Felt B2-B8 område for boliger med tilhørende anlegg

a. Område bebygges med frittliggende enebolig med tilhørende garasje. Den viste byggplassering i plankartet er veiledende - ikke bindende. Endelig husplassering skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

b. Bebygd areal "BYA" skal ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. Garasje og biloppstillingsplass inngår i bebygde arealer, likeså verandaer og balkonger i hht. NS 3940.

c. Det skal minst avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr. boenhet.

d. Sekundær leiligheter tillates ikke.

e. For tomtene 60, 61, 62 og 63 skal ikke bebygd areal "BYA" overstige 20 % av tomtens nettoareal. Garasje og biloppstillingsplass inngår i bebygde arealer, likeså verandaer og balkonger i hht. NS 3940.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Alle veier skal utformes slik at de sikrer en trygg ferdsel for alle trafikant-grupper. Ingen veier skal ha større stigning enn 8 ‰. Veiene skal utføres med fast dekke. Veikanter skal utføres presist, slik at de fungerer som ledelinjer for blinde.

Vei 1 Gate med fortau
Hoved-adkomsten med fortau skal reguleres med total bredde 11,0 meter, herav asfaltert kjørebane 4,75 meter, 2,50 meter fortau, 1 x 0,25 meter asfaltert skulder, 1 x 0,25 meter skulder og 2 x 1,50 meter grøftearеal.

Vei 2, 3 og 5 Kjøreveg
Hoved-adkomstveier skal reguleres med bredde 8,0 meter, herav asfaltert kjørebane 4,5 meter, 2 x 0,25 meter skulder og 2 x 1,50 meter grøfteareal.

Vei 4 Kjøreveg
Adkomstveien skal reguleres med bredde 6,0 meter, herav asfaltert kjørebane 4,0 meter, 2 x 0,25 meter skulder og 2 x 0,75 meter grøfteareal.
Passeringslomme
Ved RV108, Kråkerøyveien, skal passeringslommen reguleres med bredde 4,0 meter (3,25 meter asfaltert kjørebane og 0,75 skulder) målt fra eksisterende vegs kjørebanekant (hvit kantlinje).

Annen veigrunn
Langs passeringslommen ved RV108 skal det avsettes areal med bredde fra 2 til 4,25 meter som annen veigrunn for nødvendig areal til grøft, snøopplag, fjellskjæring og skråning til veifylling.

§ 5 FAREOMRÅDER

Høyspenningsanlegg
Eksisterende høyspennings-luftstrekk innenfor planområdet omlegges i kabelgrøfter i vei/ grøfteareal og grøntområder. Ved fareområdene på plankartet vil det være soner med byggeforbud. Eksisterende høyspennings-luftstrekk inntil området i vest, medfører en sone med byggeforbud på tomtene 1, 2, 3 og 4.

Områdene A1 og A2 avsettes til nettstasjon for el. Trafostasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming som harmonerer med området for øvrig jmf. § 74.2 plan og bygningsloven. Byggegrense for trafoen er 5 meter. Mindre viktige bygg, f eks. garasje kan plasseres nærmere.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

Friluftsområde
Områdene F1 til F4 skal bevares som naturområde. Turveier kan opparbeides som gruset sti i 2 meters bredde. Eksisterende vegetasjon og terreng på friluftsområdene skal i størst mulig grad bevares. Det kan ikke etableres permanente eller midlertidige elementer som hindrer fri ferdsel eller på annen måte virker privatiserende.

Frisiktsone
Innenfor anviste frisiktsoner tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller konstruksjoner med høyde over 0,5 m over veiens plan.

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Området R1 er avsatt til kommunal miljøstasjon for innsamling av sorterte renovasjonsfraksjoner. Området skal også inneholde en felles pumpestasjon for hele planområde.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel
Felles avkjørsler er regulert med total bredde 5,0 meter, herav anlegges kjørebane 3 meter, 2 x 0,25 meter skulder og 2 x 0,75 meter grøfteareal. Avkjørselen er felles for de eiendommer som er vist på plankartet.

Felles lekeareal for barn

a. Områdene L1 til L6 skal benyttes til felles lekeareal. Området skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle beboergrupper.

b. Det skal innsendes plan for opparbeidelse av lekeplassene. Disse opparbeides til nærlekeplasser i henhold til kommunale krav og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Planene skal godkjennes av kommunen.

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL

Bolig/offentlig

a. I byggeområde BO1 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus eller boliger for eldre, hjemmesykepleie kontor eller tilsvarende. En kombinasjon av disse formålene er tillatt. Bygningene grupperes slik at det skapes gode felles gårdsrom med egen identitet. For dette område kreves en bebyggelsesplan.

b. Maksimum tillatt utnyttingsgrad er 40% BYA.

c. Bygningenes mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng for hvert hus. Maksimal gesimshøyde er 5,5 meter.

d. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplantninger, vegetasjon som skal bevares/fjernes, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal vise parkeringsarealer, interne veier og grøntområder. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Uteareale skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gis for noen bolig.

Avkjørsel/gangvei
Formålet er gitt for å sikre gangforbindelser til natur og friområder, samt avkjørsler til tomter. Formålet er regulert med total bredde 5,0 meter. Avkjørselene er felles for de eiendommer som er vist på plankartet. Gangveiene er felles for alle beboere innenfor planområdet.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/131/0/0

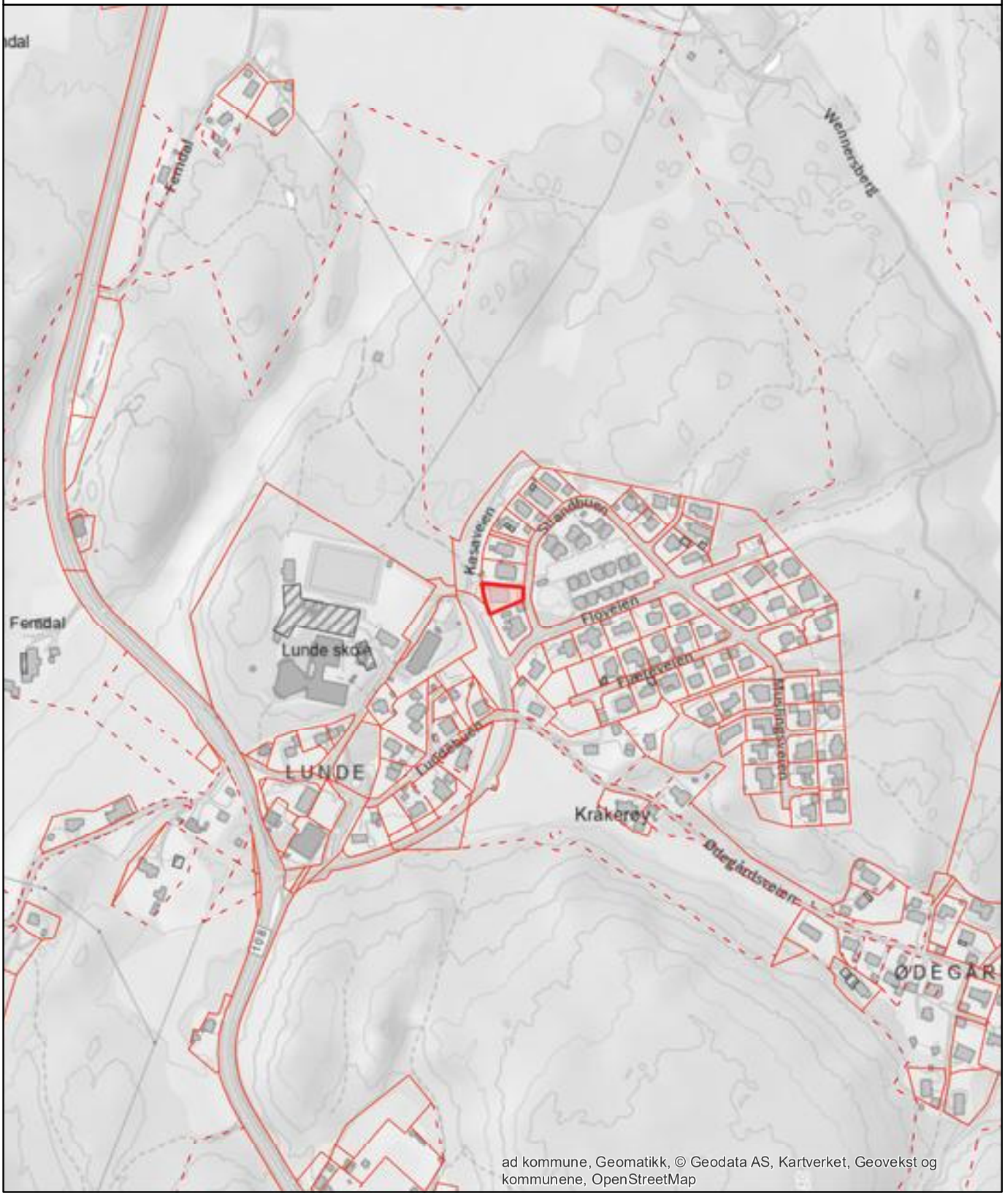
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-11-05

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 432/131/0/0

Eierrepresentant: Heggesand Jarl Arne

Regningsmottaker: Heggesand Jarl Arne

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	432	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	131	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	771,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Strandbuen 4	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1676 KRÅKERØY	Grunnkrets	Lunde	Valgkrets	Rød Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300322603	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		212,5

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HEGGESAND JARL ARNE	STRANDBUEN 4	1676 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 415,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0	kr 9 881,00
260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	kr 4 977,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 683,00
60	ESkatt Bolig	4 205 900,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 13 458,00

kr 35 924,00

Strandbuen 4, Kråkerøy



Pompel & Pilt AS
Salg og utleie TLF: 97 74 20 43

Strandbuen 4, Kråkerøy	Gnr: 432 Bnr: 131
Pompel & Pilt AS	Mål: 1 : 1000
Rev: 001/1201	Tegnet av: Teotech

Kommunearkivet 11.09.2012

Strandbuen 4, Kråkerøy



Pompel & Pilt AS
Salg og utleie TLF: 97 74 20 43

Strandbuen 4, Kråkerøy	Gnr: 432 Bnr: 131
Pompel & Pilt AS	Mål: 1 : 250
Rev: 001/1201	Tegnet av: Teotech

Kommunearkivet 11.09.2012



Pompel & Pilt AS
Salg og utleie TLF: 97 74 20 43

Strandbuen 4, Kråkerøy	Gnr: 432 Bnr: 132
Pompel & Pilt AS	
Rev: 001/1201	Tegnet av: Teotech

Kommunearkivet 11.09.2012

Høydenivå Strandbuen 2,4,6,8 og 10 i forhold til vei Strandbuen.

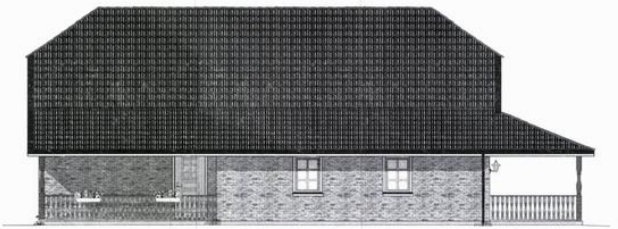


Pompel & Pilt AS
Salg og utleie TLF: 97 74 20 43

Strandbuen Kråkerøy	Høydenivå
Pompel & Pilt AS	
Rev: 001/1201	Tegnet av: Teotech

Kommunearkivet 11.09.2012

Strandbuen 4, Kråkerøy



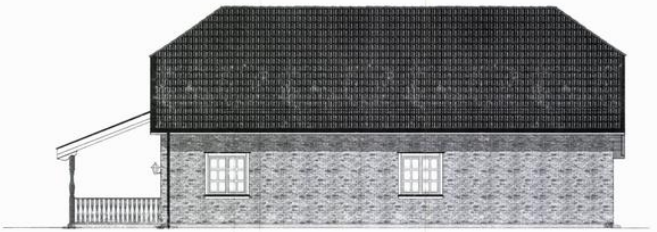
Fasade: Sør

Pompel & Pilt AS
Salg og utleie TLF: 97 74 20 43

Strandbuen 4, Kråkerøy	Gnr: 432 Bnr: 131
Pompel & Pilt AS	Mål: 1 : 100
Rev: 001/1201	Tegnet av: Teotech

Kommunearkivet 11.09.2012

Strandbuen 4, Kråkerøy



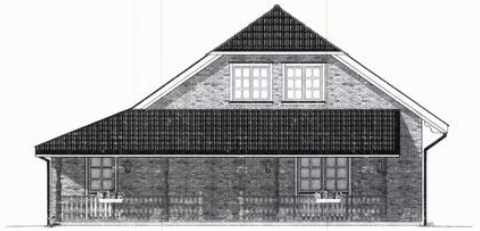
Fasade: Nord

Pompel & Pilt AS
Salg og utleie TLF: 97 74 20 43

Strandbuen 4, Kråkerøy	Gnr: 432 Bnr: 131
Pompel & Pilt AS	Mål: 1 : 100
Rev: 001/1201	Tegnet av: Teotech

Kommunearkivet 11.09.2012

Strandbuen 4, Kråkerøy



Fasade: Øst

Pompel & Pilt AS
Salg og utleie TLF: 97 74 20 43

Strandbuen 4, Kråkerøy	Gnr: 432 Bnr: 131
Pompel & Pilt AS	Mål: 1 : 100
Rev: 001/1201	Tegnet av: Teotech

Kommunearkivet 11.09.2012

Strandbuen 4, Kråkerøy



Fasade:Vest

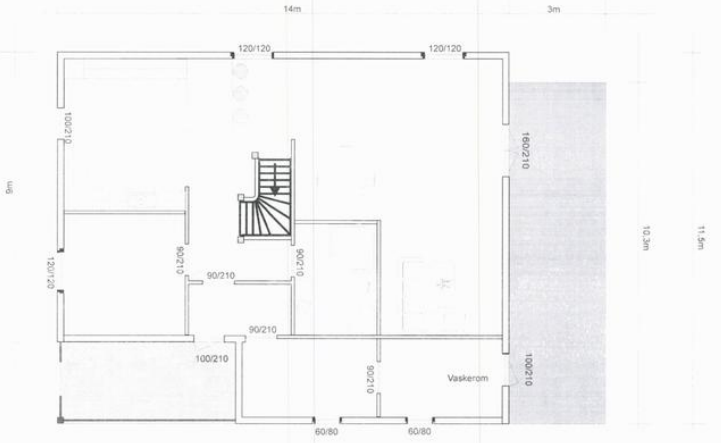
Pompel & Pilt AS
Salg og utleie TLF: 97 74 20 43

Strandbuen 4, Kråkerøy	Gnr: 432 Bnr: 131
Pompel & Pilt AS	Mål: 1 : 100
Rev: 001/1201	Tegnet av: Teotech

Kommunearkivet 11.09.2012

Strandbuen 4, Kråkerøy

Plan 1.etasje



Pompel & Pilt AS
Salg og utleie TLF: 97 74 20 43

Strandbuen 4, Kråkerøy	Gnr: 432 Bnr: 131
Pompel & Pilt AS	Mål: 1 : 100
Rev: 001/1201	Tegnet av: Teotech

Kommunearkivet 11.09.2012

Strandbuen 4, Kråkerøy

Plan 2.etasje



Pompel & Pilt AS
Salg og utleie TLF: 97 74 20 43

Strandbuen 4, Kråkerøy	Gnr: 432 Bnr: 131
Pompel & Pilt AS	Mål: 1 : 100
Rev: 001/1201	Tegnet av: Teotech

Kommunearkivet 11.09.2012

Strandbuen 4, Kråkerøy



Pompel & Pilt AS
Salg og utleie TLF: 97 74 20 43

Strandbuen 4, Kråkerøy	Gnr: 432 Bnr: 131
Pompel & Pilt AS	Mål: 1 : 100
Rev: 001/1201	Tegnet av: Teotech

Kommunearkivet 11.09.2012

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Lasse Kristiansen - Alt innen bygg

Torsnesveien 15
1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/15345-27-147161/2014-LITK	432/131	12.09.2014

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1386/14

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt komplett 10.9.2014 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Strandbuen 4
Gnr. 432 Bnr. 131

Arbeidets art: Enebolig

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Linda Tjernes Karlsen
saksbehandler bygg

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 51 Bankkonto:

Skatteetaten

Dato
08.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 432 Bnr 131 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 876 299
Som sekundærbolig:	kr 7 129 936

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 07.11.2024

Til informasjon!

Eiendom: 432/131 Strandbuen 4

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. november 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 432 **Bruksnr.:** 131 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Oversiktskart

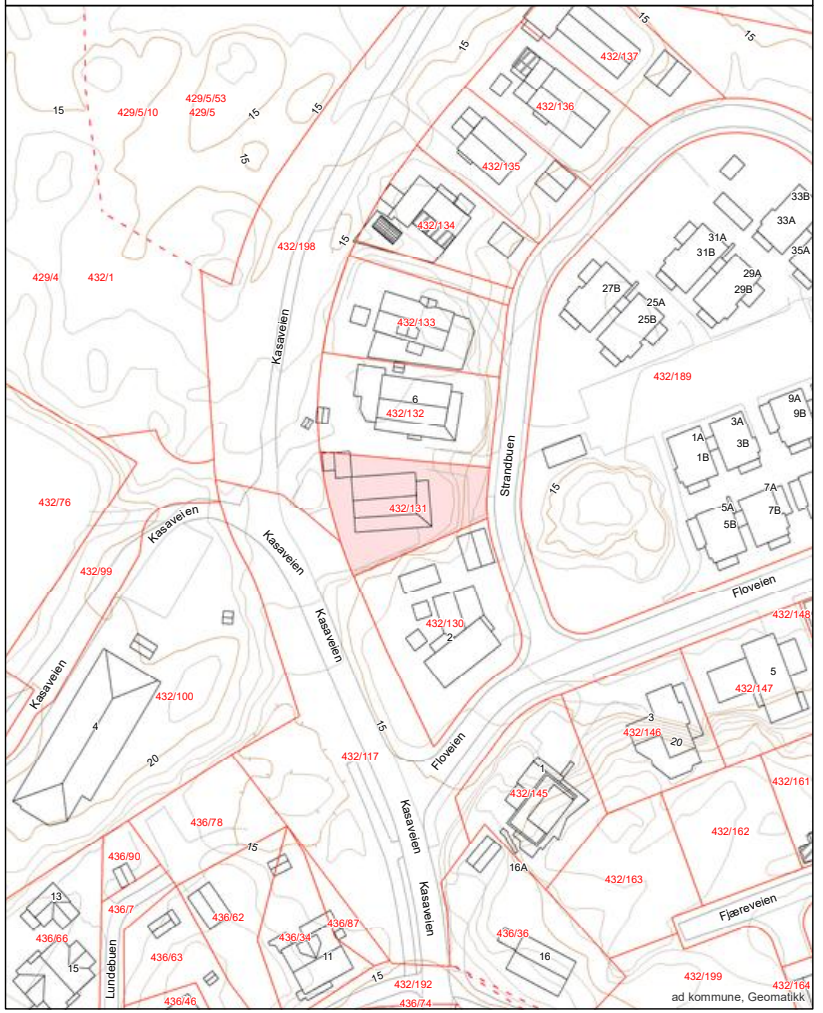
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/131/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-05

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/131/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-05

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 : 5.11.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6559667.61901	610670.065104	Ikke spesifisert	8.46	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	150.045
2	6559675.50282	610667.015822	Ikke spesifisert	21.78	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	107.815
3	6559696.67814	610662.125541	Ikke spesifisert	40.22	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6559693.04349	610702.163632	Ikke spesifisert	4.85	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6559688.21717	610701.615432	Ikke spesifisert	7.24	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	34.017
6	6559681.00064	610701.603933	Ikke spesifisert	34.27	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.11.2024

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 432 / 131 / 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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/131/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-11-05

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



Grunnkart med ortofoto

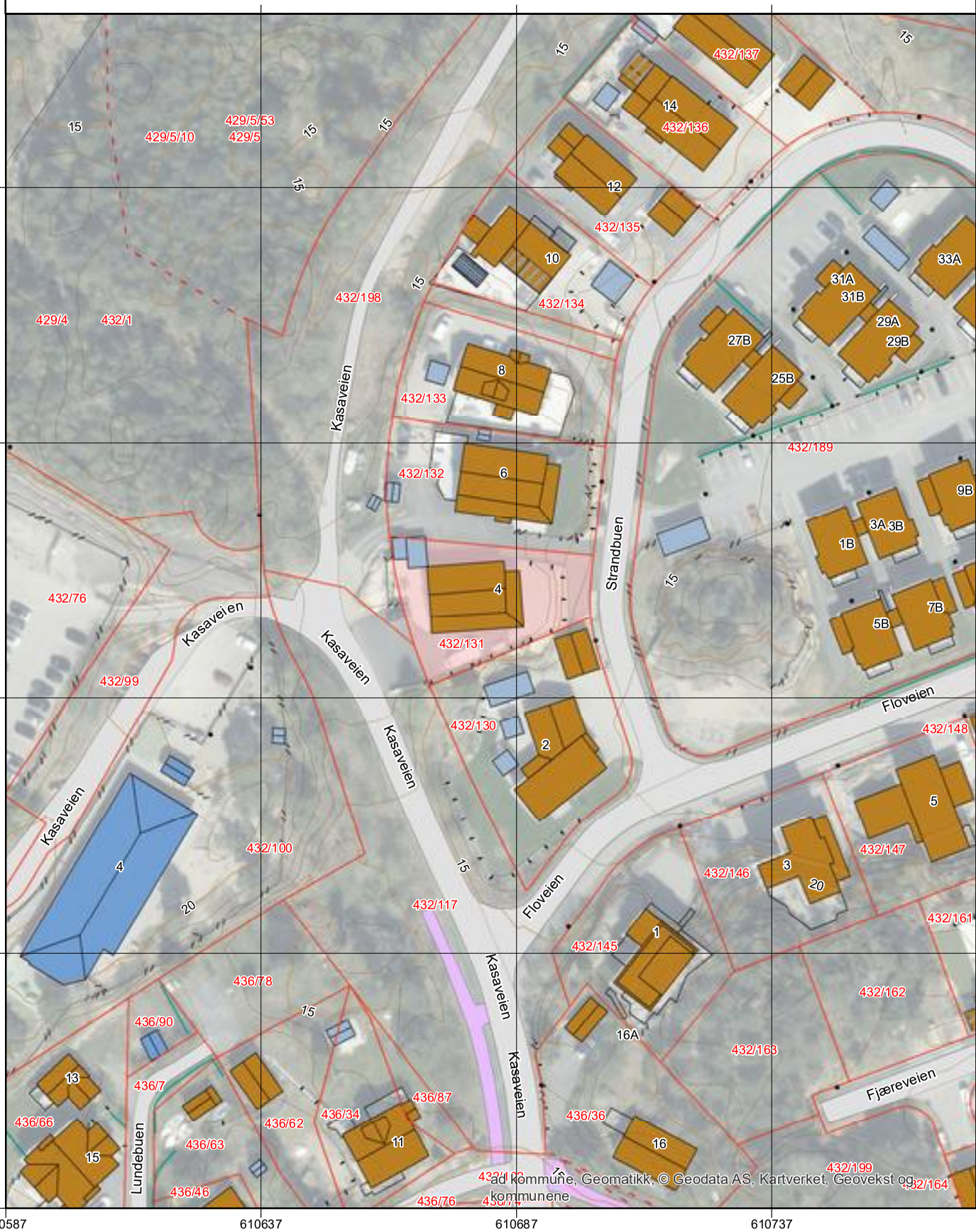
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Strandbuen 4, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/131/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-05

N

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



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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BMX3639
Matrikkel: 3107-432/131/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Jarl Arne Heggesand

Adresse:
Strandbuen 4, 1676
KRÅKERØY

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

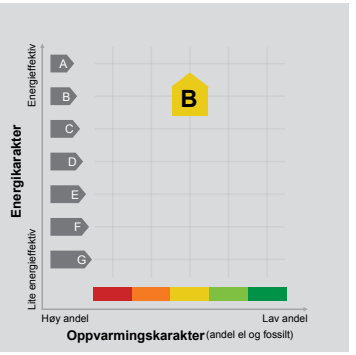
Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Rapport fra sluttkontroll	ELEKTROSMIA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-01-09
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	ELEKTROSMIA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-01-09
5S Samsvarserklæring	ELEKTROSMIA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-01-09
Sjekkliste risikovurdering før oppstart	ELEKTROSMIA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-01-09

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

ENERGIATTEST

Adresse	Strandbuen 4
Postnummer	1676
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	432
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300322603
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-67505
Dato	15.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	231
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/MATS BREMSETH KVERNLAND
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0199/24
Vår referanse: 3623541/25268248
Bestilling: C3 2024-11-08 (3) 37

Dato
08.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
799455	200	4.10.2011	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	432	117	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: 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

29.09.2011 07.50

Dokn: 799455 Tinglyst: 04.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601146727
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	GEODATAAVDELINGEN	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
-	MALINA AS		Industrifeltet i Karlshus, 1640 RÅDE	

Avgiver eiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0106	432	117	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0106	432	131

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/799455/200
Utskrevet 2024-11-08 09:24

Strandbuen 4

Nabolaget Trolldalen/Kjøkøy - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 190 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl... 360 elever, 21 klasser	6 min 4.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	11 min 7.5 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	9 min 6.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

Offentlig transport

Lunde Linje VY6, 171, 172, 199	8 min 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	2 t 4 min
Oslo Gardermoen	1 t 47 min

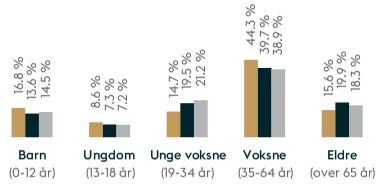
Barnehager

Blomsterøya barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 0.3 km
Lunde barnehage (0-5 år) 33 barn	7 min 0.5 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 3.8 km

Dagligvare

Joker Kråkerøy	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trolldalen/Kjøkøy	947	391
Fredrikstad kommune	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Lunde barneskole	5 min
Svensebakken balløkke kjøkøy	5 min
SATS Fredrikstad	7 min
SKY Fitness Fredrikstad	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



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

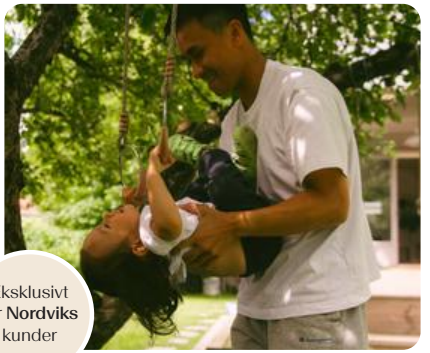
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0199/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Strandbuen 4 1676 KRÅKERØY

Betegnelse: Gnr 432, bnr 131 (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