NORDVIK

Fjellveien 53A

3 soverom | 90 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Fjellveien 53A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
70	Vedlegg
77	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.09.2026









Nøkkelinformasjon

Del av moderne tomannsbolig på Kråkerøy. Lyse rom, spennende vindusflater, skjermet hage og innglasset terrasse. Carport

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**108 590,-**
Totalpris	**4 408 590,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Skjærgårdsnatur, sentrumsnærhet og kort vei til Hvaler gjør Kråkerøy til et populært bosted. Ti minutters sykkeltur fra Fredrikstad sentrum og 200 m fra Vesterelvens bredder finner du Fjellveien 53A. Marina for fritidsbåter, skoler, barnehager og butikker – alt ligger i gangavstand. Øya er et aktivt sted å bo med gode turmuligheter og flotte badeplasser om sommeren. Boligen er del av en tomannsbolig fra 2007. Brunsort kledning og lekne vindusformasjoner føyer den inn i kategorien moderne, nordisk trehus. Til leiligheten hører carport og to boder. Gårdsplassen er belagt med heller, og den vestvendte hagen har både åpen og innglasset terrasse. Solforholdene er gode, og de varierte vinduene utnytter både lysinnslippet og naturutsikten. Dette er et elegant og romslig familiehjem.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm





2. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm





























































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0130/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fjellveien 53A, 1678 KRÅKERØY
Gnr 424, bnr 436, snr 2 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Kelsey Frances Hood
Andreas Hagen

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 408 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 428 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang, Wc-rom, Stue, Kjøkken, Vaskerom
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, 3 Soverom, Bad
Total BRA: 46 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDE
1.etg: 2,38 meter
2. etg: 1,47 - 2,41 meter

Innhold
1. etg:
Gang
Wc-rom
Stue
Kjøkken
Vaskerom

2. etg:
Gang
3 Soverom
Bad

INVENDIGE FLATER
Innvendige vegger er kledd med tapet i alle rom. Himlingene er utført med takess, som er benyttet i hele boligen. Gulvene varierer mellom fliser, laminat, parkett og belegg. Det er observert en jevn slitasje på overflatene, som indikerer normal bruk. Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

BOD
Utvendig bod

Standard
Entreen eller hallen er stor og åpen, mye takket være trapperommet som åpner seg langs siden. Mens du kjenner på sandfargede gulvflisene og beundrer de hvite veggene, trekkes blikket ut mot stuen, for den ender i store glassflater med en grønn hage utenfor, og her strømmer lyset inn.

Gulvene er kledd i pen laminat, og veggene er sletter og hvite. Det spesielle her er variasjonen i vindusstørrelser, og da spesielt de avlange lysspaltene.
Stuerommet deles naturlig inn i peisestue og spisestue. Spisestuen hører hjemme der det er lysest, nemlig ved terrassedørene. Disse er svært brede, og utenfor har man reist en fin innglasset terrasse, som betyr at utesesongen varer lenge. Ofte vil man ha døren åpen ut dit, for utestuen har så deilig lys.

Ved spisestuen og inn mot kjøkkenet varieres veggfargen smart fra hvit til en mørk blåfarge som trekker veggen inn og utvider romfølelsen.
Kjøkkenet ligger inne i et åpent rom og ser ut mot spisestue og hage, og over den fine heltre benkeplaten åpnes veggen i en lysspalte som gjør underverker med arbeidsforholdene. Innredningen er hvit, med høyskap i matt glass. Hvitevarene utgjør en helhet med sine overflater av børstet stål.
Det bør nevnes at ventilasjonen er balansert. Du merker det fort på det gode inneklimaet.

Videre må vi nevne vaskerommet, et uvurderlig rom i en familiehusholdning. Det samme gjelder WC, gunstig plassert i gangen, som avlaster badet i andre etasje og gjør familielogistikken enklere.
Trapperommet løfter seg høyt og lyst og gjør turene opp og ned trappen til en estetisk opplevelse. I andre etasje skrår taket, med rene linjer og fine vinkler. To av de tre soverommene er store, og de har fine, høye vinduer – ikke helt fra topp til bunn, men likevel høye nok til å gi en ekstra følelse av rom og åpenhet. Hovedsoverommet har i tillegg et langt, horisontalt vindu som virkelig føles som noe ekstra. Det minste soverommet får et herlig takvindu som kompensasjon for færre kvadratmeter.

Baderommet har samme avlange lysspalte som hovedsoverommet, rett over kanten på badekaret. Du kan lett forestille deg hvor fint det er å kikke ut under et avslappende bad. Rommet har også dusjkabinett og er i det hele tatt delikat i utformingen.

Det er en komfortabel familiebolig med atmosfære og lysinnslipp som øker følelsen av velvære.

Modernisering og påkostninger
2025: Bad 2. etasje: Satt inn badekar, nytt dusjkabinett, nytt toalett samt ny servant med speil.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selbak Rør Satte inn Badekar, Nytt toalett, Nytt dusjkabinet og nytt speil pluss servant

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Kan dryppe litt fra tak i vinterstue ved mye snø på taket over vinterstuen (glass)

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

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

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført i 2007.
Grunnmuren/fundamenteringen er utført som plate på mark, og drenering er registrert som overflatedrenering. Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk som er kledd med malt trepanel fra byggeår. Det er registrert flere ulike vindustyper med 2-lags glass, herunder fastkarm, sidehengslet og kombinasjoner av fastkarm/sidesving, alle fra 2007. Takkonstruksjonen er utført som saltak, med undertak av takduk og taktekking med takstein fra 2007. Beslag og tilhørende deler er av plastbelagt stål. Det er registrert markplatting som uteplass/terrasse, samt innglasset balkong.

BOD
Byggemetode: Frittliggende bod som er tilknyttet carporten.
Innhold: Benyttet for lagring

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som bidrar til et godt inneklima. VVS-anlegget benytter rør-i-

rørsystem. Varmtvannsberederen er av merket Høiax og har en kapasitet på 200 liter. Det elektriske anlegget er skjult og består av 15 sikringer.

OM TOMTEN
Tomten er dels skrående, opparbeidet med gruset oppkjørsel som er felles for bebyggelsen. Noe naturtomt i bakkant.
Grunnforhold: Grunnforhold er ikke kjent eller opplyst om.

OVERORDNET VURDERING
Boligen er et rekkehus oppført i 2007 som er fordelt på 2 etasjer. Boligen fremstår med standard fra byggeår. Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Vridninger i trekledning på fremsiden og råteskader i omramming rundt vindu ved inngangsparti, med behov for vedlikehold og utskiftninger. På vaskerommet er det registrert rørgjennomføringer uten typegodkjent tetning. På bad i 2.etasje er vindu plassert i våtsone hvor det må forventes hyppig vedlikehold av vindu og omramming. Loft- og takkonstruksjon er ikke kontrollert grunnet begrenset tilkomst, samt ventilasjonsanlegg som er plassert på loftet. For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS LOVLIGHETER/ENDRINGER
Tegninger: Foreligger (Bygningstegninger, datert 2002. Fremlagte tegninger samsvarer med dagens bruk.)
Boligen er utstyrt med peis/ildsted i 1.etasje. I følge Fredrikstad kommune er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.
Det anbefales at dette undersøkes med kommunen, samt tilsyn/feiing av bruksenheten må forventes.

FERDIGATTEST
Ferdigattest: Foreligger (Tomannsbolig med tilhørende carport, datert 28.04.2016)

DOKUMENTKONTROLL
Kilder:
Oppdragsgiver
Kommunale opplysninger fra meglerpakke
Boligens FDV
Boligmappa.no
Propcloud.no
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET
Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

ANNET
Wc-rom
Utstyr: Enkel servant, Gulvstående toalett
Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
Ventilasjon: Balansert avtrekk

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Nøkkelfakta
Årstall/alder: 2007
Anleggstype: Skjult anlegg
Sikringsskap plassert: Gang
Antall sikringer: 15

Kontrollpunkter
Er det påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd? Nei
Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier
Det elektriske anlegget ble installert: 2007
Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
Hender det at sikringer løses ut? Nei
Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Hvordan kontrollen er utført
Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet
synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til
ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel
Samsvarserklæring eller annen dokumentasjon foreligger ikke for utførte elektriske arbeider. Usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav foreligger. Dokumentasjon bør fremskaffes.
Dersom dette ikke er mulig, bør anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på elektrisk arbeid
Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte elektriske arbeider.
Risiko/Konsekvens: Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav.
Anbefalte tiltak: Dokumentasjon bør fremskaffes. Dersom dette ikke er mulig, anbefales anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

TILSTANDSGRADER
Bygningsdeler som har fått TG2:
2 Terrengforhold
Terrenget rundt boligen er stedvis registrert med

utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette kan føre til at overflatevann står eller ledes mot grunnmuren, og økt belastning på drenering og fuktbelastning kan oppstå. Det anbefales at tilstrekkelig fall etableres der tomtens utforming gjør dette mulig, og at overflatevann ledes raskt bort fra grunnmuren.

3 Yttervegger
Vridninger og deformasjoner i trekledningen på fremsiden er registrert, og lufting bak kledningen er ikke påvist. Manglende lufting og deformasjon kan over tid gi økt fuktbelastning, råte, mugg og videre oppsprekking. Det anbefales å vurdere justering eller utskifting av kledningen samt kontroll og utbedring av ventileringen.

9.1.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt
Rørgjennomføringer av rillet plastmateriale er registrert, og dette medfører at typegodkjente mansjetter ikke kan benyttes mot membranen. Det er økt risiko for vanninntrenging ved lekkasje eller vannbelastning, noe som kan gi fuktpåvirkning og skade i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Rørgjennomføringene bør utbedres slik at det etableres dokumentert og tilfredsstillende tetting mot membranen.

9.2.1 Bad – Vegger og himlinger
Det registreres at vinduet er plassert i våtsone, bak badekar. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling.

9.2.2 Bad – Gulv
Manglende fall på minimum 1:50 rundt sluket er registrert. Vann kan dermed bli stående på gulvet eller spre seg til omkringliggende områder, noe som øker fuktbelastning på overflater og konstruksjoner og risiko for skadeutvikling ved normal bruk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i den vannbelastede sonen, og utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

10 Kjøkken
Eldre fuktskader og brennmerker er registrert i heltre benkeplate, i tillegg til riper og sprekker. Uten behandling kan treverket svekkes over tid, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid. Det anbefales å vurdere behandling av benkeplaten for å beskytte treverket mot ytterligere svelling eller skader.

11.1 VVS-installasjoner
Det er registrert manglende endetetting på varerør ved kjøkken og manglende merking av rør og fordelerkurser i rørskap. Det anbefales å etablere tilfredsstillende endetetting etter produsentens monteringsanvisninger og å merke rør og fordelerkurser.

Bygningsdeler som har fått TG3:
4 Vinduer og ytterdører
Det er registrert stedvise utettheter mellom utvendig omramming og vinduskarmer og råteskader i utvendig omramming ved vindu på fremsiden. Dette gir økt risiko for vann- og fuktinntrengning som kan medføre fuktskader, videre råteskader og svekket treverk. Det anbefales å utbedre utetthetene, kontrollere berørte områder for fuktpåvirkning eller skadeutvikling og skifte ut råteskadet omramming.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
6 Loft / takkonstruksjon
Loftsluke er lokalisert i himling på bad i 2.etasje. Det er ingen tilkomstmidler på befaringsdagen, deler av loft og konstruksjon er inspisert fra lukene lysåpning.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme
Panelovner
Peis/vedovn

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Det er ingen felleskostnader knyttet til boligen, da det ikke driftes som sameiet. Det er kun to seksjonerte boenheter.

Kommunale avgifter
Kr 23 087,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
-Renovasjon 240 L
-Vann
-Avløp

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 813,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 891 025,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 564 101,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Selger har hatt internett fra Viken Fiber. Mnd. kostnad ca. kr. 1000,-.

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 662 kvm (Festetomt)
Mot veien skjermes eiendommen av hekk og busker. En gruset innkjørsel leder opp mot tomannsboligen fra 2007, et moderne trehus med saltak, brunsort kledning og leken inndeling av vinduer, slik vi ofte ser det i moderne boliger. Gårdsplassen ender i en todelt carport der du parkerer, og i bakkant av carporten finnes en 4 kvm stor sportsbod.

De to enhetenes har hver sin påbygde bod som adskiller respektive ytterdører og uteplasser på en fin måte. Her er det heller foran døren som strekker seg mot carporten og fortsetter i en sti bak i hagen. Boligen er reist i svakt skrånende terreng med naturtomt i bakkant. En del er gressplen, innrammet av en høy hekk, og nordover åpner naturtomten seg med svaberg og høye furutrær.
Fra stuen går man ut på en 10 kvm markterrasse. Ved siden av ligger en like stor innglasset terrasse, noe som innebærer at utesesongen starter tidlig og slutter sent. Innglassede terrasser er særlig fine når sollyset ikke er altfor stekende, og det sørger hekken for.

Soltilgangen på resten av terrassen er god, og den sene kveldssolen slippes gjennom der hekken åpner mot naboens naturtomt.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 920,- pr. år
Festekontrakt datert: 29.08.1952
Festetid: Festetiden er satt til 100 år.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert 10.år. Forrige regulering var i 2017. Neste regulering er i 2027. Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeks.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Grunneier informerer at når det gjelder innløsning, er dette en mulighet festeren har etter tomtefestelovens regler. Jeg kan imidlertid ikke gi noe forhåndsanslag på innløsningssummen.

For tidsbestemte festekontrakter beregnes

innløsningssummen med utgangspunkt i 40 % av råtomtverdien, fastsatt ved takst. Jeg benytter en fast takstmann til slike verdivurderinger.

Dersom innløsning er av interesse, ber jeg om at festeren tar kontakt, så vil jeg informere om prosessen med taksering og beregning av innløsningssummen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kråkerøys frodige og varierte skjærgårdsnatur, kombinert med nærheten til Fredrikstad sentrum, gjør dette til et attraktivt bosted. Med varme østfoldske somre fungerer mange av øyas sjønære eiendommer både som helårsbolig og sommerhus. Fjellveien 53A ligger i et nabolag av eldre hus som har gjennomgått et generasjonsskifte, og der mange av boligene har blitt fornyet i senere tid.
Kun 200 m bortenfor flyter Vesterelva, som er én av de to innseilingene til Fredrikstad. Elva er et livlig sted om sommeren, med fritidsbåter i alle størrelser. Bare noen skritt unna boligen finner du Rød Båtforenings store marina, og trives du på vannet, kan du skaffe deg båtplass der. Båt tar deg raskt ut til Hvalers mange vakre holmer, øyer og strender.

Men Kråkerøy selv er rik på vakker, variert natur og turmuligheter. Øya er kjent for sine stier på kryss og tvers og sine minner fra steinalderen, blant annet huler og gravhauger – det er alltid noe å oppdage i dette sommerparadiset. Vil du bade, sykler du raskt til Enhuskilen. For gylne svaberg og sjøluft er det bare å fortsette litt videre ut til idylliske Glufsa.
Dette er et aktivt, vakkert og praktisk sted å bo. Med alle stiene blir du mindre avhengig av bil, og i mange tilfeller er sykkelen et raskere fremkomstmiddel. Barnehager, barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg kan nås til fots langs trygge veier, og nærmeste dagligvare butikk venter kun 450 m unna.

Vil du inn til sentrum, anbefales det å spise en fiskemiddag på restaurant Slippen før du krysser gangbrua og forlater øya. På den andre siden av gangbrua finner du også Høyskolen, videregående skole, Stadion, Båthusteateret med mer.

Kråkerøy er et levende sted i utvikling og er åsted for fremveksten av en ny bydel med butikker, gater og store leilighetskomplekser. Det nye handelssenteret Værstetorvet byr på delikatesseforretninger og en spennende mathall. Det er fint å ha alle disse mulighetene i så nær avstand, og samtidig bo spredt i et stille område ved vannet.

Bebyggelse
Del av vertikaldelt tomannsbolig.

Offentlig kommunikasjon
Det går direkte buss fra Fjellveien til Fredrikstad bussterminal via linje 5. Fra Fredrikstad finnes både buss og tog for videre transport.
Det er gratis byferger i Fredrikstad kommune mellom Gamlebyen-Gressvik.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehagetilbud i området.
Rød barneskole
Kråkerøy ungdomsskole
Det er flere private skoletilbud i Fredrikstad kommune

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.04.2016

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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
KOMMUNEPLAN
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/hensynssone:
15.06.2023
1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner:

REGULERINGSPLAN
Eiendommen er ikke regulert.

Dokumenter kan få ved meglerkontoret på forespørsel.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

3107/424/436/2:
02.09.1952 - Dokumentnr: 303017 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:436 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 1 500
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om felles vei

02.09.1952 - Dokumentnr: 303017 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 1 500
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om felles vei

04.07.2008 - Dokumentnr: 550667 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 92/184

Diverse påtegning
Korrigert plantegninger

01.01.2020 - Dokumentnr: 1124952 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:424 Bnr:436 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 865914 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:424 Bnr:436 Snr:2

Dokumenter kan få ved meglerkontoret på forespørsel.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

BYGNINGSFORSIKRING
Selgerne har forsikret bygningsmassen i IF, med polisenummer 1983295

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner

Storebrand, og få svar på dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det er ikke registrert pålegg fra kommunen på denne eiendommen.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 200,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Salgsoppgave utvidet over120 sider kr. 750,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 250,-

Samlet skal selger betale kr. 158 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. september 2026

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, bredbånd 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).

Fjellveien 53A

Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	**8 min** 0.7 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	**20 min** 1.8 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl... 323 elever, 20 klasser	**19 min** 1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	**5 min** 2.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	**5 min** 2.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**8 min**

Offentlig transport

Jøtul Linje 5, 102	**2 min** 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**8 min** 3.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 41 min**

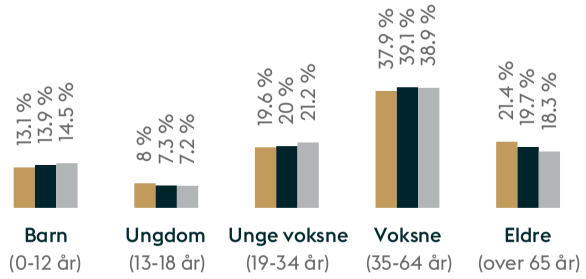
Barnehager

Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 71 barn	**6 min** 0.6 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 39 barn	**11 min** 0.9 km
Glombo barnehage (0-5 år) 43 barn	**12 min** 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	**5 min**
Coop Obs Fredrikstad	**4 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

⚽ Glombo balløkke	8 min 🚶
⚽ Ilebakken balløkke	8 min 🚶
🏂 SKY Fitness Fredrikstad	5 min 🚗
🏂 SATS Fredrikstad	6 min 🚗

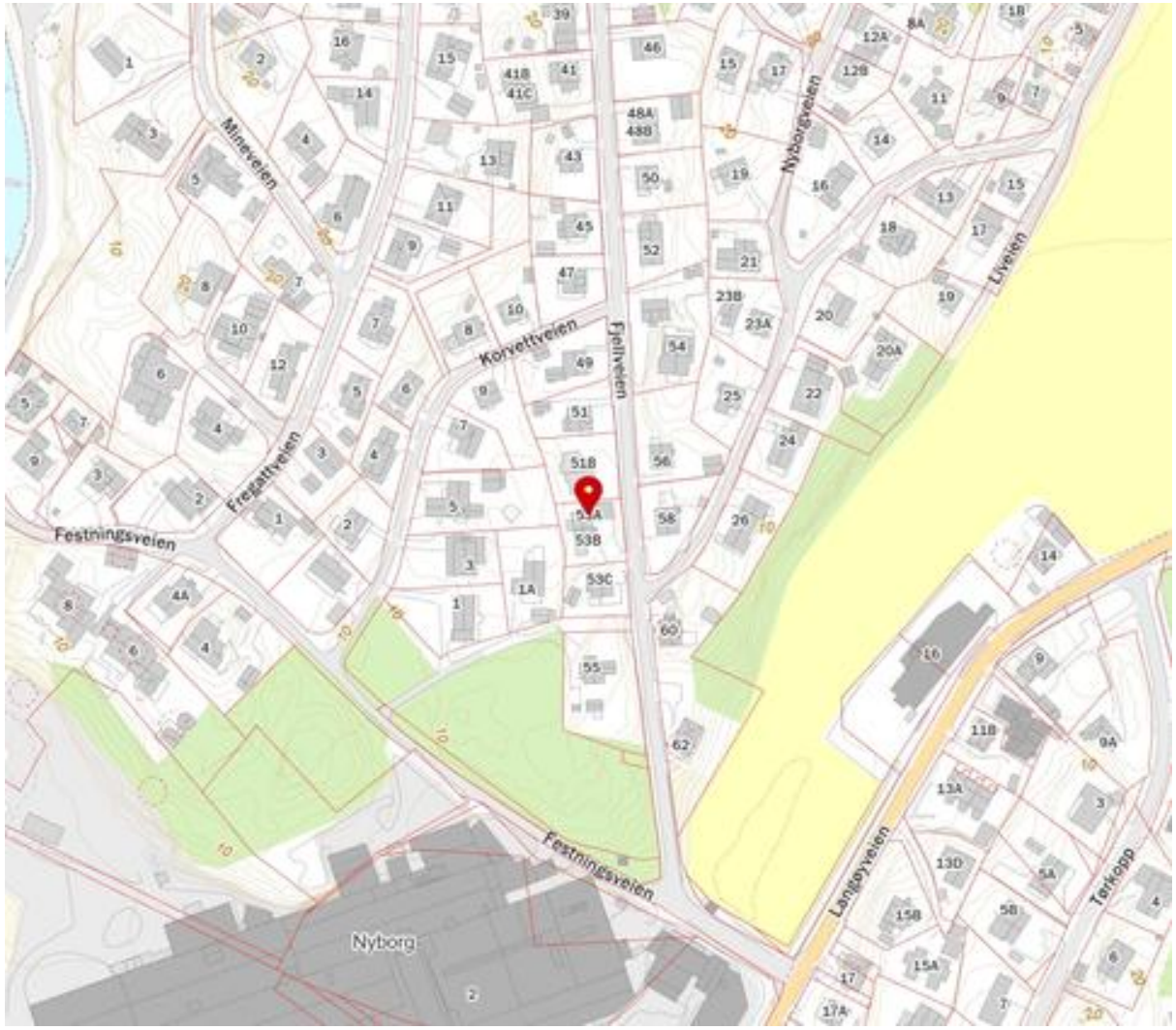
«Er sentralt, men rolig og kort vei til fin natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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 2026

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Tomannsbolig

Fjellveien 53A
1678 Kråkerøy

Fredrikstad Kommune

Gnr. 424, **Bnr.** 436, **Snr.** 2

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
102 m²	**3**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**10**	**8**	**1**	**1**

Marcus Winther

Befaringsdato : **18/08/2026** Rapportdato : **03/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Fjellveien 53A, 1678 Kråkerøy
Kommune	Fredrikstad Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 424, **Bnr.** 436, **Seksjonsnr.** 2
Hjemmelshaver	Hood Kelsey Frances
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2007
Tomtestørrelse	Festet tomt 662 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var ikke til stede
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	44	2	10	10
2. etg	46	-	-	-
Sum	**90**	**2**	**10**	**10**
Sum BRA	**102**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Bod	-	4	-	-
Sum	**-**	**4**	**-**	**-**
Sum BRA	**4**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,38 meter
2. etg	1,47 - 2,41 meter

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:
Gang
Wc-rom
Stue
Kjøkken
Vaskerom

2. etg:
Gang
3 Soverom
Bad

BRA-e

1. etg:
Utvendig bod

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er kledd med tapet i alle rom. Himlingene er utført med takess, som er benyttet i hele boligen. Gulvene varierer mellom fliser, laminat, parkett og belegg. Det er observert en jevn slitasje på overflatene, som indikerer normal bruk.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
102 m²	2	1	3

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 2007. Grunnmuren/fundamenteringen er utført som plate på mark, og drenering er registrert som overflatedrenering. Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk som er kledd med malt trepanel fra byggeår.

Det er registrert flere ulike vindustyper med 2-lags glass, herunder fastkarm, sidehengslet og kombinasjoner av fastkarm/sidesving, alle fra 2007. Takkonstruksjonen er utført som saltak, med undertak av takduk og taktekking med takstein fra 2007. Beslag og tilhørende deler er av plastbelagt stål. Det er registrert markplatting som uteplass/terrasse, samt innglasset balkong.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Plate på mark — Drenering: Overflatedrenering

Etasjeskillere:
Betong

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 2007)

Kledning:
Trekledning (fra 2007)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Saltak (fra 2007)

Undertak:
Takduk (fra 2007)

Taktekking:
Takstein (fra 2007)

Vinduer:
Fastkarm, Sidehengslet, Sidesving, Takvindu – 2-lags glass

Loft:
Delvis tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Bod

Byggemetode	Frittliggende bod som er tilknyttet carporten.
Innhold	Benyttet for lagring

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som bidrar til et godt inneklima. VVS-anlegget benytter rør-i-rør-system. Varmtvannsberederen er av merket Høiax og har en kapasitet på 200 liter. Det elektriske anlegget er skjult og består av 15 sikringer.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Tomten er dels skrående, opparbeidet med gruset oppkjørsel som er felles for bebyggelsen. Noe naturtomt i bakkant.

Grunnforhold

Grunnforhold er ikke kjent eller opplyst om.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er et rekkehus oppført i 2007 som er fordelt på 2 etasjer. Boligen fremstår med standard fra byggeår.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Vridninger i trekledning på fremsiden og råteskader i omramming rundt vindu ved inngangsparti, med behov for vedlikehold og utskiftninger. På vaskerommet er det registrert rørgjennomføringer uten typegodkjent tetning. På bad i 2.etasje er vindu plassert i våtsone hvor det må forventes hyppig vedlikehold av vindu og omramming. Loft- og takkonstruksjon er ikke kontrollert grunnet begrenset tilkomst, samt ventilasjonsanlegg som er plassert på loftet.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger (Bygningstegninger, datert 2002. Fremlagte tegninger samsvarer med dagens bruk.)
- Boligen er utstyrt med peis/ildsted i 1.etasje. I følge Fredrikstad kommune er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss. Det anbefales at dette undersøkes med kommunen, samt tilsyn/feiing av bruksenheten må forventes.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Tomannsbolig med tilhørende carport, datert 28.04.2016)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Boligens FDV
- Boligmappa.no
- Propcloud.no

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

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Panelovner
- Peis/vedovn

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Carport
- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Wc-rom

- Utstyr: Enkel servant, Gulvstående toalett
- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Balansert avtrekk

TG 1 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Grunnforhold er ikke kjent eller opplyst om.
- Alder grunnmur: 2007
- Type grunnmur: Plate på mark
- Type drenering: Overflatedrenering

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2 2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Flat tomt
- Type terreng: Gruset, Asfaltert, Steinbelagt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Terrenget rundt boligen er stedvis registrert med utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette kan føre til at overflatevann står eller ledes mot grunnmuren, og økt belastning på drenering og fuktbelastning kan oppstå. Det anbefales at tilstrekkelig fall etableres der tomtens utforming gjør dette mulig, og at overflatevann ledes raskt bort fra grunnmuren.

1. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig terrengforhold, med manglende anbefalt helning

Terrenget rundt boligen har stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Årsaken er manglende eller begrenset terrengfall som gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette kan gi økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig. Overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren så raskt som mulig for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

TG 2 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 2007
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 2007
- Er det påvist lufting/ventilering: Ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Vridninger og deformasjoner i trekledningen på fremsiden er registrert, og lufting bak kledningen er ikke påvist. Manglende lufting og deformasjon kan over tid gi økt fuktbelastning, råte, mugg og videre oppsprekking. Det anbefales å vurdere justering eller utskifting av kledningen samt kontroll og utbedring av ventileringen.

1. Avvik/Årsak: Skjevheter/deformasjoner i kledning

Det registreres vridninger og deformasjoner på trekledning på fremsiden av boligen. Forholdet kan skyldes at veggen er solutsatt som gjør at materiale vrir seg.

Risiko/Konsekvens

Dette kan over tid føre til ytterligere skader som større vridninger og oppsprekking, som gjør tilstøtende konstruksjoner utsatt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere om kledningen kan justeres eller byttes ut for å sikre at den er i riktig posisjon og for å hindre videre deformasjon.

2. Avvik/Årsak: Manglende lufting bak kledning

Det kan ikke påvises at luftingen bak kledningen er tilstrekkelig. Forholdet skyldes manglende eller usikker ventilering bak kledningskonstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av fukt som tilføres konstruksjonen gjennom nedbør, kondens eller fuktvandring. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktbelastning og over tid gi risiko for råteskader, muggvekst og redusert levetid på kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere. Ved mangelfull lufting bør tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende uttørking av konstruksjonen.

Bilder



Bilde viser vridning i hjørnekasse på fremsiden av boligen.



Bilde viser vridninger/deformasjoner i liggende trekledning.

TG 3 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2007
- Alder dører: 2007
- Type vinduer: Fastkarm; Fastkarm/Sidesving; Takvindu; Fastkarm/Sidehengslet; Sidehengslet
- Type dører/porter: Ytterdør; Hev- og skyvedør
- Type glass: 2-lags glass

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert stedvise utettheter mellom utvendig omramming og vinduskarmer og råteskader i utvendig omramming ved vindu på fremsiden. Dette gir økt risiko for vann- og fuktinntrengning som kan medføre fuktskader, videre råteskader og svekket treverk. Det anbefales å utbedre utetthetene, kontrollere berørte områder for fuktpåvirkning eller skadeutvikling og skifte ut råteskadet omramming.

1. Avvik/Årsak: Stedvis ikke tett mellom vinduer og omramming

Det registreres stedvise utettheter mellom utvendig omramming og vinduskarmer. Forholdet skyldes mangelfull tetting i overgangen mellom omramming og vinduskarm.

Risiko/Konsekvens

Utettheter rundt vinduene kan gi økt risiko for at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen. Sammen med vinduer montert i flukt med ytterkledningen kan dette medføre økt fuktbelastning på omramming, vindusdetaljer og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan forholdet føre til fuktskader, råteskader og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre utetthetene og sikre at overgangen mellom omramming og vinduskarm er tilstrekkelig tett. Berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Råteskader i omramming.

Det er registrert råteskader i utvendig omramming rundt vindu på fremsiden av boligen. Skadene vurderes å ha sammenheng med langvarig fuktbelastning og redusert beskyttelse av treverket.

Risiko/Konsekvens

Råteskadene kan utvikle seg videre og medføre svekkelse av treverket, som kan føre til ytterligere råteskader.

Anbefalte tiltak

Berørte områder med omramming bør skiftes ut.

kr **Pris for utbedring**
10 000 – 20 000 kr

Bilder



Bilde viser råteskader i omramming på vindu på fremsiden.



Bilde viser tydelig glippe mellom omramming og vindu.

TG 1 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2007
- Tekking: Takstein
- Undertak: Takduk
- Type beslag: Plastbelagt stål
- Inspisert fra: Bakkenivå

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra bakkenivå.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Vurderingen begrenser seg til visuell besiktelse fra bakkenivå, samt alder på tekkingen. Tekkingen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen.

TG IU 6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Lufting: Ukjent
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 2007
- Dampsperre: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Oppsummering av bygningsdel

TG IU **Ikke undersøkt**

Loftsluke er lokalisert i himling på bad i 2.etasje. Det er ingen tilkomstmidler på befaringsdagen, deler av loft og konstruksjon er inspisert fra lukene lysåpning.

1. Avvik/Årsak: Begrenset inspeksjonsmulighet

Det registreres at deler av loftet og takkonstruksjonen ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Forholdet skyldes begrenset tilkomst.

Risiko/Konsekvens

Når deler av takkonstruksjonen ikke kan inspiseres, oppstår det usikkerhet knyttet til tilstanden i de skjulte områdene. Eventuelle fuktpåvirkninger, lekkasjer, råteskader eller andre avvik kan derfor være til stede uten at de kan avdekkes ved en visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre inspeksjonsmuligheter eller gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det er mistanke om skader eller ved fremtidige arbeider på takkonstruksjonen. Dette vil gi et bedre grunnlag for å vurdere konstruksjonens tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

TG 1 7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Plassering: Utenfor stue
- Type: Markplatting i betong med fliser e.l
- Overflate gulv: Terrassebord

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Terrassebord er montert tett mot yttervegg/kledning uten anbefalt spalte for lufting og avrenning. Det kan over tid oppstå fuktskader på yttervegg/kledning. Det anbefales å etablere anbefalt avstand mellom terrassegulv og kledning.

1. Avvik/Årsak: Terrassebord montert tett mot yttervegg.

Terrassebord er montert tett mot yttervegg/kledning uten anbefalt spalte for lufting og avrenning.

Risiko/Konsekvens

Manglende spalte kan føre til fuktskader over tid på yttervegg/kledning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere anbefalt avstand mellom terrassegulv og kledning.

Bilder



Bilde viser terrassebord tett mot yttervegg.

TG 1 8. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue/kjøkken i 1.etasje
- Type konstruksjon: Betong

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

9.1 VASKEROM

TG 1

9.1.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2007
- Overflate vegg: Tapet
- Overflate tak: Takess
- Oppvarming: Ingen oppvarming
- Ventilasjon: Balansert avtrekk

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

9.1.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: På hovedgulv

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Tilleggsinformasjon: Begrenset å kontrollere fall under vaskemaskin og bereder.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i vaskerommet er konstruert med fall på minimum 1:100 mot sluk, og det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 40 mm, noe som oppfyller kravet om minimum 25 mm. Belegget er ført opp mot terskel, og dette er kontrollert ved demontering av deler av feielisten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2 9.1.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2007
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromsstrie
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: På hovedgulv
- Hulltaking utført: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Rørgjennomføringer av rillet plastmateriale er registrert, og dette medfører at typegodkjente mansjetter ikke kan benyttes mot membranen. Det er økt risiko for vanninntrenging ved lekkasje eller vannbelastning, noe som kan gi fuktpåvirkning og skade i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Rørgjennomføringene bør utbedres slik at det etableres dokumentert og tilfredsstillende tetting mot membranen.

1. Avvik/Årsak: Gjennomføringer av rillet plastmateriale

Det registreres rørgjennomføringer av rillet plastmateriale. skyldes at rørmaterialet har en rillet overflate som ikke er tilpasset bruk av typegodkjente mansjetter for tetting mot membran.

Risiko/Konsekvens

For rør av rillet plastmateriale finnes det ikke typegodkjente mansjetter som dokumenterer en tett overgang mellom membran og rørgjennomføring. Dette medfører økt risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen ved lekkasje eller vannbelastning rundt gjennomføringen, og over tid føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre rørgjennomføringene slik at det etableres en dokumentert og tilfredsstillende tetting mot membranen.

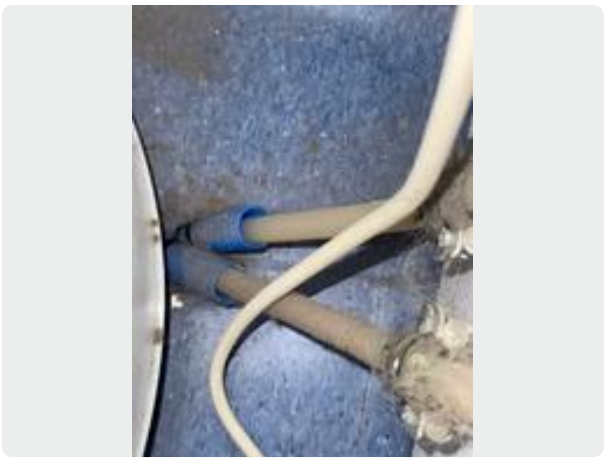
2. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Det er målt fra tidligere hulltaking på vaskerom. Ingen utslag på fukt ved måling i bunnsvill med trepigger.

Bilder



Bilde viser rillet plastmateriale opp av gulv.



Bilde viser rillet plastmateriale opp av gulv.

TG 1

9.1.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2007
- Utstyr: Utslagsvask, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin, Varmtvannsbereder, Rørskap VVS, Stoppekran
- Rør: Plast og kobber
- Avløp: Plast

Utstyr

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
- Rørskap VVS
- Stoppekran

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

9.2 BAD

TG 2

9.2.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2007
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Takess
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone, bak badekar. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling.

1. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone, bak badekar. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling..

TG 2 **9.2.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader. Tilleggsinformasjon: Begrenset å måle fallforhold under badekar og kabinett.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i våtrommet har ikke registrert fall på minimum 1:50 rundt sluk, som er plassert under dusjkabinett. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 40 mm, og oppkant med membran mot dør er bekreftet til 25 mm, som er over minimumskravet på 15 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Det er målt svakt ledefall mot sluk fra vegger og dør.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende fall på minimum 1:50 rundt sluket er registrert. Vann kan dermed bli stående på gulvet eller spre seg til omkringliggende områder, noe som øker fuktbelastning på overflater og konstruksjoner og risiko for skadeutvikling ved normal bruk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i den vannbelastede sonen, og utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:50 rundt sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig fall rundt sluket kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til omkringliggende områder. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

TG 1 9.2.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2007
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Det er målt fra tidligere hulltaking fra tilstøtende rom (soverom) Ingen utslag på fukt ved måling i bunnsvill med trepigger.

TG 1

9.2.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2007
- Utstyr: Dusjkabinett, Badekar, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speilskap
- Sanitærinstallasjoner: Ukjent
- Rør: Ukjent

Utstyr

- Dusjkabinett
- Badekar
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speilskap

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

10. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2007
- Type: Ukjent
- Overflater: Vegger: Tapet; tak: Takess; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Heltre
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Kjøleskap, Oppvaskmaskin
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Micro
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Eldre fuktskader og brennmerker er registrert i heltre benkeplate, i tillegg til riper og sprekker. Uten behandling kan treverket svekkes over tid, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid. Det anbefales å vurdere behandling av benkeplaten for å beskytte treverket mot ytterligere svelling eller skader.

1. Avvik/Årsak: Skader på benkeplate (riper, sprekker og andre skader)

Kjøkken

Det registreres eldre fuktskader og brennmerker i benkeplate.

Risiko/Konsekvens

Benkeplaten er av heltre, som uten behandling kan svekkes over tid, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid.

Anbefalte tiltak

Vurdere behandling av benkeplate for å beskyttet treverket mot ytterligere svelling eller skader.

TG 2

11.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2007
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Vaskerom
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Vaskerom
- Stoppekran testet: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende endetetting på varerør ved kjøkken og manglende merking av rør og fordelerkurser i rørskap. Det anbefales å etablere tilfredsstillende endetetting etter produsentens monteringsanvisninger og å merke rør og fordelerkurser.

1. Avvik/Årsak: Mangler endetetting (rør-i-rør)

Det registreres at varerør mangler endetetting på kjøkken. Forholdet skyldes at varerørene ikke er avsluttet med tilfredsstillende endetetting ved gjennomføringer eller i fordelerskapet.

Risiko/Konsekvens

Manglende endetetting kan medføre at et eventuelt lekkasjevann ikke ledes tilbake til fordelerskapet og videre til et synlig sted. Dette kan føre til at lekkasjer blir oppdaget sent og over tid medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende endetetting av varerørene i henhold til produsentens monteringsanvisninger. Løsningen bør sikre at et eventuelt lekkasjevann ledes til fordelerskapet og videre til et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

2. Avvik/Årsak: Rørskap er ikke merket (rør-i-rør)

Det registreres at rørskapet mangler merking av rør og fordelerkurser. Forholdet skyldes at vanninstallasjonene i rørskapet ikke er merket med identifikasjon av de enkelte kursene.

Risiko/Konsekvens

Manglende merking kan gjøre service, vedlikehold og feilsøking mer tidkrevende. Dette kan øke risikoen for feilbetjening, feiltilkoblinger eller at feil kurs stenges ved reparasjoner eller utskifting av komponenter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å merke rør og fordelerkurser i rørskapet i henhold til gjeldende anbefalinger. Tydelig merking vil forenkle fremtidig service, vedlikehold og utskifting av installasjonene, samt redusere risikoen for feil ved arbeid på anlegget.

TG 1 11.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: Høiax
- Årstall: 2007
- Antall liter: 200
- Plassering: Vaskerom
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

12. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2007

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at deler av balansert ventilasjon (installert 2007) var utilgjengelige for visuell inspeksjon. Tilstand, utførelse og funksjon kan derfor ikke vurderes i sin helhet og skjulte feil kan ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilgang til de utilgjengelige delene og gjennomføre nærmere undersøkelser når tilkomst er etablert.

1. Avvik/Årsak: Begrenset inspeksjonsmulighet (balansert ventilasjon)

Det registreres at deler av ventilasjonsanlegget ikke er tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet skyldes at deler av ventilasjonsanlegget er skjult eller utilgjengelig for visuell kontroll.

Risiko/Konsekvens

Manglende tilgang medfører at tilstand, utførelse og funksjon ikke kan vurderes i sin helhet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av ventilasjonsanleggets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilgang til de utilgjengelige delene av ventilasjonsanlegget ved fremtidige inspeksjoner eller vedlikeholdsarbeider. Dersom det er behov for en sikrere vurdering av anleggets tilstand eller funksjon, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser når tilkomst er etablert.

13. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2007
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang
- Antall sikringer: 15

Kontrollpunkter

- Er det påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd? Nei
- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2007
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Samsvarserklæring eller annen dokumentasjon foreligger ikke for utførte elektriske arbeider. Usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav foreligger. Dokumentasjon bør fremskaffes. Dersom dette ikke er mulig, bør anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på elektrisk arbeid

Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte elektriske arbeider.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende krav.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon bør fremskaffes. Dersom dette ikke er mulig, anbefales anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

Total: 8 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er stedvis registrert med utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette kan føre til at overflatevann står eller ledes mot grunnmuren, og økt belastning på drenering og fuktbelastning kan oppstå. Det anbefales at tilstrekkelig fall etableres der tomtens utforming gjør dette mulig, og at overflatevann ledes raskt bort fra grunnmuren.

3 Yttervegger

Vridninger og deformasjoner i trekledningen på fremsiden er registrert, og lufting bak kledningen er ikke påvist. Manglende lufting og deformasjon kan over tid gi økt fuktbelastning, råte, mugg og videre oppsprekking. Det anbefales å vurdere justering eller utskifting av kledningen samt kontroll og utbedring av ventileringen.

9.1.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt

Rørgjennomføringer av rillet plastmateriale er registrert, og dette medfører at typegodkjente mansjetter ikke kan benyttes mot membranen. Det er økt risiko for vanninntrenging ved lekkasje eller vannbelastning, noe som kan gi fuktpåvirkning og skade i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Rørgjennomføringene bør utbedres slik at det etableres dokumentert og tilfredsstillende tetting mot membranen.

9.2.1 Bad – Vegger og himlinger

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone, bak badekar. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling.

9.2.2 Bad – Gulv

Manglende fall på minimum 1:50 rundt sluket er registrert. Vann kan dermed bli stående på gulvet eller spre seg til omkringliggende områder, noe som øker fuktbelastning på overflater og konstruksjoner og risiko for skadeutvikling ved normal bruk. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i den vannbelastede sonen, og utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

10 Kjøkken

Eldre fuktskader og brennmerker er registrert i heltre benkeplate, i tillegg til riper og sprekker. Uten behandling kan treverket svekkes over tid, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid. Det anbefales å vurdere behandling av benkeplaten for å beskytte treverket mot ytterligere svelling eller skader.

11.1 VVS-installasjoner

Det er registrert manglende endetetting på varerør ved kjøkken og manglende merking av rør og fordelerkurser i rørskap. Det anbefales å etablere tilfredsstillende endetetting etter produsentens monteringsanvisninger og å merke rør og fordelerkurser.

12 Ventilasjon

Det er registrert at deler av balansert ventilasjon (installert 2007) var utilgjengelige for visuell inspeksjon. Tilstand, utførelse og funksjon kan derfor ikke vurderes i sin helhet og skjulte feil kan ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilgang til de utilgjengelige delene og gjennomføre nærmere undersøkelser når tilkomst er etablert.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

4 Vinduer og ytterdører

Det er registrert stedvise utettheter mellom utvendig omramming og vinduskarmer og råteskader i utvendig omramming ved vindu på fremsiden. Dette gir økt risiko for vann- og fuktinntrengning som kan medføre fuktskader, videre råteskader og svekket treverk. Det anbefales å utbedre utetthetene, kontrollere berørte områder for fuktpåvirkning eller skadeutvikling og skifte ut råteskadet omramming.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU)**

6 Loft / takkonstruksjon

Loftsluke er lokalisert i himling på bad i 2.etasje. Det er ingen tilkomstmidler på befaringsdagen, deler av loft og konstruksjon er inspisert fra lukene lysåpning.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Marcus Winther er en erfaren takstmann med solid bakgrunn som byggmester og fagskoleingeniør. Med flere års erfaring i bransjen har han opparbeidet seg en omfattende kompetanse innen taksering av boliger, som gjør ham godt rustet til å vurdere eiendommer på en grundig og presis måte. Hans tekniske innsikt og forståelse for byggetekniske detaljer bidrar til nøyaktige vurderinger som er til nytte for både kjøpere og selgere.



Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Navestadveien 20, 1738 Borgenhaugen
92825503 | marcus@bolavi.no

03/09/2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kelsey Frances Hood	9578-5993-4-4120160	2026-09-05 21:54:24
Andreas Hagen	9578-5992-4-3022766	2026-09-03 17:41:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
30-0130/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellveien 53A, 1678 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Kelsey Frances Hood, Andreas Hagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1983295
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selbak Rør Satte inn Badekar, Nytt toalett, Nytt dusjkabinet og nytt speil pluss servant

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Kan dryppe litt fra tak i vinterstue ved mye snø på taket over vinterstuen(Glass)

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Noen brennmerker i gulvet foran peisen

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0130/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andreas Hagen	**2026-09-03**	**Kelsey Frances Hood**	**2026-09-05**

Identifikasjon

Andreas Hagen

Identifikasjon

Kelsey Frances Hood

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-424/436/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	03.07.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.01.2026	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
ANDREAS HAGEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
KELSEY FRANCES HOOD		F - Fester	B - Bosatt		1/2
HANS JØRGEN SUNDBYE		H - Hjemmelshaver	D - Død	V/MARGARETHE SUNDBYE	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	03.07.2008	03.07.2008	Jnr 19/2008	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
250004532	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 250004532: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	218.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	218.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.02.2007	19.03.2007
IG - Igangsettingstillatelse	07.02.2007	03.05.2016
MB - Midlertidig brukstillatelse	23.06.2008	25.06.2008
FA - Ferdigattest	28.04.2016	03.05.2016
EB - Endre bygningsdata	17.11.2020	17.11.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	218.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	109.0	0.0	109.0	0.0
H02	0	109.0	0.0	109.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fjellveien	53A		1678 KRÅKERØY

Eiendomsstatus, ordre 9391850

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	**Bnr:** 436	**Fnr:** 0	**Snr:** 2
Adresse:	Fjellveien 53A, 1678 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	662.3 m²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.08.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 53A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/436/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-10

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: Fjellveien 53A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/436/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-10

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 53A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/436/0/2

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-10

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 53A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/436/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-10

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



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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 53A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/436/0/2

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-08-10

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 53A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/436/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-10

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 53A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/436/0/2

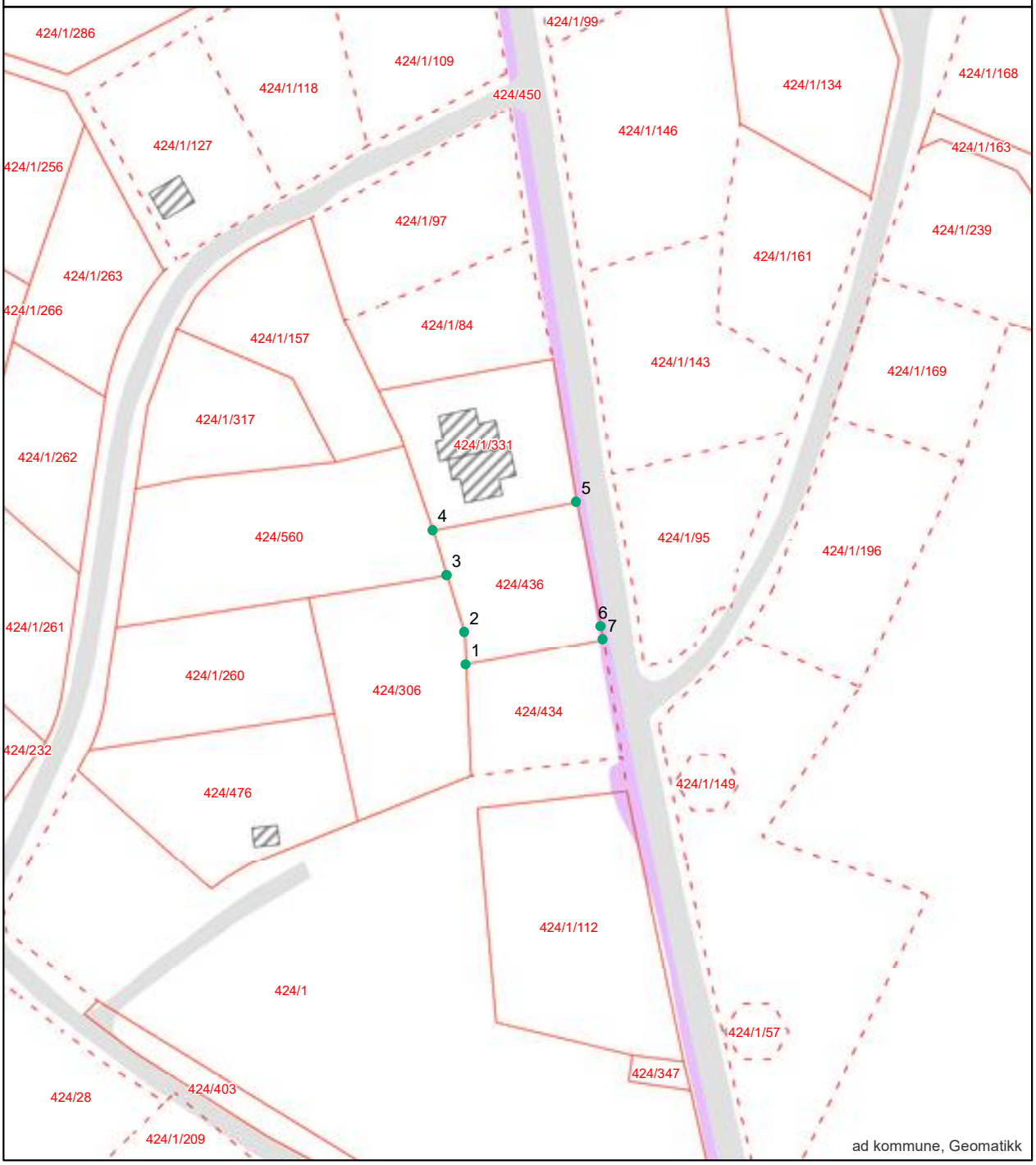
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-10

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 : 10.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563849.74765	608876.426731	Jord	5.97	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6563855.70737	608876.190083	Ikke spesifisert	11.04	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563866.23703	608872.881748	Ikke spesifisert	8.7	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6563874.5447	608870.305763	Ikke spesifisert	27.02	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6563879.74605	608896.811514	Ikke spesifisert	23.49	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6563856.71009	608901.318465	Jord	2.37	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6563854.36618	608901.700542	Jord	25.7	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

BYGGMESTER JAN-ERIK ZAKARIASSEN AS

Mosseveien 39
1610 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/7923-2-84041/2016-MARN	424/436	28.04.2016

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
622/16

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt her den 27.04.16 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Fjellveien 53 A og B, Kråkerøy
Gnr. 424 Bnr. 436

Arbeidets art: Tomannsbolig med tilhørende carport.

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 elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
saksbehandler

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto:

E-1

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
19 DES. 2006



MOT VEST

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 252/07
BEHANDLDATO 07.02.07



MOT NORD

NY TO MANNS BOLIG FJELLVEIEN 53
TEGN NOV 2006 M = 1:100

E-2



MOT ØST



MOT SYD

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

SAKSNR	BEHANDLINGSDATO
252/07	07.02.07

E-3

19 DES. 2006

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 252/07
BEHANDLDATO 07.02.02



PLAN 1. ETG

NY TO MANNS BOLIG FJELLVEIEN 53
TEGN OKT 2006 M = 1:100

E-4

19 DES. 2006

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

SAKSNR	BEHANDLDATO
252/07	07.02.07



PLAN 2. ETG

NY TO MANNS BOLIG FJELLVEIEN 53
TEGN NOV 2006 M = 1:100

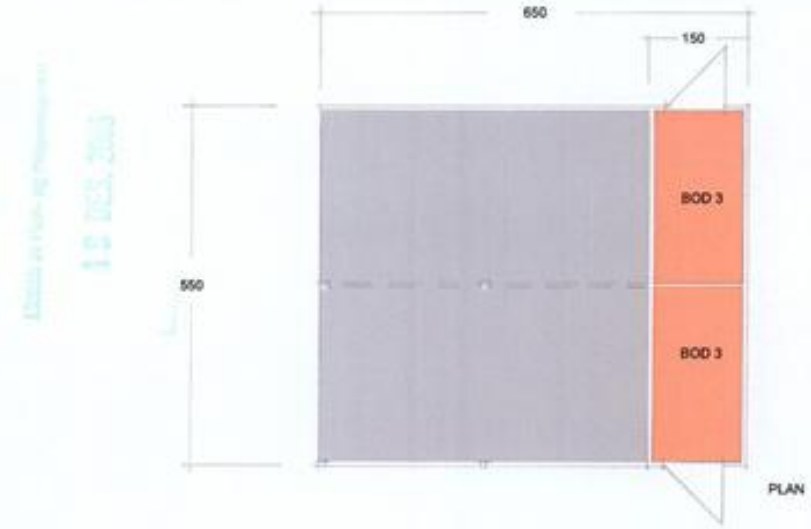
E.5

Mottatt av Plan- og
19 DES. 2006

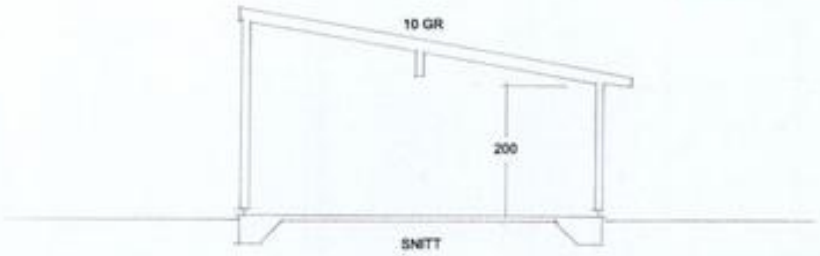
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REGL. AVDELING
SAKSNR 252/07
BEHANDLDATO 07.02.07



SNITT



PLAN



SNITT



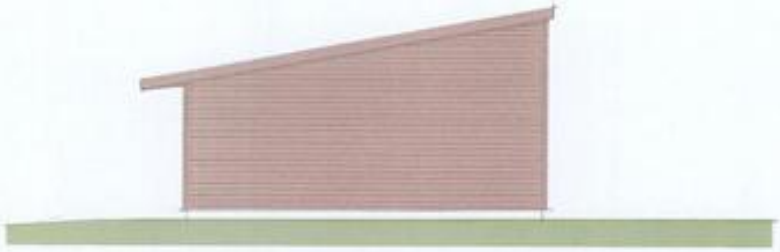
ØST



SYD



VEST



NORD

E-6

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

SAKSNR	BEHANDL.DATO
252/07	07.02.07

NY CARPORT M/BODER FJELLVEIEN 53
M = 1:100 TEGN NOV 2006

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,14.08.2026

Til informasjon!

Eiendom: 424/436/0/2 Fjellveien 53 A

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 Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 13. august 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 436 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Fjellveien 53A, 1678 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 12.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 436 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Fjellveien 53A, 1678 KRÅKERØY
Referanse: 30-0130/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

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 tilfelle 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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/436/0/2

Eierrepresentant: Hood Kelsey Frances

Regningsmottaker: Hood Kelsey Frances

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	436	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
250004532	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		218

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 3)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SUNDBYE HANS JØRGEN	GLOMBOVEIEN 25	1678 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver
HOOD KELSEY FRANCES	Fjellveien 53A	1678 KRÅKERØY	1/2	Fester
HAGEN ANDREAS	Fjellveien 53A	1678 KRÅKERØY	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.10.2026	1/2	0	kr 2 704,00
60	ESkatt Bolig	1 191 700,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 3 813,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 12 265,00
4260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 4 041,00
							kr 26 900,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 10.8.2026

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

Eiendomsrapport for 424 / 436 / 0 / 2

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BKP7059
Matrikkel: 3107-424/436/0/2
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Andreas Hagen,Kelsey Frances Hood



Adresse:
Fjellveien 53 A, 1678
KRÅKERØY

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Risk bolig priv R1.pdf	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2021-10-23
NELFO Sluttkontroll bolig.pdf	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2021-10-23
NELFO Samsvarserk bolig SIG.pdf	SLEVIK ELEKTRISKE AS	ELFAG	2021-10-23

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.

Returneres til
0106 Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad
Org.nr. 973 871 714

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	FREDRIKSTAD	424	436		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
170758 [redacted]	Einar Zakariassen	

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	92	BG	13				25				37				49			
2	B	92	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 184 = nevner: 184

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 550667 Tinglyst: 04.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
3/6-08	Einar Zakariassen

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes
Sign.:

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
, den	× Einar Zakariassen EINAR ZAKARIASSEN	

SF0217 Elektronisk utgave

Rett kopi bekreftes
Sign.:

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
424	436		1-2	FREDRIKSTAD	**kommune**

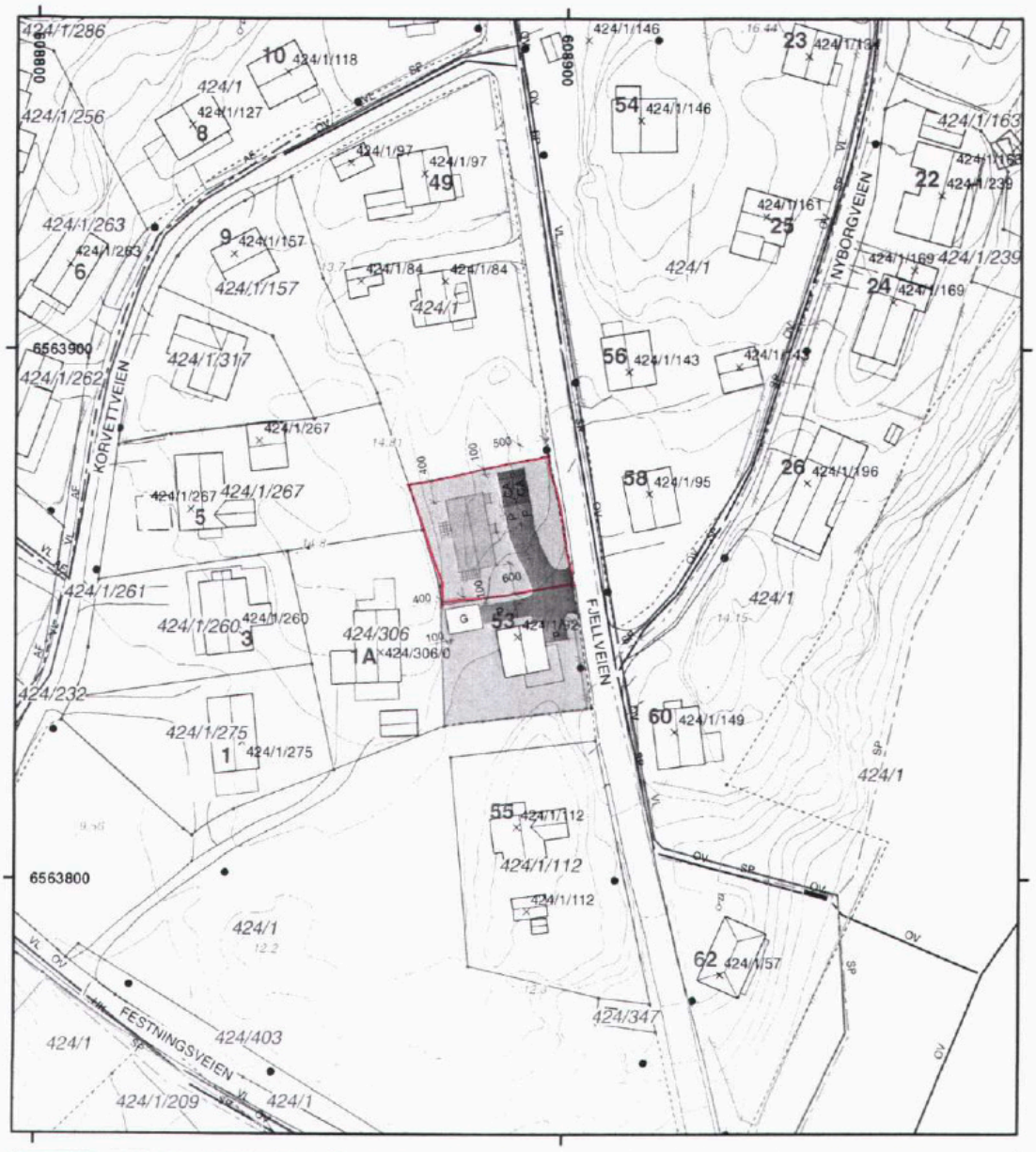
Sted og dato	Stempel og underskrift
3/7-08	Mor-Anje Solberg

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
31/6-03	Einar Fahlanaasen

Rett kopi bekreftes
Sign.:

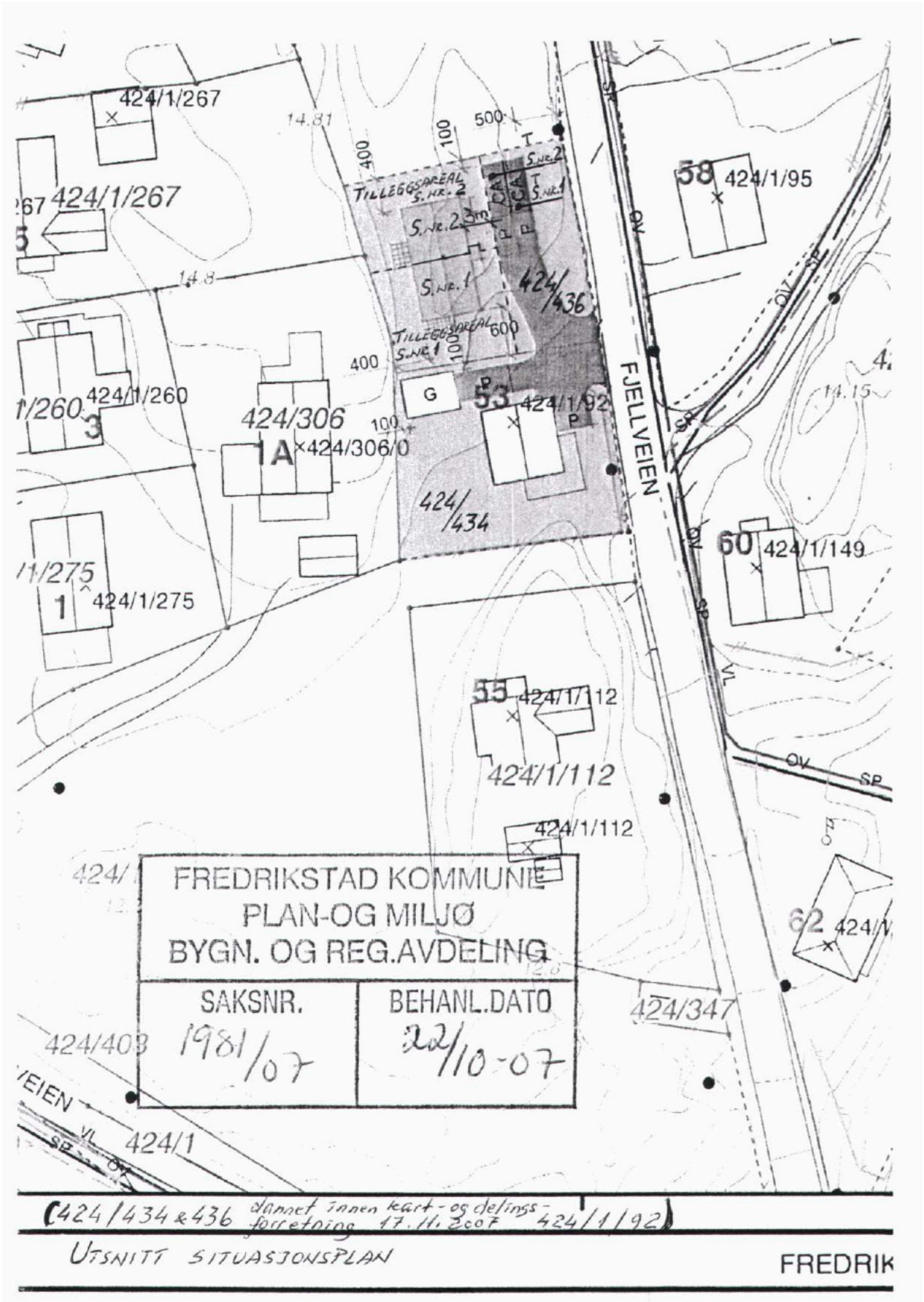


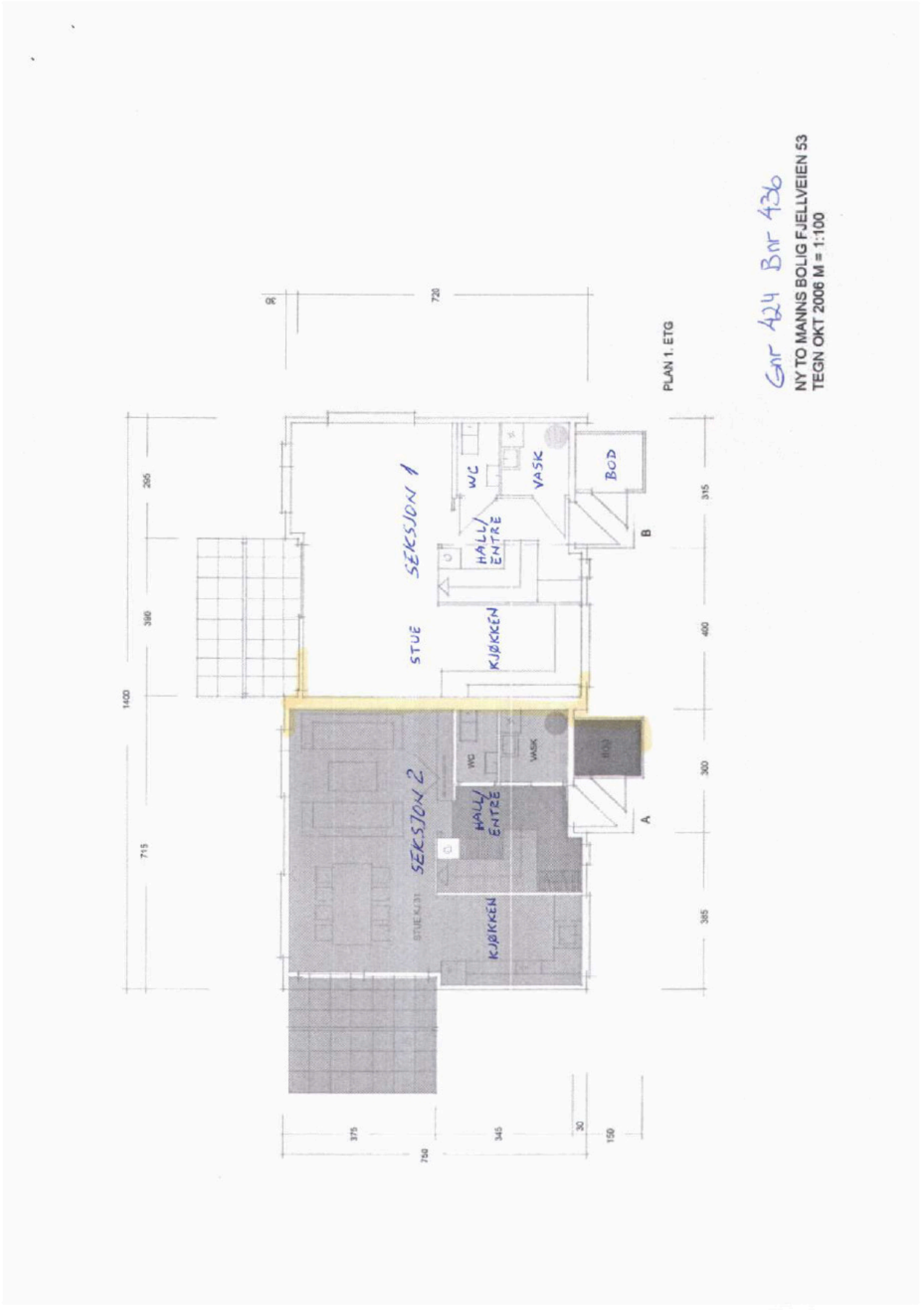
SITUASJONSKART				FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 424	Bnr: 436	Fnr:	Snr:	Dato: 28.11.06
Adresse: FJELLVEIEN 53		Målt grense		Sign: HEH
Areal: 1244 m2		Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm		Vannledning
Målestokk: 1:1000		Konstruert grense		Overvannsledning
Planinformasjon: Kommuneplanens arealdel viser arealbruk		Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m		Spillvannsledning
Formål:		Krokert grense		Avløp felles
Dato: Sign:		Nøyaktighet dårligere enn 2 m		Drensledning

N

Statsautoriserte eiendomsmeglere

Krogsveen
del av Fokus Bank


424/1/267
424/1/267
424/1/260
424/306
424/306/0
424/1/275
424/1/92
424/1/95
424/1/149
424/1/112
424/1/112
424/436
424/434
424/347
FJELLVEIEN
TILLEGGSAREAL S.NR. 2
TILLEGGSAREAL S.NR. 1
S.NR. 2
S.NR. 1
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN. OG REG.AVDELING
SAKSNR.
1981/07
BEHANL.DATO
22/10-07
(424/434 & 436 dannet innen kart- og delings-forretning 17.11.2007 424/1/92)
UTSNITT SITUASJONSPLAN
FREDRIK


Gnr 424 Bnr 436
NY TO MANNS BOLIG FJELLVEIEN 53
TEGN OKT 2006 M = 1:100
PLAN 1. ETG
SEKSJON 1
STUE
KJØKKEN
HALL/ ENTRE
WC
VASK
BOD
B
SEKSJON 2
STUE KJ.31
KJØKKEN
HALL/ ENTRE
WC
VASK
BOD
A
720
295
380
715
1400
315
400
300
385
375
345
30
150
750


Gnr 424 Bnr 436
NY TO MANNS BOLIG FJELLVEIEN 53
TEGN NOV 2006 M = 1:100
PLAN 2. ETG
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SOV
BAD 7.5
1400
750
A
B

Dagb. nr. 3017/1952.
Onsøy Sorenskriverembete

G R U N N B R E V .

Undertegnede Durban Sundbye født 25/8-1897, eier av grnr. 24, brnr. 1, Röd i Kråkerøy, erkjenner av denne eiendom å ha bortleiet for et tidsrom på 100 år nedenstående byggetomt til Jens W. Jensen født 23/10-1903 eller etterfölgende eiere av de på tomten oppförendes bygninger.

I henhold til kartforretning avholdt 9. august 1952 er tomtens areal 686,oo kv.m. og dens grenser kan beskrives således :

> Delet tar sin begynnelse i tomtens S.Ö. hjörne i en nedrammet bolt ved Fjellvegen og går 28,2o m. i nærmest V. retn. til en nedrammet bolt, derfra 26,55 m. i nærmest N. retn. til en bolt i fjellet, videre 25,15 m. i nærmest Ö. retn. til en bolt i fjellet ved Fjellvegen og följer så Fjellvegen 25,o3 m. i nærmest S. retn. tilbake til utgangspunktet.

For denne tomt skal der betales en årlig grunnleie kr. 65,oo - sekstifem kroner - der betales forskuddsvis hver 5. januar, og förste gang 5. januar 1953.

Ved leietidens utlöp skal den daværende leier av tomten være berettiget til å få leieforholdene fornyet på vilkår som i mangel av overenskomst fastsettes ved offentlig skjön.

Leieren må ikke fremleie noen del av tomten uten grunneierens samtykke. Leieren skal holde tomten forsvarlig innhegnet.

Som sikkernet for grunnleien forbeholder grunneieren seg 1. prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående bygninger og i ildebrandstilfelde i disses assuransesum.

I tilfelde av salg forbeholder grunneieren seg forkjöpsrett.

Hvis grunnleien ikke ukrevet erlegges i rette tid har grunneieren rett til uten forutgående lovmål og dom å avslutte leieforholdene og stille de på tomten stående bygninger til auksjon for i sammes utbringende å söke seg dekket for grunnleien med påfölgende omkostninger.

Forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens pgr. 109 kan skje - enten for undertegnede eller senere eiere av de på tomten oppförendes bygninger - eller om ingen bor der - for den som på eierens vegne har tilsyn med eiendommen. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelseslovens pgr. 111 frafalles.

I söksmål vedtas for undertegnede og senere eiere av de på tomten oppförendes huse - uansett bopel eller oppholdssted - Kråkerøy forliksråd og Onsöy herredsrett som verneting med varsel som for innenbygdsboende bestemt, forkynt på samme måte som ovenfor bestemt for påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens pgr. 109.

Kråkerøy den 30. august 1952,

Som leier : Som grunneier :

Jens W. Jensen Durban Sundbye

Herved attesteres at Durban Sundbye og Jens W. Jensen egenhendig har underskrevet dette grunnbrev i vårt nærvær og at begge er over 21 år.

Thor Halten O Holten

Herved erklæres :

Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på huset skal :

1. Festekontrakten ikke utlöpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhöies uten bankens samtykke.
4. Husbanken eller kommunen i tilfelde av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets löpetid.
5. Den i grunnbrevet nevnte forkjöpsrett bortfalle.

Kråkerøy den 30. august 1952,

Durban Sundbye

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fjellveien 53a
Postnr	1678
Sted	Kråkerøy
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	424
Bnr.	436
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1483790
Dato	03.04.2023



Innmeldt av	Jonathan Dahl

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

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



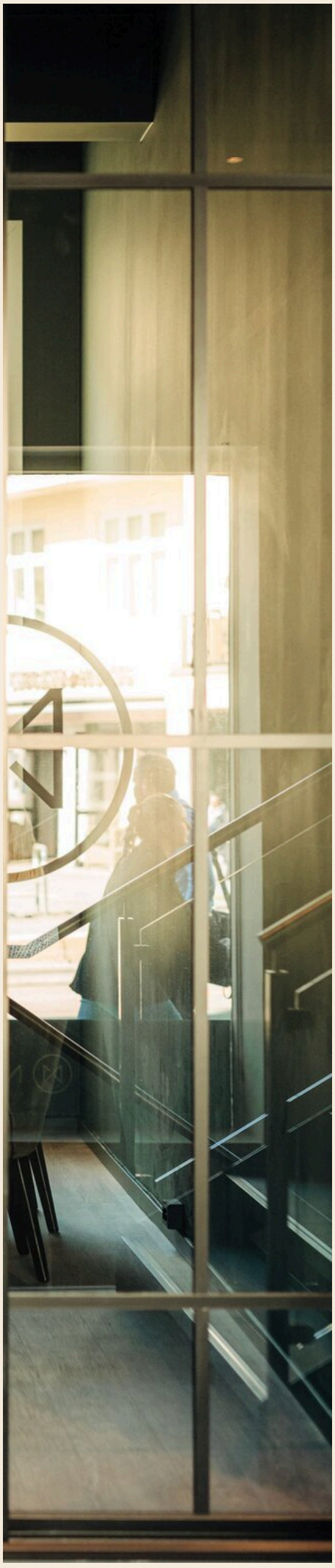
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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.

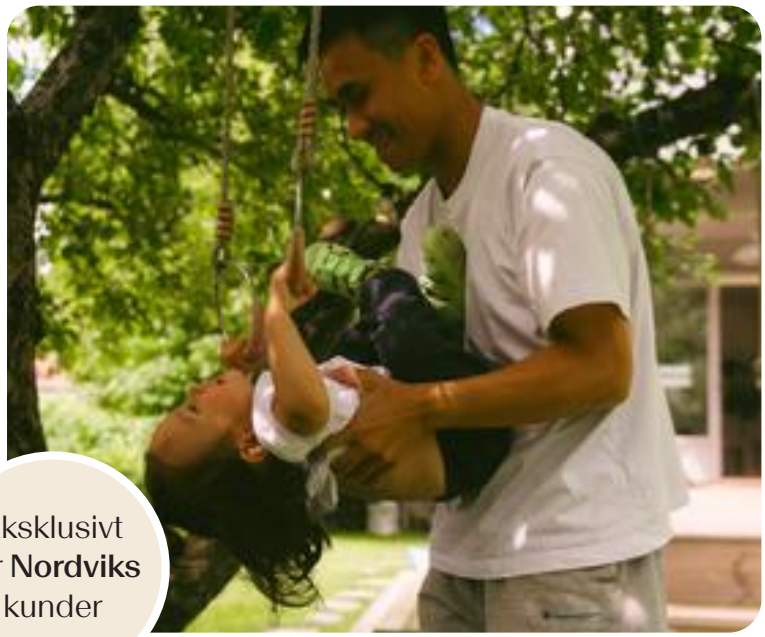
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0130/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjellveien 53A 1678 KRÅKERØY
Matrikkel: Gnr 424, bnr 436, snr 2 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891