

Grågåssvingen 7



Velkommen til

Grågåssvingen 7



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

Kråkerøy

Velholdt og påbygd familiebolig i naturskjønt nabolag. Friske, nyoppussede rom, god standard og deilig solrik hage.

Prisantydning	8 750 000,-
Omkostninger	220 100,-
Totalpris	8 970 100,-
BRA-i	199 kvm
Totalt BRA	245 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1991

Megler	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- 4 km sør for Fredrikstad sentrum, på Vestsiden av naturskjønne Kråkerøy, ligger Grågåssvingen 7 — en velholdt, brunbeiset enebolig fra 1991, i et flatt og lunt nabolag i kort avstand fra Langøya båthavn. Nærområdet har flotte turområder og badeplasser. Barnehager, skoler og butikker fins i kort sykkelavstand. Boligen er påbygd i 2009, oppløft, dobbelgarasje og flotte uteområder. Hagen er privat og rommer en stor vestvendt terrasse som bades i sol til sent på kveld. Den vakre gjennomgående gangen tegner et kryss som forbinder fløyene. Stuer og kjøkken nyter god kontakt med hagen gjennom store vinduer. Her er flott parkett, vegger i en frisk og harmonisk fargepalett. Det meste er oppgradert i senere år — ikke minst andre etasje. Dette er en harmonisk og romslig familiebolig med god standard

Arealer og innhold

BRA-i:	199 kvm
BRA-e:	46 kvm
Totalt BRA:	245 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. -Entre, hall, bad, wc-rom, 2 soverom, stue, kjøkken og vaskerom
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. -Gang, bod, bad, 3 soverom og stue
BRA-e: 13 kvm.
BRA-e: 33 kvm. - Garasje
Total BRA: 124 kvm.

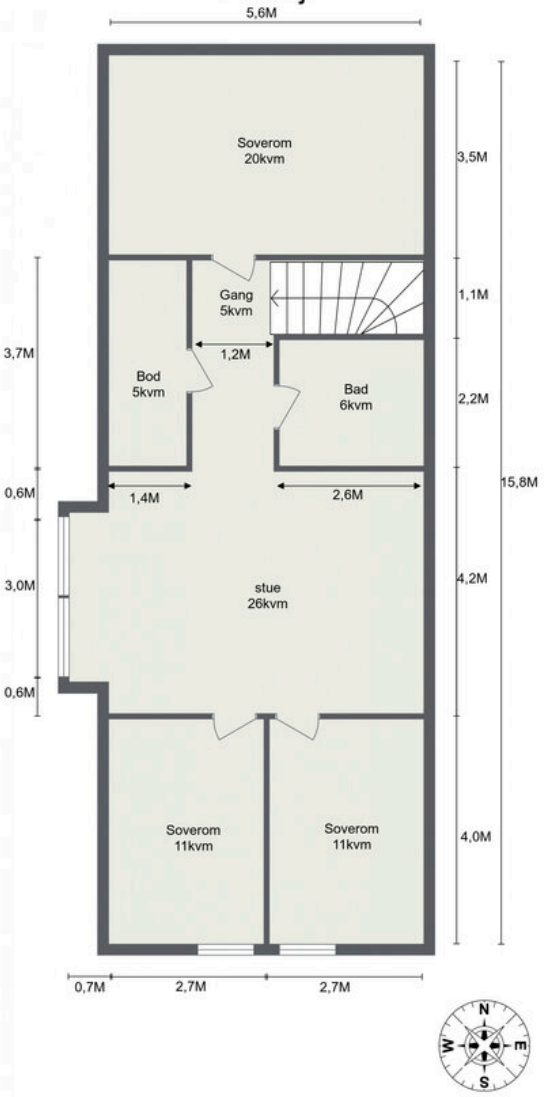
Grågåssvingen 7, Kråkerøy
1.etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet

Grågåssvingen 7, Kråkerøy
2.etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet





Beliggenhet

Kråkerøy er forbundet til Fredrikstad sentrum gjennom tre broer, og fortsetter man sørover kommer man til Hvalerøyene.

Kråkerøy er forbundet til Fredrikstad sentrum gjennom tre broer, og fortsetter man sørover kommer man til Hvalerøyene. En frodige og varierte skjærgårds-naturen kombinert med sentrumsnærhet, gjør Kråkerøy til et attraktivt bosted og på sørsiden — et feriested. Grågåssvingen ligger i et område med fuglenavn, blant annet Måkekollen. Boligen ligger litt nedenfor denne kollen i et åpent nabolag etablert på tidlig 90-tall — et stille og familievennlig område med lite biltrafikk. Kråkerøy er et aktivt og vakkert sted både å bo, med sykkelstier på kryss og tvers av øya og rike turmuligheter. Hvaler, som er berømt for sin vakre natur, venter en grei biltur unna, men mange av de samme kvalitetene fins også i Kråkerøys landskap. Fra boligen er det kun 2 km til svært barnevennlige Enhus badeplass. Lengter du etter gylne svaberg og sjøluft er Glufsa et vakkert og litt villere alternativ også kun 2 km unna.

Hverdagen er enkel og du finner det meste på Kråkerøy. Barnehager, barneskole, ungdomsskole og idrettslag; alt kan nås på sykkel langs trygge veier. Nærmeste matbutikk venter kun 1,4 km unna. Vil du til byen, tar sykkelturen bare 15 minutter og det er for øvrig god bussforbindelse. Like før sentrum passerer du øyas nye tilskudd. Værstetorvet, et spennende handlesenter med egen mathall. Det er i denne retningen sentrum utvides. På den andre siden av elven finner du bryggepromenaden, og du kan besøke restauranter, gå på kino, konserter, shoppe, gå på konsert eller nyte båtlivet.



Standard

Entreen og gangen tegner et kryss. Idet du åpner ytterdøren ser du gjennom en lys, flislagt gang og rett ut i hagen til terrassen gjennom doble terrassedører. Vinkelrett på denne aksen ligger stuene — gjennom franske dører og til motsatt side — fløyen med bad, toalett og soverom.
De fleste rom har blitt fornyet i senere år og resultatet er nydelig. I stuene er veggene kledd med malt panel, en mild fin farge, og på gulvene ser vi en bred eikeparkett, mattlakkert, myk og lun under føttene. I enden av stuen finner vi et moderne karnapp der de tre, heldekkende vinduene står i en sprek formasjon og to sidevinduer sørger for lysinnslipp fra tre kanter og åpner opp rommet på en nydelig måte. Stuen har varmepumpe fra 2021 og litt ut på gulvet står dessuten en flott pidestallsovn, gunstig plassert for å bre varme til hele flaten, som inkluderer kjøkkenet. Dette ligger halvåpent gjennom en skråstilt åpning — dynamisk og fint! Innredningen fra Epoq er minimalistisk og fullintegrert. Skap, skuffer og benkeplate strekker seg langs to hele vegger og gir ypperlig arbeidsrom med gode vinduer. Rommet er så stort at et spisebord fint får plass og man kan innta hverdags- eller mindre måltider der, og barn kan gjøre lekser mens de voksne lager middag. Fargeholdningen må berømmes, for her kjenner vi på en svært behagelig atmosfære. Like innenfor kjøkkenet ligger vaskerommet, som er funksjonelt og romslig. Dette står for oppussing og selger skal skifte innredning, samt male rommet før visning.
Wc-rommet ble pusset opp i 2024 og har samme gulvfliser som badet og bladgrønne vegger. Dowlights og det trefargede interiøret gir rommet harmoni og ro. Det store baderommet er fra byggeåret. Her ser vi et helfliset, stor og velutstyrt bad — antagelig luksusvarianten på den tiden, med dusjkabinett og bad.
Det er to soverom i første etasje. Det store skiller seg ut med et brunbeiset veggpanel og ubehandlet panel i taket. Rommet er veldig naturlig og har fin balanse i flatene. Dessuten er det både vindu og terrassedør langs siden og du kan åpne opp ut mot hagen.

Vi følger trappen opp — heltre med åpne trinn og stålrekkverk. Her oppe skrår taket litt i ytterkant, fint løst med skarpe, rene hjørner og vinkler — slette og hvitmalt. Gulvparketten er lun og strøken. Første rom er bad nummer to, som betjener de tre soverommene her oppe. Badet fra 2020 har takvinduer, dusjkabinett og en moderne, lekker utforming. Det store soverommet har også

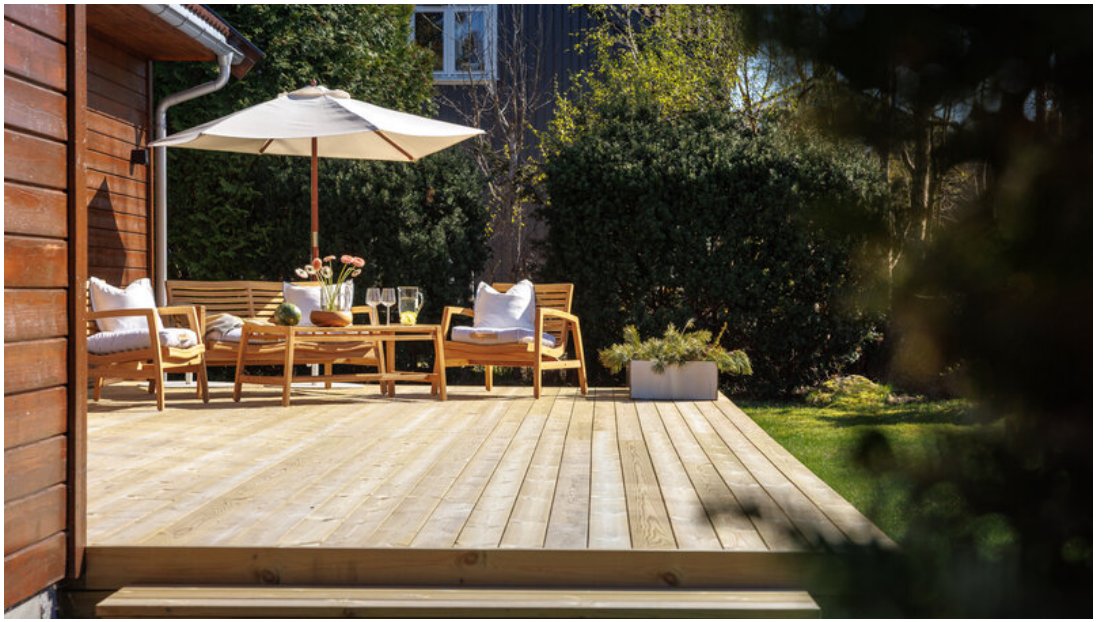
takvindu. De to andre ligger i motsatt ende og er typiske værelser for barn og unge — pene og trivelige. I midten av etasjen ligger en stor stue med vinduer på hver side og takvinkler som gjør rommet spennende. Oppløftet i midten gir dessuten en god åpen følelse. Dette er et fint rom for kveldsro.

Med fem soverom, to bad og store fellesrom er dette en ypperlig familiebolig, gjerne for større familier — smakfull og med god standard.


Til salgs






































FREDRIKSTAD







































































































Informasjon

Grågåssvingen 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0130/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Grågåssvingen 7, 1679 KRÅKERØY
Gnr 425, bnr 227 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Lars Andreas Hansen
Nina Holter Hansen

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
218 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 970 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 989 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 199 kvm
BRA-e: 46 kvm
Totalt BRA: 245 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. -Entre, hall, bad, wc-rom, 2 soverom, stue, kjøkken og vaskerom
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. -Gang, bod, bad, 3 soverom og stue
BRA-e: 13 kvm.
BRA-e: 33 kvm. - Garasje
Total BRA: 124 kvm.

Solforhold

Selger opplyser om at det er gode solforhold. På sommerstid er det sol på veranda/platting fra kl.11.30 til kl.21.00

Standard

Entreen og gangen tegner et kryss. Idet du åpner ytterdøren ser du gjennom en lys, flislagt gang og rett ut i hagen til terrassen gjennom doble terrassedører. Vinkelrett på denne aksen ligger stuene — gjennom franske dører og til motsatt side — fløyen med bad, toalett og soverom.
De fleste rom har blitt fornyet i senere år og resultatet er nydelig. I stuene er veggene kledd med malt panel, en mild fin farge, og på gulvene ser vi en bred eikeparkett, mattlakkert, myk og lun under føttene. I enden av stuen finner vi et moderne karnapp der de tre, heldekkende vinduene står i en sprek formasjon og to sidevinduer sørger for lysinnslipp fra tre kanter og åpner opp rommet på en nydelig måte. Stuen har varmepumpe fra 2021 og litt ut på gulvet står dessuten en flott pidestallsovn, gunstig plassert for å bre varme til hele flaten, som inkluderer kjøkkenet. Dette ligger halvåpent gjennom en skråstilt åpning — dynamisk og fint! Innredningen fra Epoq er minimalistisk og fullintegrert. Skap, skuffer og benkeplate strekker seg langs to hele vegger og gir ypperlig arbeidsrom med gode vinduer. Rommet er så stort at et spisebord fint får plass og man kan innta hverdags- eller mindre måltider der, og barn kan gjøre lekser mens de voksne lager middag. Fargeholdningen må berømmes, for her kjenner vi på en svært behagelig atmosfære. Like innenfor kjøkkenet ligger vaskerommet, som er funksjonelt og romslig. Dette står for oppussing og selger skal skifte innredning, samt male rommet før visning.
Wc-rommet ble pusset opp i 2024 og har samme gulvfliser som badet og bladgrønne vegger. Dowlights og det trefargede interiøret gir rommet harmoni og ro. Det store baderommet er fra byggeåret. Her ser vi et helfliset, stor og velutstyrt bad — antagelig luksusvarianten på den tiden, med dusjkabinett og bad.
Det er to soverom i første etasje. Det store skiller seg ut med et brunbeiset veggpanel og ubehandlet panel i taket. Rommet er veldig naturlig og har fin balanse i flatene. Dessuten er det både vindu og terrassedør langs siden og du kan åpne opp ut mot hagen.

Vi følger trappen opp — heltre med åpne trinn og stålrekkverk. Her oppe skrår taket litt i ytterkant, fint løst med skarpe, rene hjørner og vinkler — slette og hvitmalt. Gulvparketten er lun og strøken. Første rom er bad nummer to, som betjener de tre soverommene her oppe. Badet fra 2020 har takvinduer, dusjkabinett og en moderne, lekker utforming. Det store soverommet har også takvindu. De to andre ligger i motsatt ende og er typiske værelser for barn og unge — pene og trivelige. I midten av etasjen ligger en stor stue med vinduer på hver side og takvinkler som gjør rommet spennende. Oppløftet i midten gir dessuten en god åpen følelse. Dette er et fint rom for kveldsro.
Med fem soverom, to bad og store fellesrom er dette en ypperlig familiebolig, gjerne for større familier — smakfull og med god standard.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass og i dobbeltgarasje.

Modernisering og påkostninger

Selgere opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

Første etasje:

- Kjøkken, pusset opp og byttet interiør og hvitevarer i 2023. Ny parkett på gulvet
- Stue. Pusset opp i 2023. Ny parkett og takk, pusset og malt vegger. Ny varmepumpe installert 2021
- Gang. Vegger og lister pusset og malt i 2024. Byttet balkongdør i 2015
- Lite toalett. Byttet toalett i 2018. Vegger malt og pusset i 2024
- Soverom med balkong. Vindu og verandadør byttet i 2025.
- Soverom mot hage. Malt vegger og byttet gulv i 2023.
- Utvendig kontor. Ytterdør byttet i 2020. Malt vegger og tak, samt lagt nytt gulv i 2024
- Platting. Revet gammel og bygd ny i 2024

Andre etasje: Påbygd i 2009-2010
- Hovedsoverom. Pusset og malt vegger i 2024
- Begge soverom mot vest. Pusset og malt vegger og tak i 2024.
- Loftstue. Pusset og malt vegger og tak i 2024.
- Bad oppe. Bygd nytt i 2020. HTH servant og skuffeseksjon.

Utvendig:
- Garasje. Byttet kledning i 2019.
- Byttet kledning på hele huset i 2009

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Bad 1. etg: Badet er fra byggeåret. Bad 2. etg: Bygd nytt i 2020. Membran flis utført av Mitt Lille Hjem AS/Havlek Flis. El arbeider utført av Riis Elektro. Vann/sanitær utført av Borge Rør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg. Badet er fra byggeåret. Bad 2. etg. Lagt Litex membransystem på badet.
- Utført av Mitt Lille Hjem AS/Havlek Flis. Sluk utført av Borge rør.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg. og vaskerom fra byggeåret. Byggemåte ukjent. Bad 2. etg. Lagt Litex membransystem på badet.
- Utført av Mitt Lille Hjem AS/Havlek Flis. Sluk utført av Borge rør.

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?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2. etg. påbygd 2009 av snekkerfirma Gården og Delås. De sto for arbeider med påbygg av hele 2. etg. og montasje av ny kledning på hele huset. Ny lkedning på garasje montert av eier i 2019. Påbygg av pipe og montasje av ildsted er utført av eier. Er sener utfør servise på ildsted i 2024 av Henriksen Brensel. Ny platting bygd av eier i 2024.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Huset er bygd på betongsåle

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trukket nye kabler og byttet innmat i sikringsskap i forbindelse med påbygg av huset i 2009-2010. Utført av Kråkerøy elektriske.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? 2014

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Laget ny vanntilførsel og avløp i 2 etg. samt byttet til veggmontert toalett i 1. etg i forbindelse med påbygg av ny etasje 2009. Utført av Borge Rør. Tilkobling av vann og avløp på kjøkken i forbindelse med oppussing av kjøkken og stue i 2023. Utført av Assemblin.

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.?
- Ja, faglært
- Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
- Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. punkter over.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måleperiode februar til april 2012. Rapport fra Landauer/Nordic. Resultater 30-50 Bq/m3

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: Feil i fall mot sluket på vaskerommet. Bad i 1. etg er fra byggeåret 1991.

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
- Eventuell kommentar: Huset er bygd på betongsåle

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei
- Eventuell kommentar: Lamper i taket i garasje, stue og lite toalett er monter av eier

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

- Beskriv: Dårlig drenering fra sluk under badekar. Rørledning ble spylt opp i 2025.

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.
- Ja
- Beskriv: Maur langs sydveg av huset på våren.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er utstedt ferdigattest på påbygg av 2. etg. på boligen

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?
- Ja
- Beskriv: Det er for flere år siden søkt om byggetillatelse på en garasje i Grågåssvingen 35. Det ble da støpt en betongsåle, men etter dette er det ikke utført ytterligere arbeider.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

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

Grunnforhold er ikke kjent . Boligen står oppført med støpt plate/bankett på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende beiset trepanel med noe varierende alder. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Det tas hensyn til byggemåte som gjaldt ved oppføringsåret. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type Fakro takvinduer, fastkarm og toppsving. Varierende alder på vinduer og balkongdører, det registreres datostempling fra byggeår, 2009, 2015 og 2025. Nyere ytterdør med glassfelt. Saltakkonstruksjon med oppløft mot vest, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater og takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag i silver. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp på soverom i 2.etasje og via soverom i 1.etasje, loft er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp på eldre del, diffusjonsåpen takduk over nyere del. Boligen har markterrasse mot sør-vest på ca. 39kvm. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, ukjent fundamentering. Tilfarere og terrassebord på overside med skjult innfesting. Mindre lufte-terrasse utenfor soverom mot nord-øst på ca. 3kvm, rekkverk i liggende spileformat.

Bygningsdeler som har fått TG2:

3.1 Vinduer og ytterdører
-Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming utført uten anbefalt spalte mellom omramming og vannbrett, samt beslag har ingen oppkant. Utvendig belistning på soveromsvindu i 2.etasje mot sør-øst ligger ikke tett mot ytterkledning som kan gjøre veggkonstruksjon sårbar for fuktinntregning
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer i 1.etasje. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes i fremtiden

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen, spesielt mot nord og på mønestein Det er mosedannelser flere steder som begrenser motstandsdyktigheten på tekkingen, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

7.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling
-Eldre flislim som sitter på vegg bak badekar, tidligere var det plassbygd badekar med fliser
-El-tilkobling til badekar er noe ufagmessig utført og tettning/membran rundt kan ikke påvises å være fagmessig utført
-Overflater og utstyr er modent for oppgradering/modernisering

7.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv
-Gulvet er tilnærmet flatt, fall rundt sluk er også manglende
-Mindre ødelagt flis ved toalett
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg under servantinnredning
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen, terskel er flat og ligger tett mot gulv

7.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre plastsluk, membran/mansjett kan ikke konstateres i sluk
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Badet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk, eksakt tidspunkt er vanskelig å konstatere, men være oppmerksom på at bruks- og levetid er forbigått

7.2.1 Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
-Tapet har løsnet i enkelte skjøter, samt krøllet seg i innvendige hjørner
-Overflater og utstyr fremstår med høy alder og er modent for oppgradering/rehabilitering

7.3.2 Bad 2.etg Overflate gulv
-Det måles tilnærmet flatt gulv, noe svakt fall på ca. 5mm fra dør mot sluk. Fall rundt sluk er også manglende (ikke 1:50). Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og kan bli liggende
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering, utførelse mot terskel er ukjent og ikke dokumentert

7.3.3 Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Plastsluk med funksjonell vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett

er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt, klemring har ingen skruer og mansjett er ikke påvist benyttet i sluk. Membranen skal ha en forsvarlig forbindelse til sluket som gjør at forbindelsen tåler vanntrykk og holder tett

8.1 Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
-Skjøt til benkeplate ligger ikke tett og spriker noe, dette kan gjøre skjøten sårbar for avskalling
-Det er ikke montert komfyrvakt
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Vegghengt toalett på bad i 2.etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig
-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft over soverom i 1.etasje. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Ved underdimensjonert avløpslufting kan det oppstå vakuum i rørsystemet. God avløpslufting bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene
-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner

10.2 Varmtvannsbereder
-Berederen er fra byggeår og er moden for utskiftning. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Ved utskiftning av bereder må det tilkobles via sikkerhetsbryter

10.5 Ventilasjon
-Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Bygningsdeler som har fått TG3:

7.2.2 Vaskerom 1.etg Overflate gulv
-Fallforhold er manglende. Motfall på gulv med laveste punkt målt ved dør, sluk ligger også noe høyere enn gulvet. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende, tilstøtende rom vil også kunne være utsatt ved lekkasje
-Det registreres hulrom under belegg ved sluk, belegg har løsnet fra underlaget
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte punkter. Gulvet er modent for rehabilitering, punktet og pris kan sees på i sammenheng med membran

7.2.3 Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder. Våtrommet er fra byggeår. Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått. Rommet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk.
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Innbo og løsøre

Kjøle/fryse-skap, mikrobølgovn, ovn, oppvaskmaskin, platetopp og tørketrommel

følger med.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-1.etg: Varmekabler i entre, hall, stue, kjøkken, vaskerom, soverom og wc-rom. Peis/ildsted og luft til luft varmepumpe i stue
-2.etg: Varmekabler på bad, panelovner på soverom og stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 28.375 kWh. Dette er inkludert lading av en elbil og en ladbar hybrid i garasjen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 760,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, branntilsyn, vann og avløp.

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

Eiendomsskatt

Kr 10 757,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 533 058,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 132 231,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 77125359

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber, Altibox 1.289,- i mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 764 kvm (Eiertomt)
Det pene, ryddige nabolaget ligger på en stor åpen flate litt nedenfor to koller — én mot vest og én mot syd i kort avstand fra Langøya båthavn. Dette er med andre ord et ganske lunt sted å bo. Mot veien møter vi en lav granittmur mot veien og bakenfor — en velordnet gressplen med et frukttre. En pent steinsatt gårdsplass strekker seg opp mot boligen, og langs siden står en dobbeltgarasje med to plasser og elektriske porter. Både denne og boligen fra 1991 er brunbeiset, og de ligger fint i terrenget. Vi møter et pent hus med høyt saltak som er utstyrt med flere takvinduer. Dette er en naturlig og harmonisk bolig av god kvalitet som har blitt godt vedlikeholdt. Ut fra hovedkroppen står et lavere tilbygg fra 2009. Vinduer og terrassedører har blitt byttet ut etter behov fra byggeår og frem til i dag. Vi går rundt på baksiden der brorparten av hagen venter. Ganske høye hekker reiser seg mot naboene og gir hagen en privat atmosfære. Rett vest strekker gressplenen seg ut, og ved enden løfter terrenget seg i knauser, lyng og furu — som på naturlig vis dekker til nabohusene. Denne veien ligger ligger terrassen fra 2024 på 39 kvm. Den er solrik og med sin størrelse på 39 kvm, er den ideel for både middager og grillselskaper. Her på vestsiden ser vi enda et tilbygg, og oppe på taket gir et sinkbeslått oppløft ekstra rom og lys til andre etasje som ble bygd i 2009. I 1.etasje er det også et rom som egner seg fint som kontor, rommet har egen inngang ved siden av hovedinngangen. Dette oppleves som en veldig fin og velholdt eiendom.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling i 2012. Målingen viser at det er registrert 30-50 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kråkerøy er forbundet til Fredrikstad sentrum gjennom tre broer, og fortsetter man sørover kommer man til Hvalerøyene. En frodige og varierte skjærgårds-naturen kombinert med sentrumsnærhet, gjør Kråkerøy til et attraktivt bosted og på sørsiden — et feriested. Grågåssvingen ligger i et område med fuglenavn, blant annet Måkekollen. Boligen ligger litt nedenfor denne kollen i et åpent nabolag etablert på tidlig 90-tall — et stille og familievennlig område med lite biltrafikk. Kråkerøy er et aktivt og vakkert sted både å bo, med sykkelstier på kryss og tvers av øya og rike turmuligheter. Hvaler, som er berømt for sin vakre natur, venter en grei biltur unna, men mange av de samme kvalitetene fins også i Kråkerøys landskap. Fra boligen er det kun 2 km til svært barnevennlige Enhus badeplass. Lengter du etter gylne svaberg og sjøluft er Glufsa et vakkert og litt villere alternativ også kun 2 km unna.
Hverdagen er enkel og du finner det meste på Kråkerøy. Barnehager, barneskole, ungdomsskole og idrettslag; alt kan nås på sykkel langs trygge veier. Nærmeste matbutikk venter kun 1,4 km unna. Vil du til byen, tar sykkelturen bare 15 minutter og det er for øvrig god bussforbindelse. Like før sentrum passerer du øyas nye tilskudd. Værstetorvet, et spennende handlesenter med egen mathall. Det er i denne retningen sentrum utvides. På den andre siden av elven finner du bryggepromenaden, og du kan besøke restauranter, gå på kino, konserter, shoppe, gå på konsert eller nyte båtlivet.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort gangavstand til bussforbindelse.

Skoler og barnehager

Trygg gangvei hele veien til Rød barneskole. Det er også gåavstand til Langøyåsen barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.07.2024.
Det var fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, datert 2011. Fremlagte tegninger samsvarer med dagens bruk.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan, navn:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Formål/Hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
Godkjent/vedtatt:
Juni 15, 2023

Reguleringsplan, navn:
296 Østsiden av Måkeveien (Langøya)

Formål/Hensynssone:
111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Godkjent/vedtatt:
Juni 22, 1989

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/425/227:
09.08.1991 - Dokumentnr: 7004 - Urådighet
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Forbud mot salg av ubebygd tomt
Bestemmelse om bebyggelse

09.08.1991 - Dokumentnr: 7004 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning og el.strøm

07.04.2025 - Dokumentnr: 394847 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.07.1990 - Dokumentnr: 7001 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:425 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1701274 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:425 Bnr:227

01.01.2024 - Dokumentnr: 862237 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:425 Bnr:227

19.08.1991 - Dokumentnr: 7230 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:226
Rett til å oppføre bolig i en avstand av 1 meter fra felles eiendomsgrense.

Legalpant

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

tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger opplyser at det i våres var ledig 2,5 meters båtplasser i båthavnen.
Se nettside for mer informasjon og kontaktinfo til båtforeningen:
https://langoenbaat.no

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen offentligrettslig pålegg.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 78 750,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 952,-

Samlet skal selger betale kr. 143 892,- 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. 3 900,-.

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 1. mai 2025

Ansvarlig megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Grågåssvingen 7

Grågåssvingen 7

Nabolaget Langøya - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl... 335 elever, 21 klasser	6 min 4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	7 min 3.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	11 min 6.5 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min 3.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

Offentlig transport

Jegerveien Linje 5, 102	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

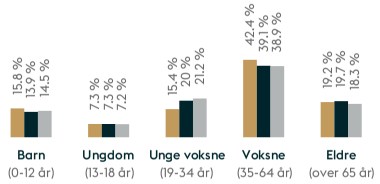
Barnehager

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	12 min 1.1 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	12 min
Coop Obs Fredrikstad	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langøya	1 923	896
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Langøya balløkke	9 min
Rød barneskole	12 min
SKY Fitness Fredrikstad	6 min
SATS Fredrikstad	7 min

«Langøya på Kråkerøy er stille og rolig, men med kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk

Lite trafikk 89/100

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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier enebolig
Grågåssvingen 7
1679 Kråkerøy



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 26/04/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:425, Bnr: 227
Hjemmelshaver:	Nina & Lars Andreas Hansen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	765 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Østsiden av Måkeveien
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1991

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.04.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Lars Andreas Hansen
Tilstede under befaringen:	Lars Andreas Hansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat, det er steinbelagt gårdsplass og gangarealer. Mindre støttemur mot vei, gressareal, hekkbeplantninger langs tomten og synlig fjell i dagen mot sør-vest.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ikke kjent . Boligen står oppført med støpt plate/bankett på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende beiset trepanel med noe varierende alder. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Det tas hensyn til byggemåte som gjaldt ved oppføringsåret. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type Fakro takvinduer, fastkarm og toppsving. Varierende alder på vinduer og balkongdører, det registreres datostempling fra byggeår, 2009, 2015 og 2025. Nyere ytterdør med glassfelt.

Saltakkonstruksjon med oppløft mot vest, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater og takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag i silver. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp på soverom i 2.etasje og via soverom i 1.etasje, loft er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp på eldre del, diffusjonsåpen takduk over nyere del.

Boligen har markterrasse mot sør-vest på ca. 39kvm. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, ukjent fundamentering. Tilfarere og terrassebord på overside med skjult innfesting. Mindre lufte-terrasse utenfor soverom mot nord-øst på ca. 3kvm, rekkverk i liggende spileformat.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående enebolig som opprinnelig ble oppført på tidlig 1990-tallet. Boligen ble ombygd og påbygget i 2009, slik at boligen fikk en ekstra etasje med soverom, bad og stue. Boligen har ellers gjennomgått periodiske oppgraderinger/moderniseringer innvendig og løpende vedlikeholdt utvendig. Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler er fra byggeår, med kort gjenværende bruks- og levetid, med behov for videre vedlikehold og oppgraderinger. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler i entre, hall, stue, kjøkken, vaskerom, soverom og wc-rom. Peis/ildsted og luft til luft varmepumpe i stue
-2.etg: Varmekabler på bad, panelovner på soverom og stue

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Trepanel, MDF og slettmalt, fliser på bad
Tak: Slettmalt og trepanel
Gulv: Fliser i entre/hall og bad, belegg på vaskerom parkett og laminatgulv i øvrige rom

2.ETG
Vegger: Slettmalt gips og fliser på bad
Tak: Slettmalt gips
Gulv: Parkett og fliser på bad

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 30mm på strekker under 2 meter, dette er målt i stue ved døråpning mot vest
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5 - 10mm på strekker under 2

GULV:
-Normal slitasje

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje. Eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:
-Wc-rom i 1.etasje med vegghengt toalett og servant. Avtrekksventil i tak

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

1.etg:
-Kjøkken, pusset opp og byttet interiør og hvitevarer i 2023, samt ny parkett og himling
-Stue, ny parkett og himling, pusset og malt vegger
-Ny varmepumpe installert 2021
-Gang, vegger og lister pusset og malt i 2024
-Byttet balkongdør i 2015
-Lite toalett, byttet toalett i 2018. Vegger malt og pusset i 2024
-Soverom med balkong, vindu og verandadør byttet i 2025
-Soverom mot hage, malt vegger og byttet gulv i 2023.
-Utvendig kontor, ytterdør byttet i 2020. Malt vegger og tak, samt lagt nytt gulv i 2024
-Platting, revet gammel og bygd ny i 2024

2.etg:
-Hoved soverom, pusset og malt vegger i 2024
-Begge soverom mot vest, pusset og malt vegger og tak i 2024
-Loftstue, pusset og malt vegger og tak i 2024
-Bad oppe, bygd nytt i 2020. HTH servant og skuffeseksjon

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	121	13		44	121	13
2.etasje	78				75	3
SUM BYGNING	199	13		44	196	16
SUM BRA	212					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		33				33
SUM BYGNING		33				33
SUM BRA	33					

BRA-i:

1.etasje:
-Entre, hall, bad, wc-rom, 2 soverom, stue, kjøkken og vaskerom

2.etasje:
-Gang, bod, bad, 3 soverom og stue

BRA-e:

1.etasje:
-Boder

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,38 - 2,40 meter
-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skrående himling. Det måles fra 1,0 - 2,37 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no
-I 2.etasje er det målt 1,9 meter i skråtak, deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende dobbelgarasje på 33kvm (Det er kun foretatt en beskrivelse)

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av mur og trevirke/limtre. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med beiset trepanel. Saltakkonstruksjon med sperrer i tre som utvendig er tekket med takstein av betong

Innhold:
-Biloppstillingsplass til 2 biler
-Innlagt strøm med automatiske porter

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

26/04/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Grunnforhold er ikke kjent . Boligen står oppført med støpt plate/bankett på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat, det er steinbelagt gårdsplass og gangarealer. Mindre støttemur mot vei, gressareal, hekkbeplantninger langs tomten og synlig fjell i dagen mot sør-vest.

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen

Merknader:
-Mindre setninger/groper i gårdsplass, det kan samle seg vann ved større nedbørsmengder
-Noe begrenset å kontrollere helning enkelte steder da det er oppført markplatting tett mot grunnmur

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende beiset trepanel med noe varierende alder. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Det tas hensyn til byggemåte som gjaldt ved oppføringsåret.

-Selger opplyser om at kledning på hele huset ble skiftet i 2009

Merknader:
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, og belistning ligger tett mot vannbrett. Beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og hyppigere vedlikehold/utskiftninger må kunne forventes. Som ifølge av dette registreres det tørkesprekker nederst på omramming mot vannbrett
-Det registreres musebånd og lufting rundt bod mot øst og luftespalte mellom trekledning og konstruksjon ellers på boligen, musesikring rundt hele boligen er ukjent og ikke mulig å kontrollere

3. Vinduer og ytterdører

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type Fakro takvinduer, fastkarm og toppsving. Varierende alder på vinduer og balkongdører, det registreres datostempling fra byggeår, 2009, 2015 og 2025. Nyere ytterdør med glassfelt.

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

Merknader:
-Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming utført uten anbefalt spalte mellom omramming og vannbrett, samt beslag har ingen oppkant. Utvendig belistning på soveromsvindu i 2.etasje mot sør-øst ligger ikke tett mot ytterkledning som kan gjøre veggkonstruksjon sårbar for fuktinntregning
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer i 1.etasje. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes i fremtiden

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon med oppløft mot vest, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå/stige
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen. Diffusjonsåpen takduk og sutaksplater med raftepapp over soveromsdel i 1.etasje

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1991/2008

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater og takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag i silver. Helbeslått skorstein over tak.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige/bakkenivå

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen, spesielt mot nord og på mønestein Det er mosedannelser flere steder som begrenser motstandsdyktigheten på tekkingen, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp på soverom i 2.etasje og via soverom i 1.etasje, loft er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp på eldre del, diffusjonsåpen takduk over nyere del.

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder. Det er kun kontrollert fra lukene lysåpning da konstruksjon er svært trang

Merknader:
-Eventuelle kneloft er lukket og ikke mulig å inspisere på befaringsdagen
-Avløpslufting over eldre del er avsluttet med durgoventil, videre vurdert i pkt 10.1 (VVS)

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har markterrasse mot sør-vest på ca. 39kvm. Terrassen er oppført i trekonstruksjon, ukjent fundamentering. Tilfarere og terrassebord på overside med skjult innfesting. Mindre lufte-terrasse utenfor soverom mot nord-øst på ca. 3kvm, rekkverk i liggende spileformat.

-Konstruksjoner fremstår stabile og normale på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen
-Terrasse mot sør-vest er nylig oppført og fremstår som ny

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad fra byggeår - 1991

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har servantinnredning med 2 servanter med skaper og speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:
-Eldre flislim som sitter på vegg bak badekar, tidligere var det plassbygd badekar med fliser
-El-tilkobling til badekar er noe ufagmessig utført og tettning/membran rundt kan ikke påvises å være fagmessig utført
-Overflater og utstyr er modent for oppgradering/modernisering

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett og badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:
-Gulvet er tilnærmet flatt, fall rundt sluk er også manglende
-Mindre ødelagt flis ved toalett
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg under servantinnredning
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen, terskel er flat og ligger tett mot gulv

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1991

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ukjent og kan ikke konstateres.

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.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Eldre plastsluk, membran/mansjett kan ikke konstateres i sluk
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Badet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk, eksakt tidspunkt er vanskelig å konstatere, men være oppmerksom på at bruks- og levetid er forbigått

7.2 Vaskerom 1.etg

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskerommet er fra byggeår - 1991

Tapetserte vegger og trepanel i tak. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder og stoppekran. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Merknader:
-Tapet har løsnet i enkelte skjøter, samt krøllet seg i innvendige hjørner
-Overflater og utstyr fremstår med høy alder og er modent for oppgradering/rehabilitering

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, gulvvarme og sluk under utslagsvask.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:
-Fallforhold er manglende. Motfall på gulv med laveste punkt målt ved dør, sluk ligger også noe høyere enn gulvet. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende, tilstøtende rom vil også kunne være utsatt ved lekkasje
-Det registreres hulrom under belegg ved sluk, belegg har løsnet fra underlaget
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte punkter. Gulvet er modent for rehabilitering, punktet og pris kan sees på i sammenheng med membran

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1991
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av belegg på gulv og tapet på vegger.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (stue) og kontrollert for fukt, uten funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder. Våtrommet er fra byggeår. Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått. Rommet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk

7.3 Bad 2.etg

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det opplyses om at badet er fra 2020.

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

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

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:
-Det måles tilnærmet flatt gulv, noe svakt fall på ca. 5mm fra dør mot sluk. Fall rundt sluk er også manglende (ikke 1:50). Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og kan bli liggende
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering, utførelse mot terskel er ukjent og ikke dokumentert

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av smøremembran.

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.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(stue) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det foreligger dokumentasjon på arbeider utført med badet, dokumentasjon er noe manglende. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hvordan badet er prosjektert med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført med membran/mansjetter

Merknader:
-Plastsluk med funksjonell vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt, klemring har ingen skruer og mansjett er ikke påvist benyttet i sluk. Membranen skal ha en forsvarlig forbindelse til sluket som gjør at forbindelsen tåler vanntrykk og holder tett

8. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 1991

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Grått kjøkken fra EPOQ.

Malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulv. Kjøkkenet har høyskap og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Ventilator i platetopp av type kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:
-Skjøt til benkeplate ligger ikke tett og spriker noe, dette kan gjøre skjøten sårbar for avskalling
-Det er ikke montert komfyrvakt
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber fra byggeår og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Rørskap plasset på bad i 2.etasje. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran på vaskerom
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Vegghengt toalett på bad i 2.etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig
-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft over soverom i 1.etasje. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Ved underdimensjonert avløpslufting kan det oppstå vakuum i rørsystemet. God avløpslufting bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene
-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1991

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beredrens plassering er tilfredsstillende.

Beredren er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom i 1.etgasje. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

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

Merknader:
-Berederen er fra byggeår og er moden for utskiftning. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Ved utskiftning av bereder må det tilkobles via sikkerhetsbryter

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Toshiba, plassert i stue i 1.etasje.

-Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges
-Selger har fremlagt dokumentasjon for installasjon, utført av Tobbens varmepumpeservice

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012

Det var sist inspisert i 2012

Det var rengjort i 2024

Anlegget ble sist fornyet i 2012

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer og utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert i bod
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet 2024. Filter bør regelmessig skiftes 1 - 2 ganger i året, samt vask/rens av innvendige avtrekk- og tilluftspunkter

Merknader:
-Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1991

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall i 1.etasje. Anlegget er i hovedsak skjult med noe utenpåliggende, det er totalt 17 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget. Dokumentasjon ligger i boligens boligmappe

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:
-Det er ikke montert komfyrvakt over steketopp, det er i nyere tid lagt opp ny kurs. Komfyrvakt bør ettermonteres
-Flere ujordete stikkontakter i 1.etasje, anlegget har varierende alder
-Ufagmessig løsning med strømtilførsel til badekar, denne bør undersøkes nærmere av fagkyndig personell

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det var fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, datert 2011. Fremlagte tegninger samsvarer med dagens bruk
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for Påbygg til enebolig, datert 17.07.2024
-Det foreligger brukstillatelse for boligen, datert 25.11.1991

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste feiing og tilsyn på ildsteder er ikke kjent/opplyst om

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming utført uten anbefalt spalte mellom omramming og vannbrett, samt beslag har ingen oppkant. Utvendig belistning på soveromsvindu i 2.etasje mot sør-øst ligger ikke tett mot ytterkledning som kan gjøre veggkonstruksjon sårbar for fuktinntregning -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer i 1.etasje. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes i fremtiden
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen, spesielt mot nord og på mønestein Det er mosedannelser flere steder som begrenser motstandsdyktigheten på tekkingen, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid -Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Eldre flislim som sitter på vegg bak badekar, tidligere var det plassbygd badekar med fliser -El-tilkobling til badekar er noe ufagmessig utført og tettning/membran rundt kan ikke påvises å være fagmessig utført -Overflater og utstyr er modent for oppgradering/modernisering
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Gulvet er tilnærmet flatt, fall rundt sluk er også manglende -Mindre ødelagt flis ved toalett -Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg under servantinnredning -Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen, terskel er flat og ligger tett mot gulv
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre plastsluk, membran/mansjett kan ikke konstateres i sluk -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Badet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk, eksakt tidspunkt er vanskelig å konstatere, men være oppmerksom på at bruks- og levetid er forbigått
7.2.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	-Tapet har løsnet i enkelte skjøter, samt krøllet seg i innvendige hjørner -Overflater og utstyr fremstår med høy alder og er modent for oppgradering/rehabilitering
7.3.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det måles tilnærmet flatt gulv, noe svakt fall på ca. 5mm fra dør mot sluk. Fall rundt sluk er også manglende (ikke 1:50). Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og kan bli liggende -Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering, utførelse mot terskel er ukjent og ikke dokumentert
7.3.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk med funksjonell vannlås. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt, klemring har ingen skruer og mansjett er ikke påvist benyttet i sluk. Membranen skal ha en forsvarlig forbindelse til sluket som gjør at forbindelsen tåler vanntrykk og holder tett
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Skjøt til benkeplate ligger ikke tett og spriker noe, dette kan gjøre skjøten sårbar for avskalling -Det er ikke montert komfyrvakt -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Vegghengt toalett på bad i 2.etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig -Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft over soverom i 1.etasje. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Ved underdimensjonert avløpslufting kan det oppstå vakuum i rørsystemet. God avløpslufting bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene -Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
10.2	Varmtvannsbereder
	-Berederen er fra byggeår og er moden for utskiftning. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Ved utskiftning av bereder må det tilkobles via sikkerhetsbryter
10.5	Ventilasjon
	-Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Fallforhold er manglende. Motfall på gulv med laveste punkt målt ved dør, sluk ligger også noe høyere enn gulvet. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende, tilstøtende rom vil også kunne være utsatt ved lekkasje -Det registreres hulrom under belegg ved sluk, belegg har løsnet fra underlaget -TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte punkter. Gulvet er modent for rehabilitering, punktet og pris kan sees på i sammenheng med membran
7.2.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand og alder. Våtrommet er fra byggeår. Over halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er forbigått. Rommet er modent for rehabilitering for å tåle videre fremtidig bruk
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hansen, Nina Holter	9578-5999-4-1304523	2025-04-16 20:10:48
Hansen, Lars Andreas	9578-5999-4-1271109	2025-04-16 19:20:21

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
16. apr. 2025

Oppdragsnummer
30-0130/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grågåssvingen 7, 1679 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Nina Holter Hansen, Lars Andreas Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mai 2005

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: 77125359
Forsikret i: Gjensidige

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: Bad 1. etg: Badet er fra byggeåret. Bad 2. etg: Bygd nytt i 2020. Membran flis utført av Mitt Lille Hjem AS/Havlek Flis. El arbeider utført av Riis Elektro. Vann/sanitær utført av Borge Rør.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg. Badet er fra byggeåret. Bad 2. etg. Lagt Litex membransystem på badet. Utført av Mitt Lille Hjem AS/Havlek Flis. Sluk utført av Borge rør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1. etg. og vaskerom fra byggeåret. Byggemåte ukjent. Bad 2. etg. Lagt Litex membransystem på badet. Utført av Mitt Lille Hjem AS/Havlek Flis. Sluk utført av Borge rør.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2. etg. påbygd 2009 av snekkerfirma Gården og Delås. De sto for arbeider med påbygg av hele 2. etg. og montasje av ny kledning på hele huset. Ny lkedning på garasje montert av eier i 2019. Påbygg av pipe og montasje av ildsted er utført av eier. Er sener utfør servise på ildsted i 2024 av Henriksen Brensel. Ny platting bygd av eier i 2024.

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset er bygd på betongsåle

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trukket nye kabler og byttet innmat i sikringsskap i forbindelse med påbygg av huset i 2009-2010. Utført av Kråkerøy elektriske.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2014

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Laget ny vanntilførsel og avløp i 2 etg. samt byttet til veggmontert toalett i 1. etg i forbindelse med påbygg av ny etasje 2009. Utført av Borge Rør. Tilkobling av vann og avløp på kjøkken i forbindelse med oppussing av kjøkken og stue i 2023. Utført av Assemblin.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. punkter over.

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måleperiode februar til april 2012. Rapport fra Landauer /Nordic. Resultater 30-50 Bq/m3.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Feil i fall mot sluket på vaskerommet. Bad i 1. etg er fra byggeåret 1991.

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

Eventuell kommentar: Huset er bygd på betongsåle

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

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

Eventuell kommentar: Lamper i taket i garasje, stue og lite toalett er monter av eier.

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?
Ja

Beskriv: Dårlig drenering fra sluk under badekar. Rørledning ble spylt opp i 2025.

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.
Ja

Beskriv: Maur langs sydveg av huset på våren.

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

Eventuell kommentar: Det er utstedt ferdigattest på påbygg av 2. etg. på boligen

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?
Ja

Beskriv: Det er for flere år siden søkt om byggetillatelse på en garasje i Grågåssvingen 35. Det ble da støpt en betongsåle, men etter dette er det ikke utført ytterligere arbeider.

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?

Nei

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: 30-0130/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hansen, Lars Andreas	2025-04-16	Hansen, Nina Holter	2025-04-16

Identifikasjon: BankID Hansen, Lars Andreas

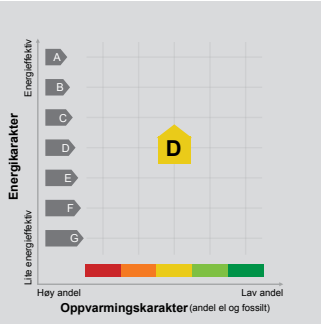
Identifikasjon: BankID Hansen, Nina Holter

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grågåssvingen 7
Postnummer	1679
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6486053
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102950
Dato	06.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Luft kort og effektivt**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	211
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 425	**Bnr:** 227	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Grågåssvingen 7		
Areal:	ca. 764.4 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

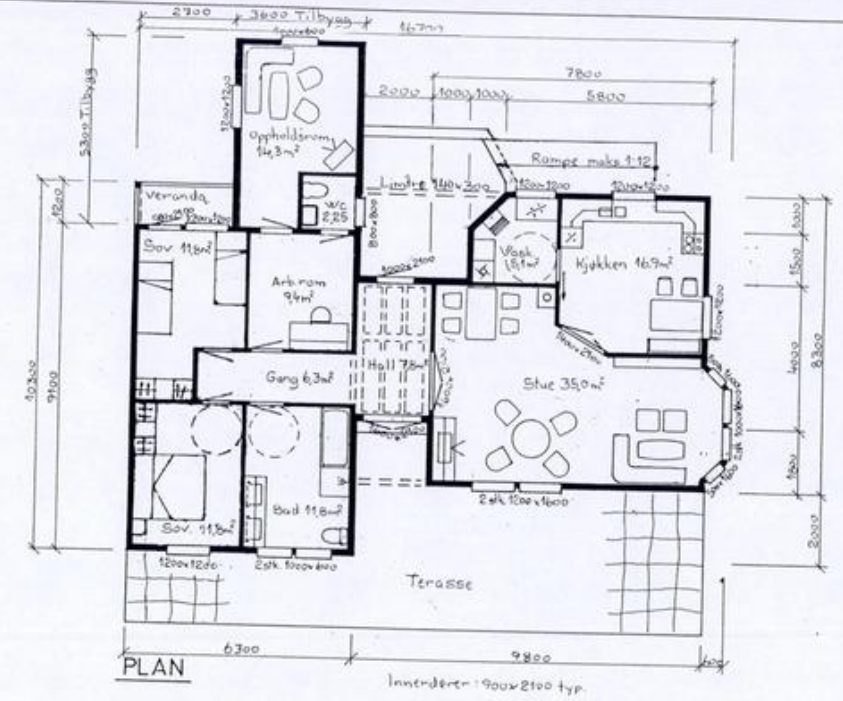
Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 296 Østsiden av Måkeveien (Langøya)	**Formål/Hensynssone:** 111 - Frittliggende småhusbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** juni 22, 1989
Reguleringsbestemmelser: Regbest296_150.pdf		

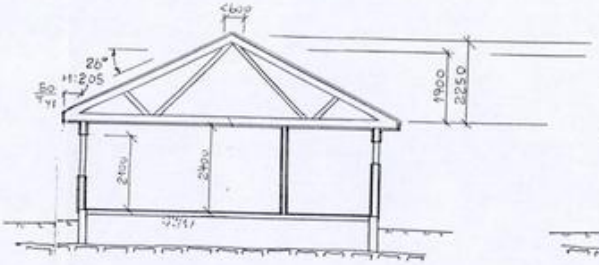
*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

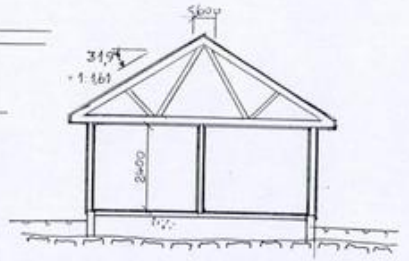
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert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



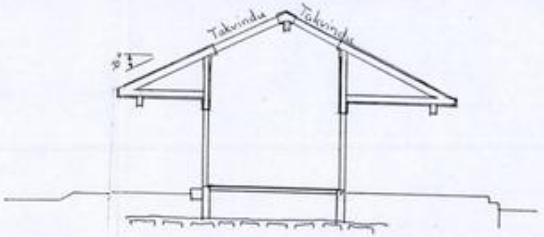
PLAN



SNITT STUEFLÖY



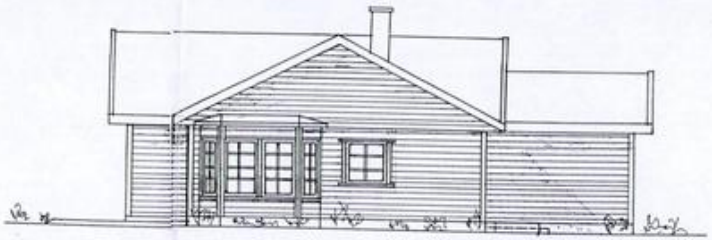
SNITT SOVEROMSFLÖY



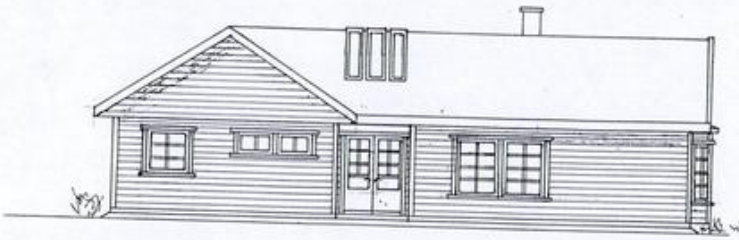
SNITT HALL



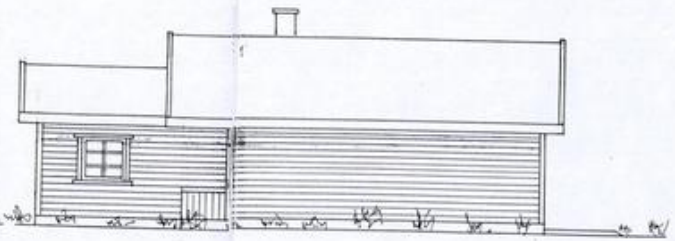
FASADE ÖST



FASADE SYD



FASADE VEST



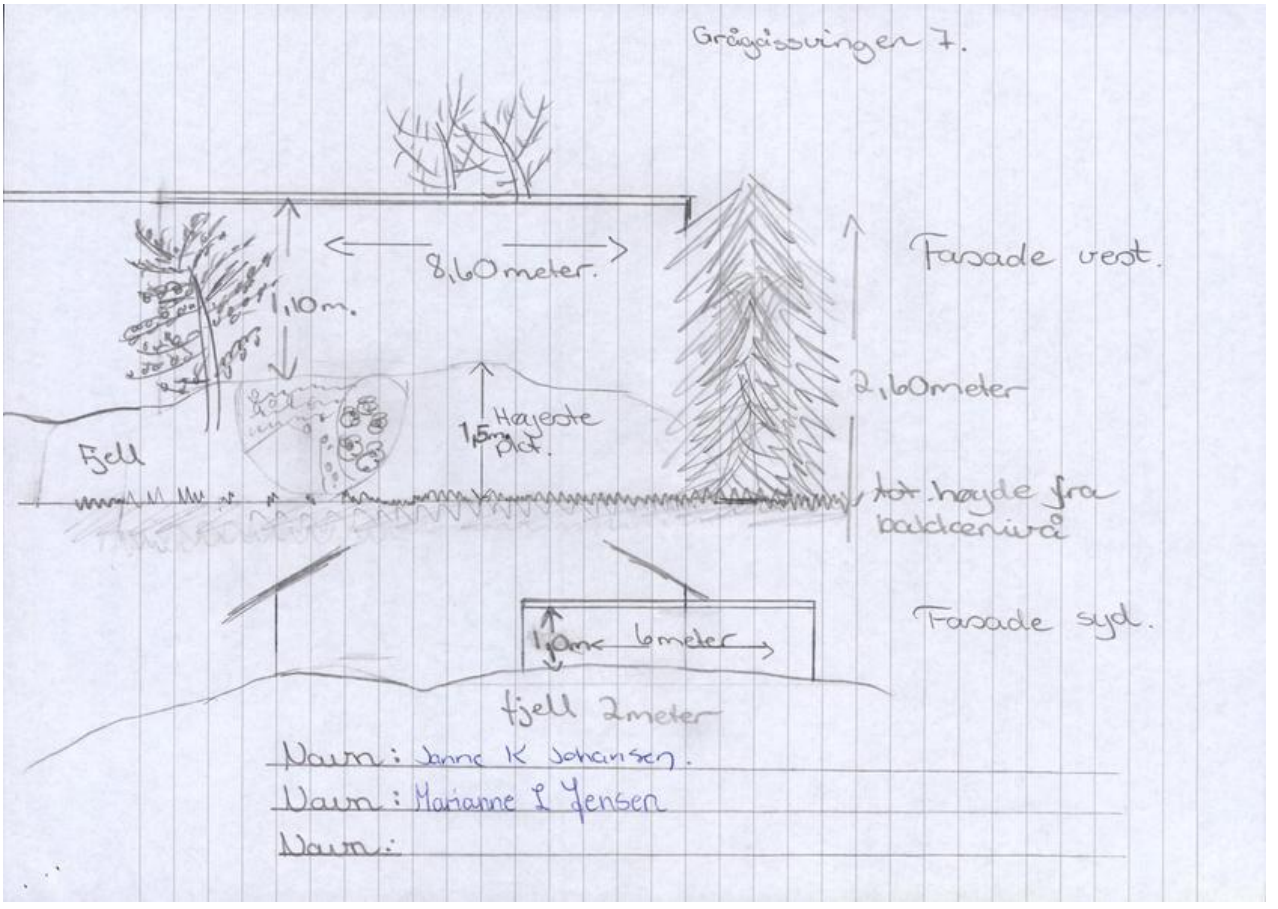
FASADE NORD

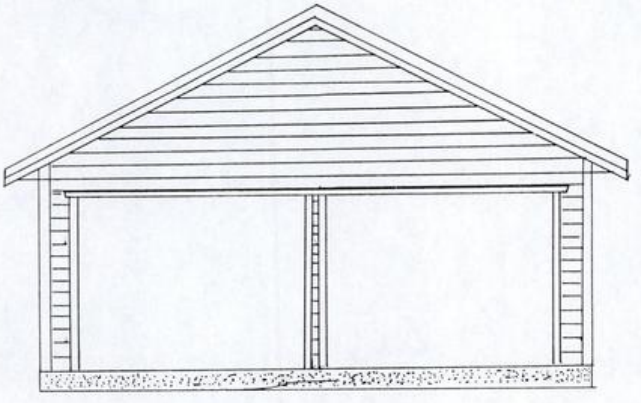
(BRA) Bruksareal: 6,0·8,8+23,3,7+75·8,0+21,33 0,6+(10·2,5+10·½)=1199 m²
(BA) Beregnet areal: BA = BRA · 1,0 = 1199 · 1,0 = 120 m²
(BYA) Bebygd areal: 161·8,3+63,20+22,33 0,6 = 147,9 m²

-2. 5. SEPT 96

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REGULERING
SAKSNR. 1072/96
BEHANDL.DATO 4/10 96

SYLVI NORDBY GRÅGÅSSVINGEN 7	Målestokk 1:100	OJ	08.08.91
ENEBOLIG PLAN, SNITT OG FASADER			


Grågåsvingen 7.
8,60 meter.
1,10 m.
Fasade vest.
2,60 meter
1,5 m
Høyeste pkt.
Fjell
høyde fra bakkenivå
Fasade syd.
1,0 m
6 meter
fjell 2 meter
Navn: Janne K Johansen.
Navn: Marianne L Jensen
Navn:

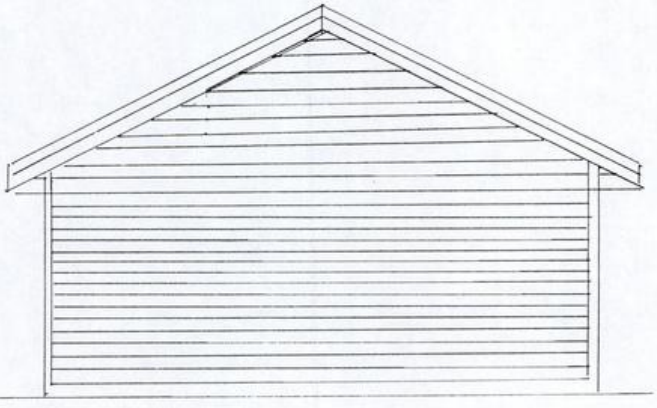


744/95 11/7 95

30. 06. 95

GARAGE.

MÅL 1:50



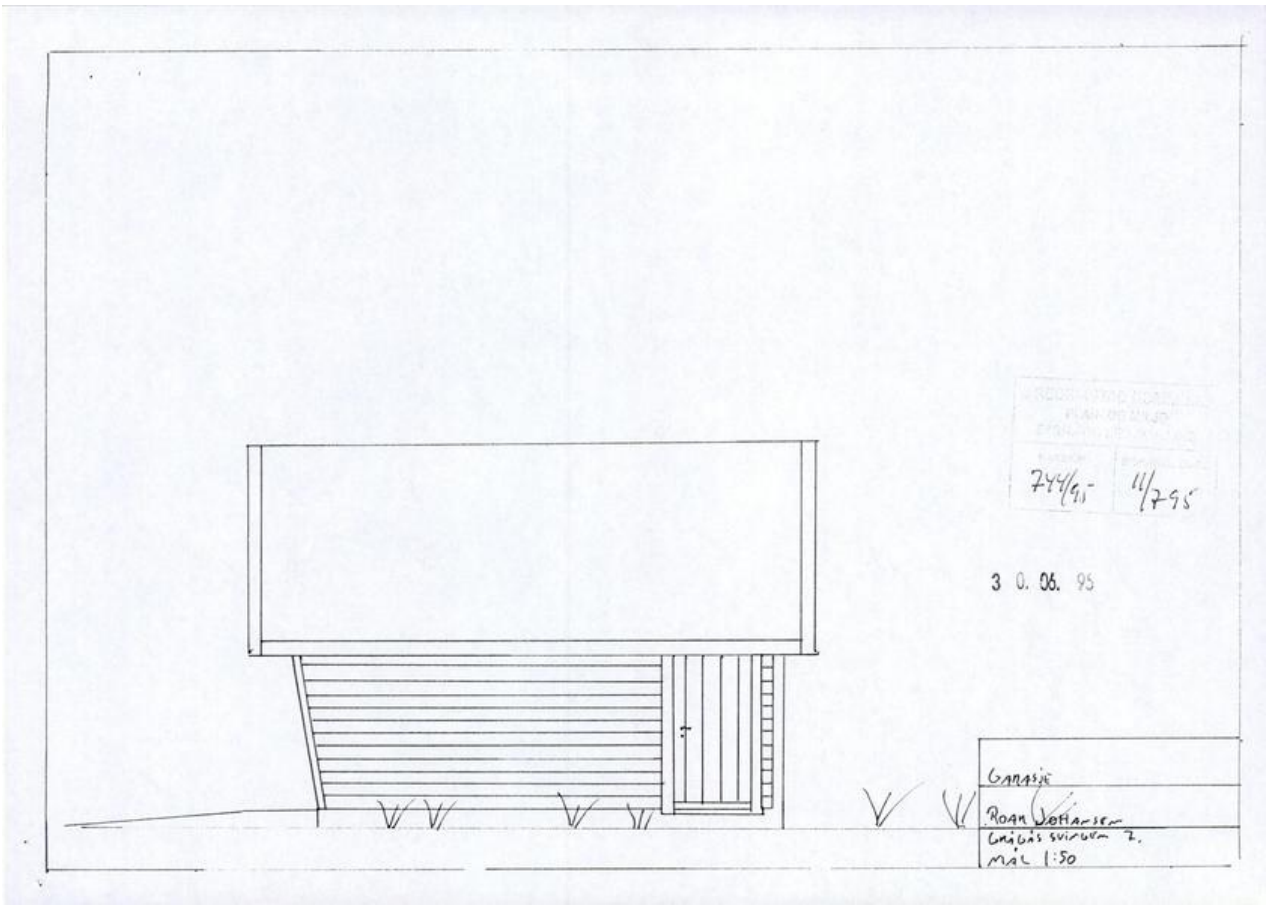
744/95 11/7 95

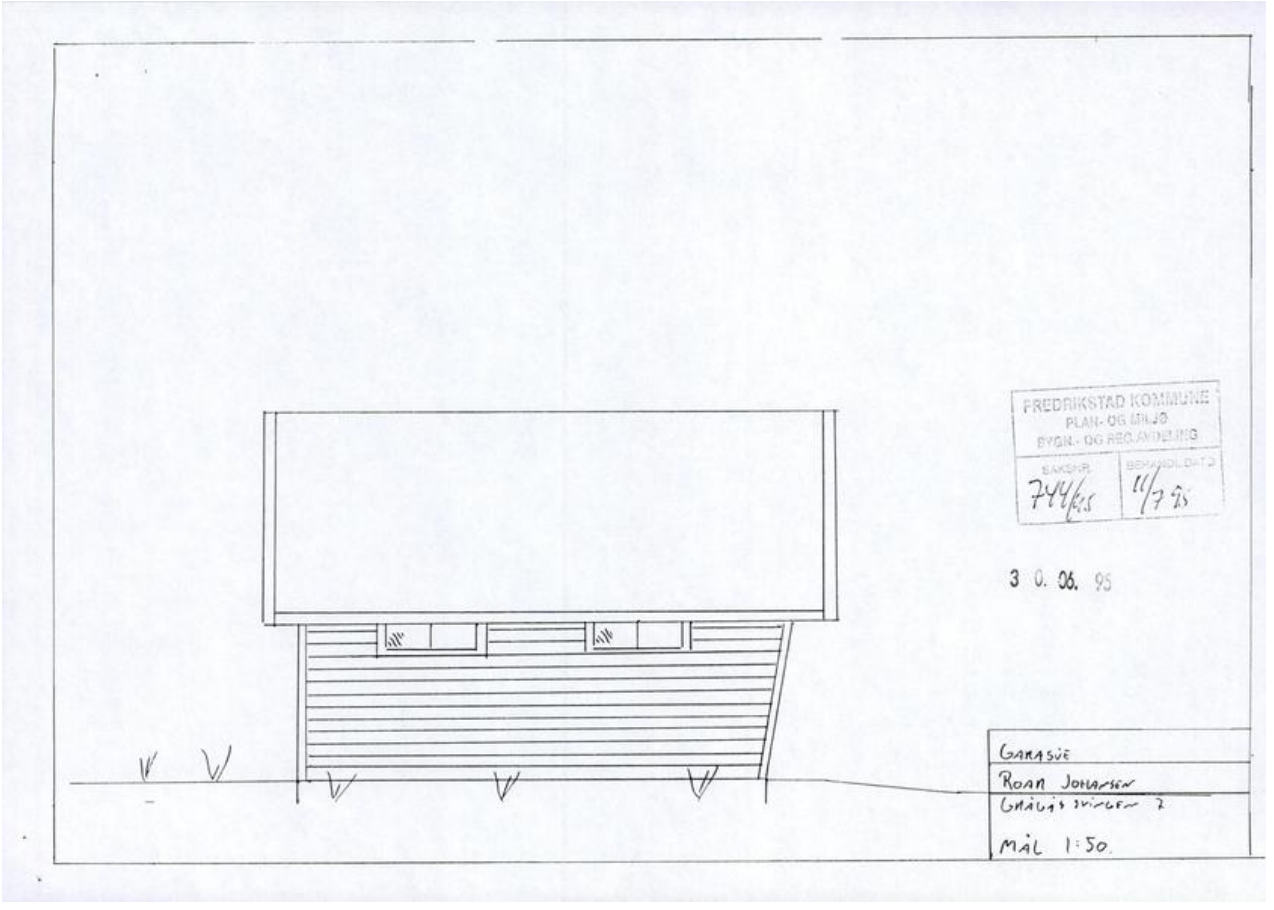
30. 06. 95

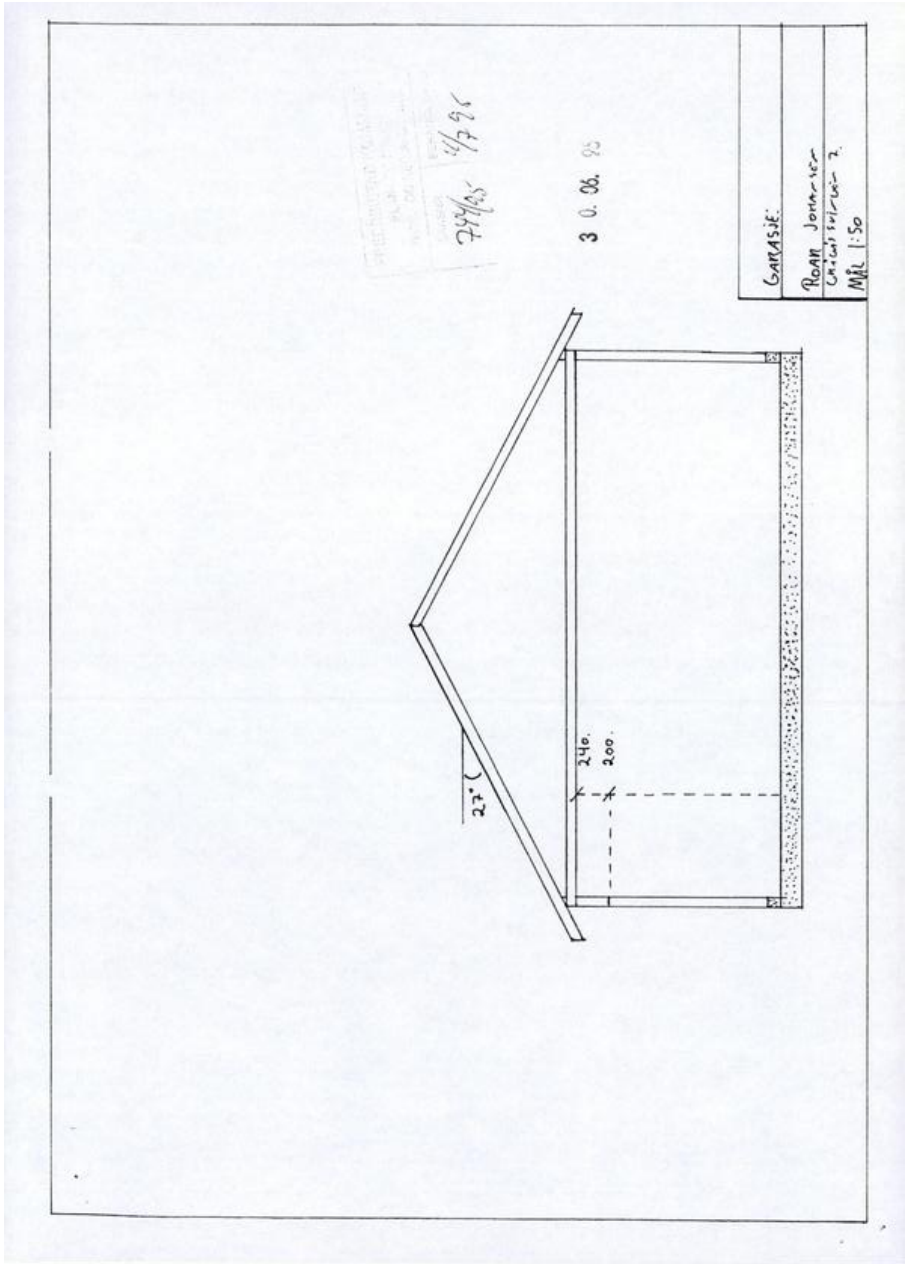
GARAGE

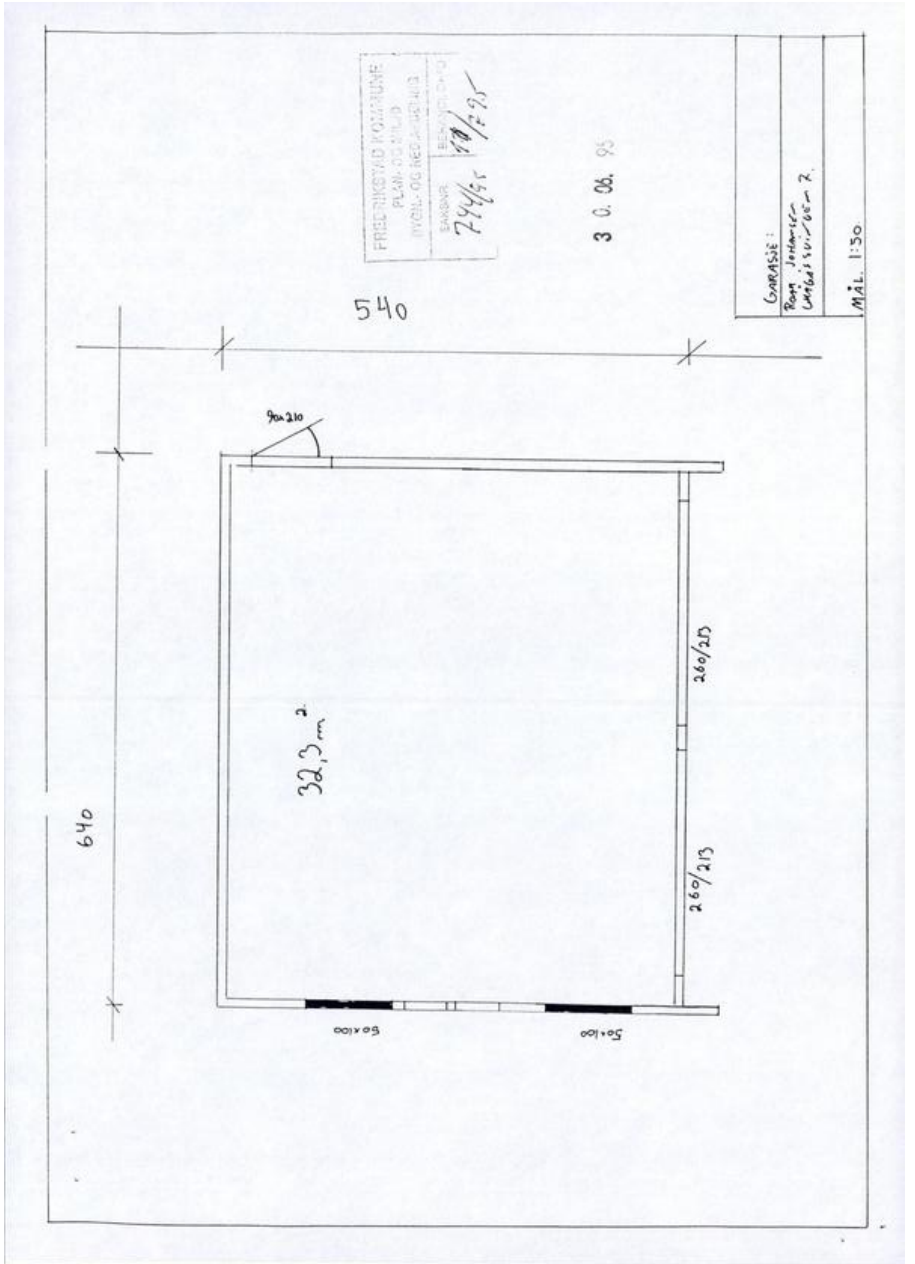
ROAR JOHANSEN
GRÅDALSVEIEN 7

MÅL 1:50

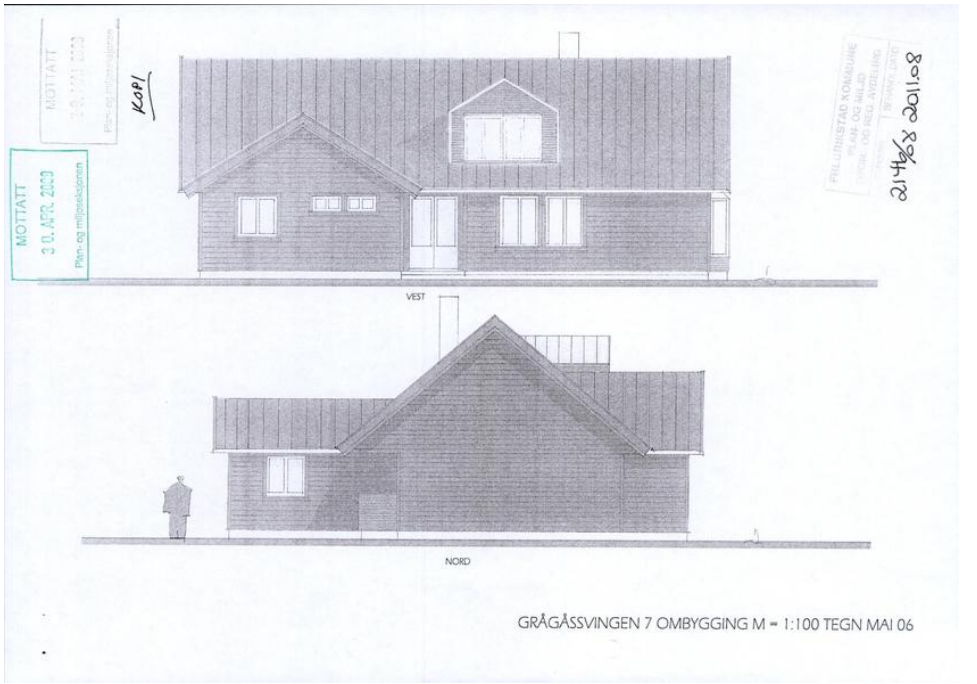

744/95
11/795
30. 06. 95
GARASJE
ROAN JOHANSEN
GRÅLÅS SVINGEN 2.
MÅL 1:50

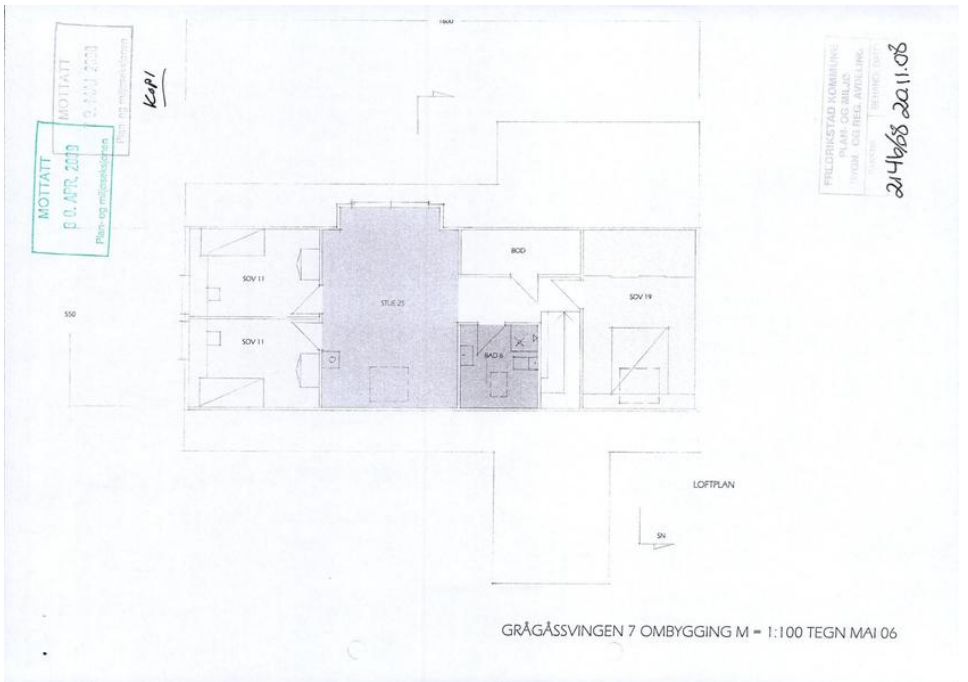

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REGULERING
744/95
11/795
30. 06. 95
GARASJE
ROAN JOHANSEN
GRÅLÅS SVINGEN 2
MÅL 1:50.

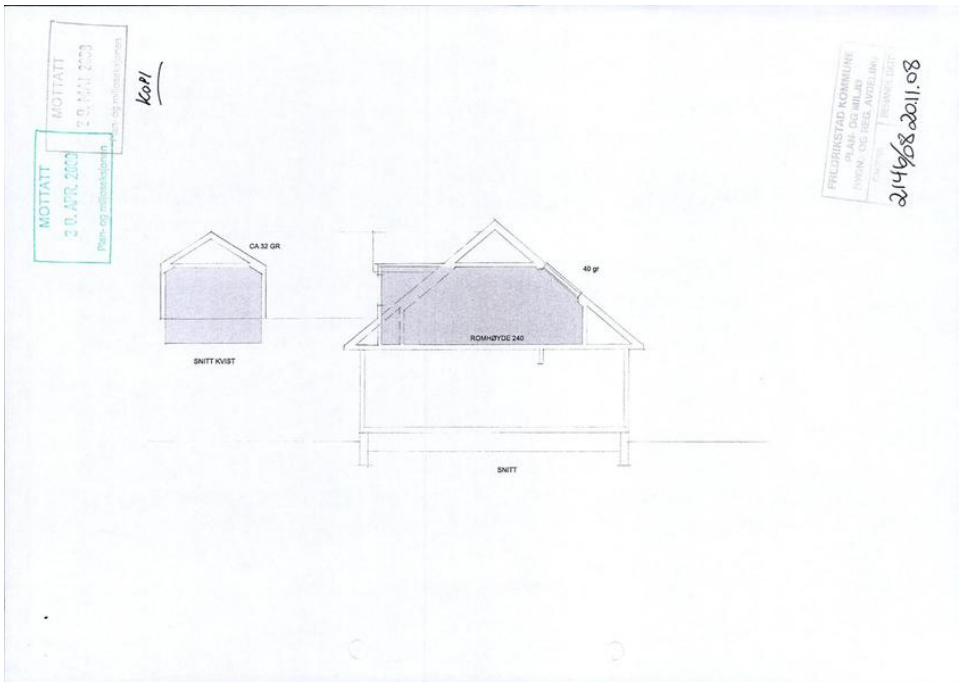

GARASJE:
ROAR Jordmyr
Ungdalsveien 2.
MÅL 1:50
3 0. 06. 93
27°
240
200


FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGG
MYNDIGHETEN
GARASJE:
Roar Jordmyr
Ungdalsveien 2.
MÅL 1:50
3 0. 06. 93
540
640
90x210
50x100
50x100
260/213
260/213
32,3 m²


Vedlegg 1
MOTTATT
30. APR. 2009
Plan- og miljøseksjonen
MOTTATT
Plan- og miljøseksjonen
KOPI
SYD
ØST
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR.
BEHANDL.DATO
214/68
2011.08
GRÅGÅSSVINGEN 7 SKISSE OMBYGGING M = 1:100 TEGN MAI 06

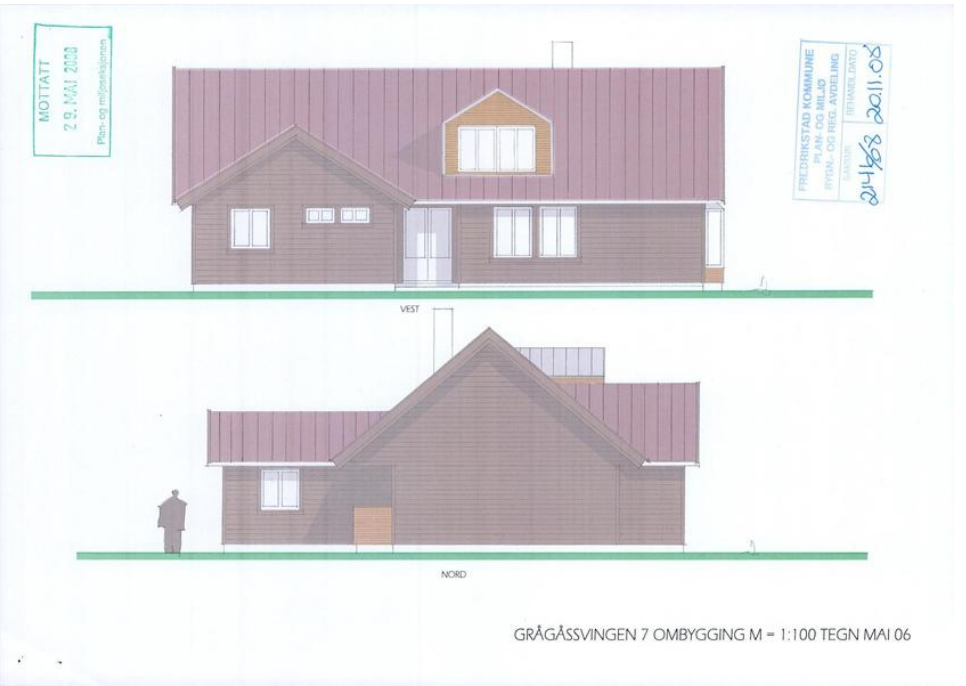

MOTTATT
30. APR. 2009
Plan- og miljøseksjonen
KOPI
MOTTATT
Plan- og miljøseksjonen
VEST
NORD
Vedlegg 8 214/68
GRÅGÅSSVINGEN 7 OMBYGGING M = 1:100 TEGN MAI 06


KOPI
MOTTATT
20. APR. 2009
Plan- og miljøseksjonen
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGM. OG REG. AVDELING
24/6/08 2011.08
SOV 11
STUE 25
BOD
SOV 19
SOV 11
BAD 6
550
LOFTPLAN
SN
GRÅGÅSSVINGEN 7 OMBYGGING M = 1:100 TEGN MAI 06

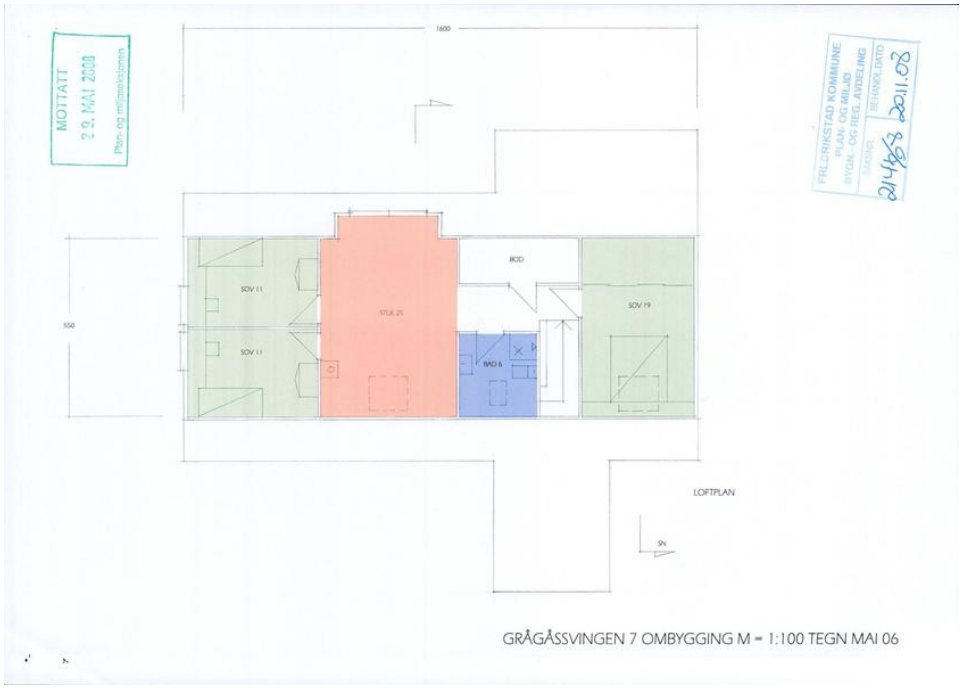

KOPI
MOTTATT
20. APR. 2009
Plan- og miljøseksjonen
FREDRIKSTAD KOMMUNE
24/6/08 2011.08
CA.32 GR
40 gr
ROMHØYDE 240
SNITT KVIST
SNITT



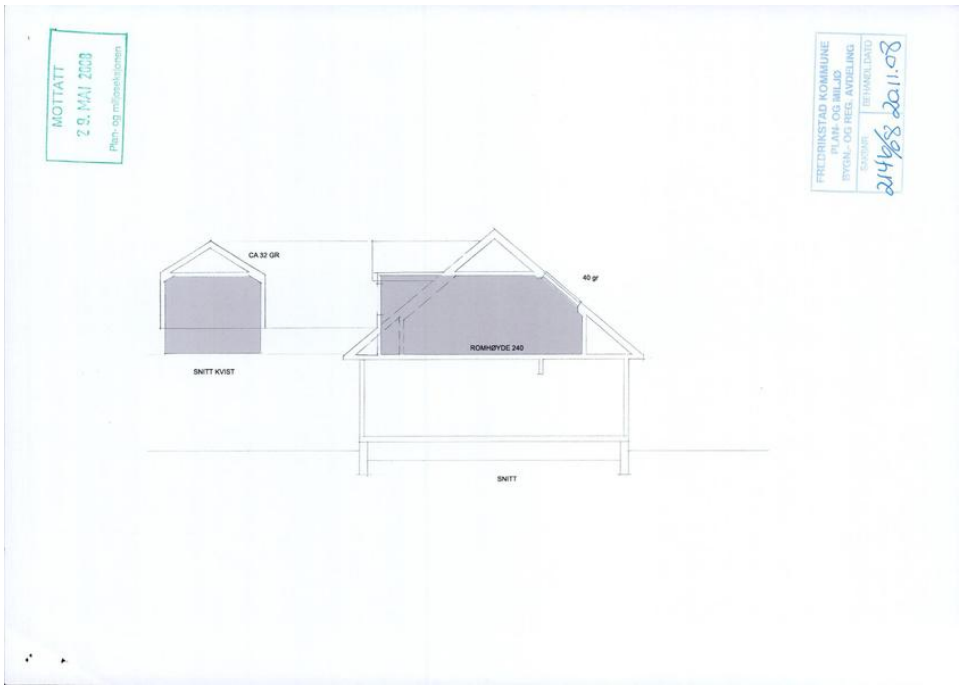
GRÅGÅSSVINGEN 7 SKISSE OMBYGGING M = 1:100 TEGN MAI 06

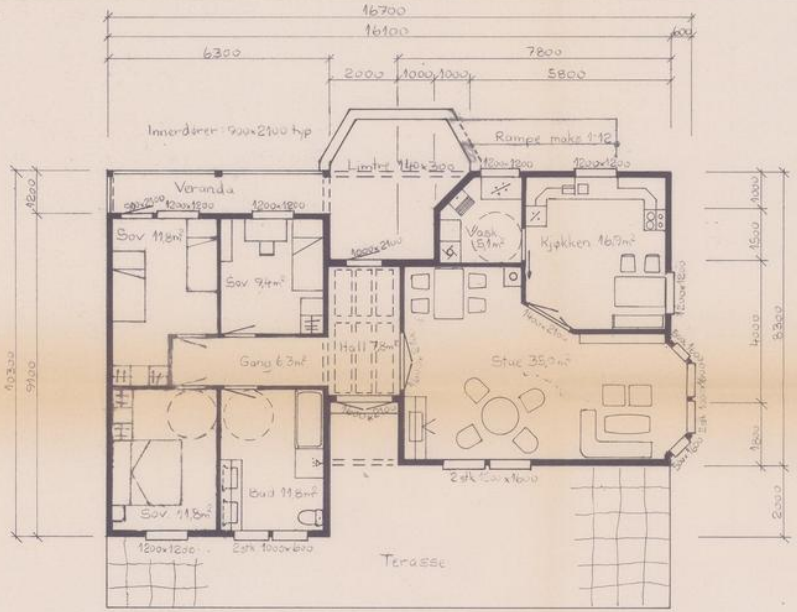


GRÅGÅSSVINGEN 7 OMBYGGING M = 1:100 TEGN MAI 06

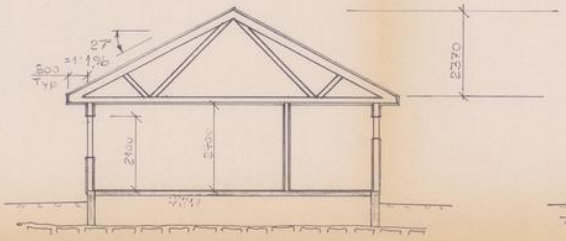


GRÅGÅSSVINGEN 7 OMBYGGING M = 1:100 TEGN MAI 06

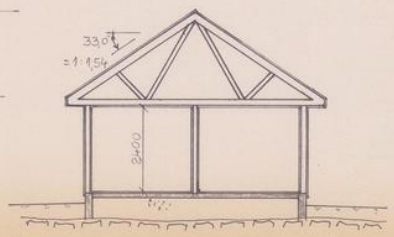




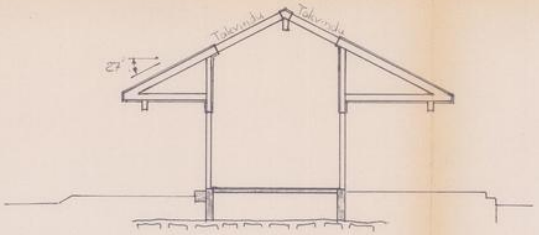
PLAN



SNITT STUEFLÖY



SNITT SOVEROMSFLÖY



SNITT HALL



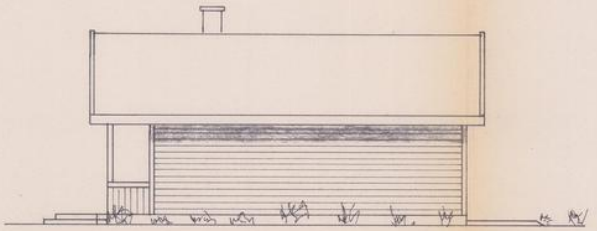
FASADE ÖST



FASADE SYD



FASADE VEST

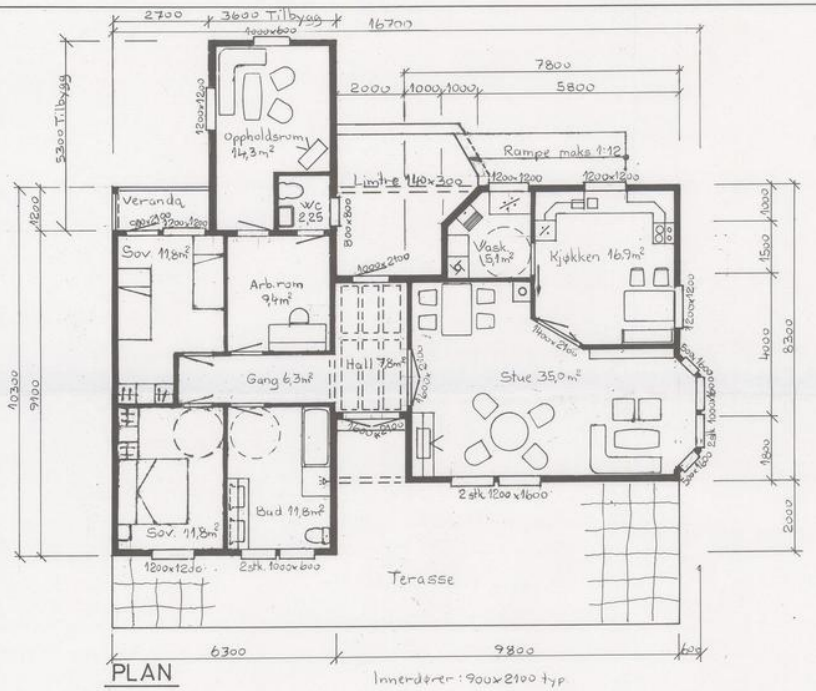


FASADE NORD

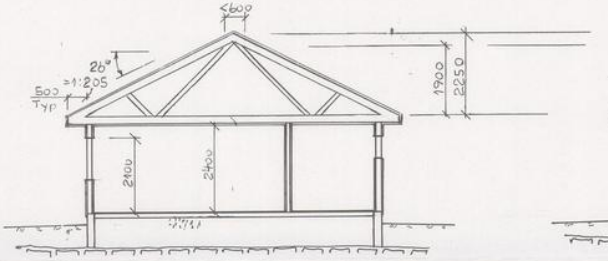
(BRA) Bruksareal: 00,8·8+23,37+75,8,0+~~8,1+3,3~~ 0,6+11,0·2,5+10·½) = ~~119~~ m²
(BA) Beregnet areal: BA = BRA 1,0 = 119,9 · 1,0 = 120 m²
(BYA) Bebygd areal: 101,83+6,32 0+~~2,3+2~~ 0,0 = 147,9 m²

Bygningssjefen i Kråkerøy
14.08.91.

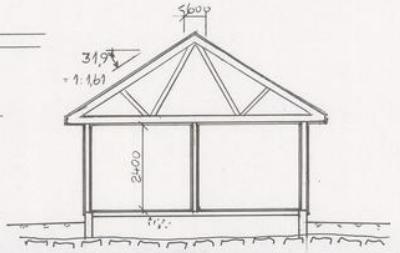
ROAR JOHANSEN GRÅGÅSSVINGEN 7	Målestokk 1:100	OJ	08.08.91
ENEBOLIG PLAN, SNITT OG FASADER			



PLAN

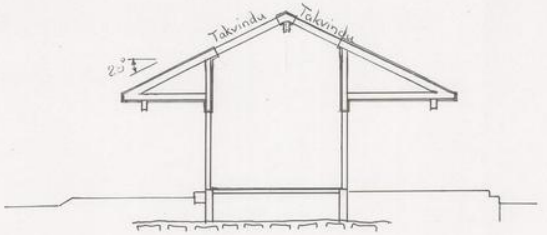


SNITT STUEFLÖY



SNITT SOVEROMSFLÖY

Vedlegg E2
Eksisterende utførelse



SNITT HALL

MOTTATT
29. MAI 2008
Plan- og miljøseksjonen



FASADE ÖST

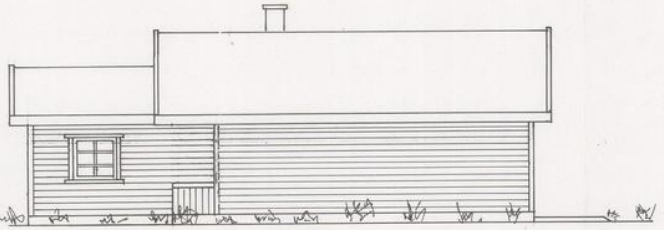


FASADE SYD

(BRA) Bruksareal: 60,8+23,3,7+75,8,0+21,33 0,6+(10,2,5+10,12) = 119,9 m²
(BA) Beregnet areal: BA = BRA 1,0 = 119,9 · 1,0 = 120 m²
(BYA) Bebygd areal: 161,8,3+6,3,2,0+23,34 0,6 = 147,9 m²



FASADE VEST



FASADE NORD

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 2140/68
BEHANDL. DATO 20.11.08

SYLVI NORDBY GRÅGÅSSVINGEN 7	Målestokk 1:100	OJ	08.08.91
ENEBOLIG PLAN, SNITT OG FASADER			

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 14.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 425 **Bruksnr.:** 227
Adresse: Grågåssvingen 7, 1679 KRÅKERØY
Referanse: 30-0130/25

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Vedlegg
2 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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

Lars Andreas Hansen

Grågåssvingen 7
1679 Kråkerøy

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/85763	2	MARN	425/227	17.07.2024

Ferdigattest - Påbygg til enebolig - Grågåssvingen 7 - Eiendom 425/227

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1042/24

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt
Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 19.06.24. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 20.11.08 i sak 08/9511 Elements.

Ferdigattesten gjelder for
Adresse: Grågåssvingen 7, 1679 Kråkerøy
Eiendom: 425/227/0/0
Byggetiltak:

- Påbygg til enebolig (2. etg.).

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305614

KRÅKERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
POSTBOKS 915
1670 KRÅKERØY
Tlf.: (09) 340411

Br.til. roarjoh

Kråkerøy kommune
Bygningsetaten
Dato 26/11-91 J.nr. 1121
Arkiv 211 Bid.

B R U K S T I L L A T E L S E.

Idet en viser til plan- og bygningslovens § 99 er det foretatt besiktigelse av ny enebolg på gnr,25, brnr, 227, Grågåssvingen 7

Boligen eies av Roar Johansen.

Boligen er oppført i henhold til byggemelding og tegninger godkjent av bygningssjefen i D. sak C. 145/91, den 14.08.91.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

1. Noe arb. på karnappet utv. gjenstår.
2. Taknedløpene er ikke tilkoblet avløpssystemet.
3. Utv. puss av grunnmur er ikke ferdig.
4. Stigetrinn for feiing av pipe, skal ha maks avstand 35 cm.
5. Pipebeslag er ikke montert.
6. Pipa er ikke pusset.
7. Hovedinngangsdør må få beslag under treskel utv.
8. Det må monteres bolter i boltesko, tresøyler mot øst.
9. Rekkverk på lufteveranda er ikke ferdig
10. Gesimser på øst og vestfasaden , må få forskriftsmessig luftespalte.
11. Noe arb. gjenstår innvendig.
12. noe arb. gjenstår med taksten på møne.
13. Verandadør mot vest, må holdes fysisk stengt inntil det er ferdig utenfor.
14. Rampe ved inngang er ikke ferdig.
15. Ferdigmelding med utv. inntegnet stoppekran må innsendes.
16. Dør til bad/W.C. må få forskriftsmessig luftespalte.
17. Brannslukkningsutstyr må monteres.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato,med unntak pkt. 17 som utbedres omgående.

Gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende, Karl Prebsl , Labråten 88 A 1600 Fredrikstad

Kråkerøy bygningsvesen,25.11.91

Leif Berg Andersen
bygningssjef

Ture Nilsen
bygningskontrollør

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 425/227/0/0

Eierrepresentant: Hansen Lars Andreas

Regningsmottaker: Hansen Lars Andreas

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	425	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	227	Oppgitt areal	765 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	764,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Grågåssvingen 7	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1679 KRÅKERØY	Grunnkrets	Langøya	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6486053	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		0
6486053	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		120

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HANSEN NINA HOLTER	GRÅGÅSSVINGEN 7	1679 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
HANSEN LARS ANDREAS	GRÅGÅSSVINGEN 7	1679 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.07.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 5 040,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 9 654,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	3 361 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 10 757,00

kr 33 517,00

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 4. april 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 425 **Bruksnr.:** 227 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Grågåssvingen 7, 1679 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
Meglerinformasjon

Hansen Lars Andreas

Grågåssvingen 7

1679 Kråkerøy

Adresse:	Grågåssvingen 7 (H - 1 - 1)	**Dato:**	04.04.2025
Bygningsnr:	6486053	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	425 / 227 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	18449
Tilsyn:	Utført 19.08.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
04. April 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**425**	Bnr.:	**227**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Grågåssvingen 7**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 19.08.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 19.08.2024	

Med vennlig hilsen

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

Skatteetaten

Dato
03.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 425 Bnr 227 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Grågåssvingen 7, 1679 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 533 058
Som sekundærbolig:	kr 6 132 231

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-425/227/0

Bruksnavn		Beregnet areal	764.4
Etablert dato	28.03.1990	Historisk oppgitt areal	765.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
NINA HOLTER HANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LARS ANDREAS HANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	04.03.2011	04.03.2011		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	28.03.1990			

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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	19.03.1996	764.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6486053	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16295140	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6486053: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	197.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	197.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.08.1991	14.08.1991
IG - Igangsettingstillatelse	30.08.1991	30.08.1991
TB - Tatt i bruk	25.11.1991	09.12.1991

DO - Data fra bygningsendring overført	21.07.2024	21.07.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	120.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	197.0	0.0	197.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6486053-2	P - Påbygg	FA - Ferdigattest	21.07.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	77.0	0.0	77.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.11.2008	09.09.2009
IG - Igangsettingstillatelse	07.09.2009	09.09.2009
FA - Ferdigattest	17.07.2024	21.07.2024

Bygning 16295140: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	33.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	33.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.07.1995	13.07.1995
IG - Igangsettingstillatelse	12.07.1996	14.11.1996
TB - Tatt i bruk	29.10.1996	14.11.1996

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	33.0	33.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Grågåssvingen	7		1679 KRÅKERØY

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grågåssvingen 7, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/227/0/0

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

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grågåssvingen 7, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/227/0/0

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

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 : 2.4.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563072.57887	608496.880068	Ikke spesifisert	9.01	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6563072.36878	608487.877275	Ikke spesifisert	21.02	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6563093.37734	608487.928787	Ikke spesifisert	31.7	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6563099.73998	608518.966006	Ikke spesifisert	21.99	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6563078.69716	608525.320117	Ikke spesifisert	29.11	Umerket		Terrengmålt	14	0

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grågåssvingen 7, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/227/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-02

N

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart med ortofoto

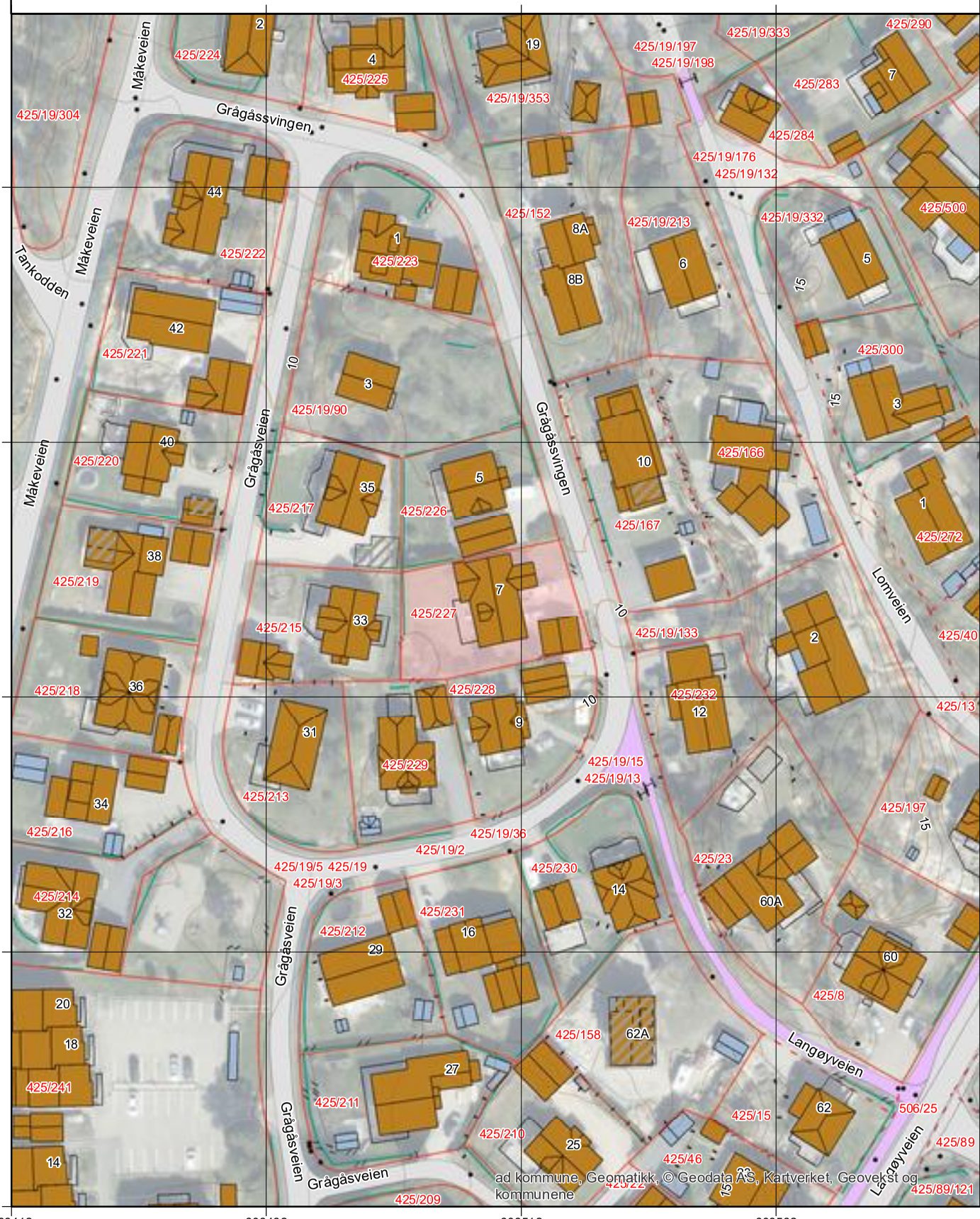
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grågåssvingen 7, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/227/0/0

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

N

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



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 425 / 227 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grågåssvingen 7, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/227/0/0

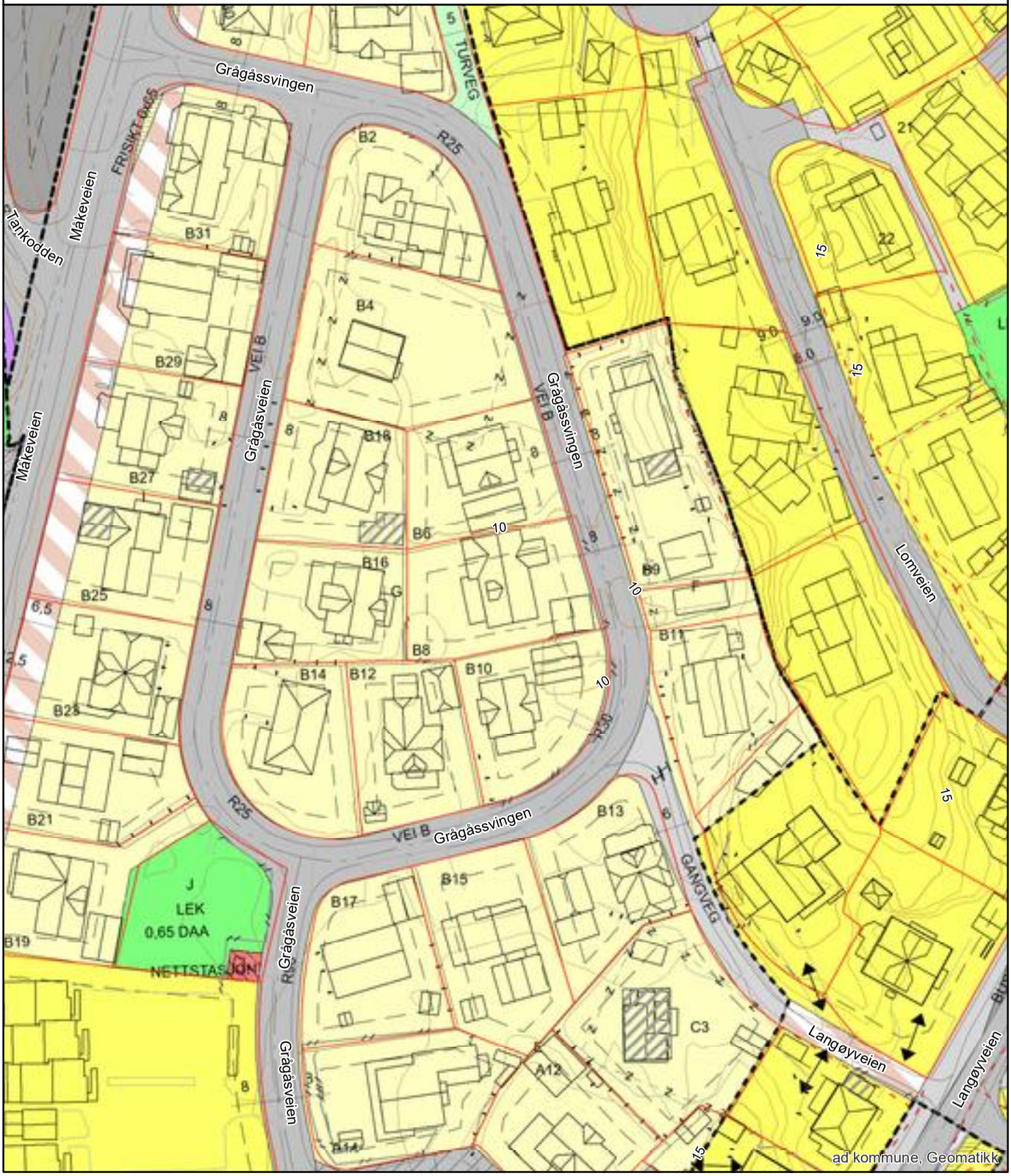
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-02

N

Planident: 296
Ikrafttredelsesdato: 22.6.1989
Plannavn: Østsiden av Måkeveien (Langøya)

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.



ad kommune, Geomatikk

Plan nr.: 296

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NYTT BOLIGOMRÅDE ØST FOR MÅKEVEIEN (endring av del av reguleringsplan "Jyteskjær", stadfestet 10.01.73).

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med plangrense på reguleringsplan datert 14.10.88 (rev.20.01.89).

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE.

A. Område for eneboliger.

§ 2. I område regulert til boligformål med grenser for de enkelte tomteparseller vist, tillates det innenfor anviste byggelinjer oppført bolighus i 1 eller 1 1/2 etasje med tilhørende garasje/bod. Følgende tomter bør bebygges i 1 1/2 etasje: Bl, B2, B3, B4, B6, B8, Bl0, B13 og C3.
Øvrige tomter skal bebygges med bolig i 1 etg. el. 1 1/2 etg.

Der terrenget ligger til rette for det, kan det tillates underetasje i skrått terreng for bolig i 1 etasje. Underetasje tillates ikke for bolig i 1 1/2 etasje.

§ 3. Bebygd areal, inklusive garasje/uthus, må ikke overstige 25% av tomtas nettoareal. For tomt bebygd med bolig i 1 etasje uten underetasje er tilsvarende grense 30%.

§ 4. Mønehøyde må ikke overstige 6,5 m. for bolig i 1 etasje, 7,5 m. for bolig i 1 1/2 etasje og 8 m. for bolig i 1 etasje pluss underetasje - målt fra møne til laveste punkt på ferdig planert terreng.

§ 5. Bygninger bør ha saltak, og innenfor samme gruppe skal de ha tilnærmet samme takvinkel. Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader for boliger i 1 etasje og mellom 30 - 40 grader for boliger i 1 1/2 etasje.

§ 6. Garasje kan bygges frittliggende eller i tilknytning til huset. Avstand til veg skal være minst 5,0 m., når innkjøringen skjer på tvers av veien.

Garasjer kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50m^2. og maks. gesimshøyde 2,5 m.
Garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan tillates plassert slik at avstand mellom garasjevegg og nabogrense utgjør minst 0,75 m. Garasjer på tilstøtende tomter tillates ikke oppført ved felles nabogrense. Enkeltgarasjer (maks. 25 m^2) vil dog kunne tillates oppført i felles nabogrense dersom disse utformes som et enhetlig bygg (maks. 50 m^2).

Garasjer skal ha møneretning i innkjøringsretningen. Garasjen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal bebygges samtidig med bolighuset. På hver tomt skal opparbeides minst 1 parkeringsplass foruten garasjen.

§ 7 Boligene skal som hovedregel ha møneretning vinkelrett på eller parallelt med tilliggende vei dersom terrengforholdene ikke tilsier en annen orientering.

B. Område for småleiligheter (delfelt A).

§ 8 I område regulert til boligformål (småleiligheter) tillates det innenfor anviste byggelinjer oppført bolighus i form av kjedehus eller rekkehus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje/bod. Før området tillates utbygd må det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for området som viser plassering av bygninger, etasjetall, veier, parkeringsanlegg, grøntanlegg og eventuelle tomtegrenser.

§ 9. Bebygd areal, inklusive garasje/uthus, må, ikke overstige 30% tomtas nettoareal.

§ 10. Mønehøyde må ikke overstige 6,5 m for bolig i 1 etasje, 7,5 m. for bolig i 1 1/2 etasje og 8,0 m for bolig i 2 etasjer eller 1 etasje med underetasje - målt fra møne til laveste punkt på ferdig planer terreng.

§ 11. Bygningene skal ha saltak og samme takvinkel.

§ 12. Garasjer kan bygges i tilknytning til boligene eller som fellesgarasjer. Avstand til offentlig vei skal være minst 5,0 m. når innkjøring skjer på tvers av veien.
Garasjer tillates oppført i en etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

OMRÅDE FOR LEK (friområde I).

§ 13. Område for lek skal opparbeides som egnet lekeplass for småbarn. Eksisterende terreng og vegetasjon skal størst mulig grad bevares.

SPESIALOMRÅDER.

A. Frisiktsone.

§ 14. Innenfor område avsatt til frisiktsone tillates ikke arealene nyttet slik at frisikt for alminnelig trafikk hindres, f.eks. utelager, sikthindrede gjerder, parkering, buskplantinger over 0,75 m. e.l. Enkelttrær uten grener på de nederste 2 m. (oppstammede trær) kan imidlertid tillates i et begrenset antall.

B. Isolasjonsbelte.

§ 15. Langs Måkeveien skal det opparbeides et isolasjonsbelte i en bredde av 6,5 m. Isolasjonsbeltet inngår i boligtomtene og skal opparbeides parkmessig med et tilstrekkelig innslag av busker, trær slik at det oppnås en visuell avskjerming mellom trafikken på Måkeveien og boligene langs denne. Både eksisterende og nyplantet vegetasjon i isolasjonsbeltet skal bevare

FELLESOMRÅDER.

§ 16 Tomtene A2, A4, A6, A8, A10, A12, A14 skal ha adkomst via områder markert "Private felles avkjørselsveier" (skraverte) og ikke direkte til vei A.

§ 17. Kråkerøy kommune opparbeider private felles avkjørselsveier. Bruker overtar veien for drift og vedlikehold.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 18. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 19. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 20. Eksisterende vegetasjon må søkes bevart i størst mulig grad.

§ 21. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende på den offentlige ferdsel.

§ 22. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene.
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt av Kråkerøy bygningsråd: 30.05.89
Vedtatt av Kråkerøy kommunestyre: 22.06.89
Revidert: 20.01.89, LEK. Bestemmelser om Fellesområder inntatt.
Revidert: 23.05.89, BA.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Grågåssvingen 7, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/227/0/0

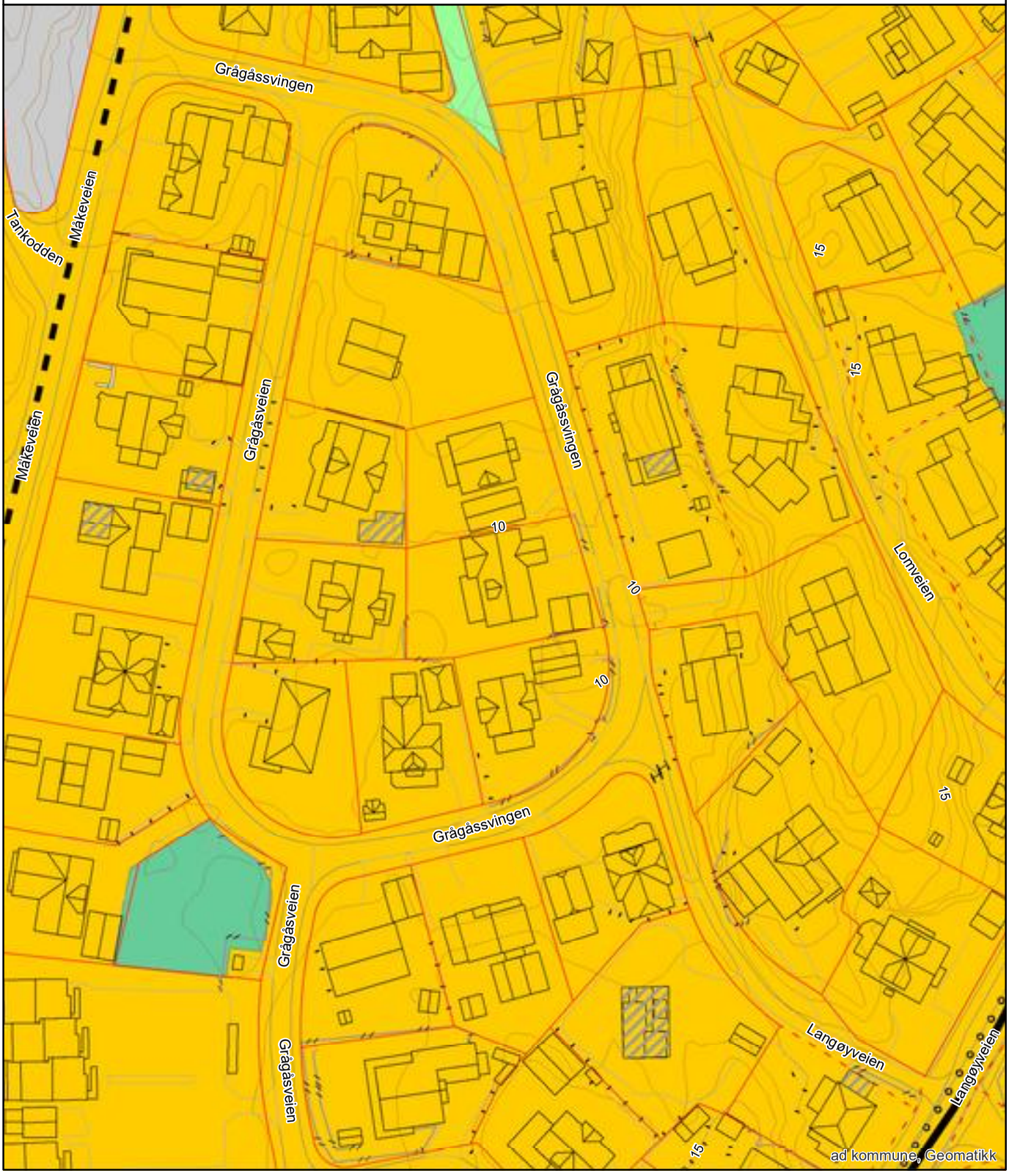
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-02

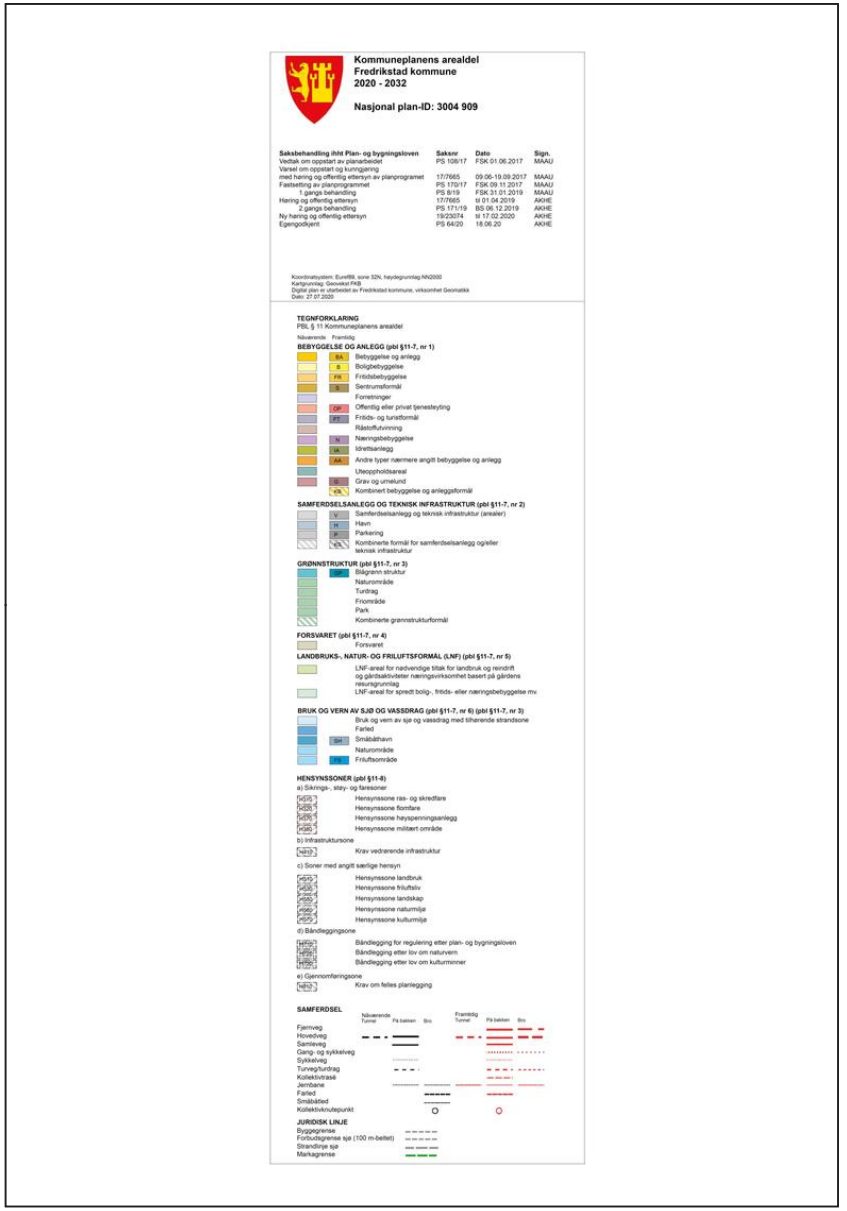
N

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

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

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FF 5 Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område
- H810 Krav vedrørende infrastruktur

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

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

e) Gjennomføringsone
- H810_1 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

Nåværende Tunnel På bakken Bru — Framtidig Tunnel På bakken Bru

- Fjernveg
- Hovedveg
- Samleveg
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelveg
- Turveg/turdrag
- Kollektivtrasé
- Jernbane
- Farled
- Småbåtfeltet
- Kollektivknutepunkt

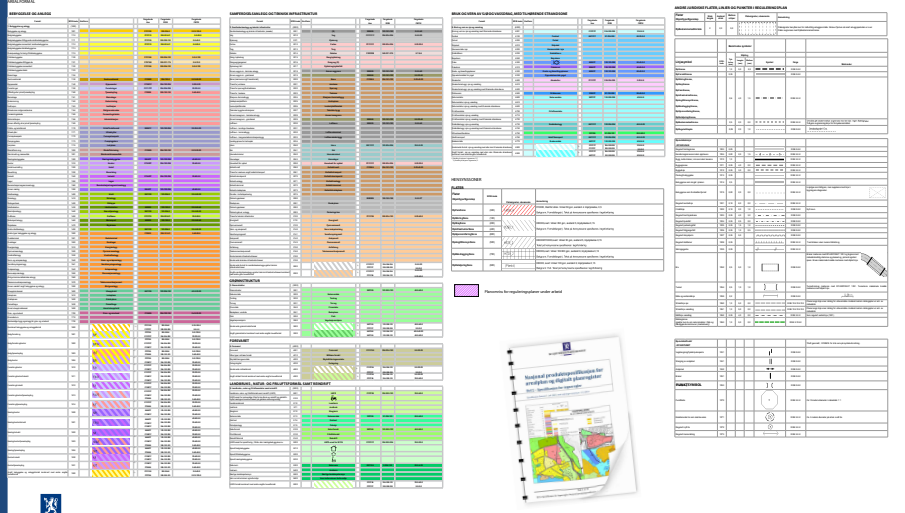
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

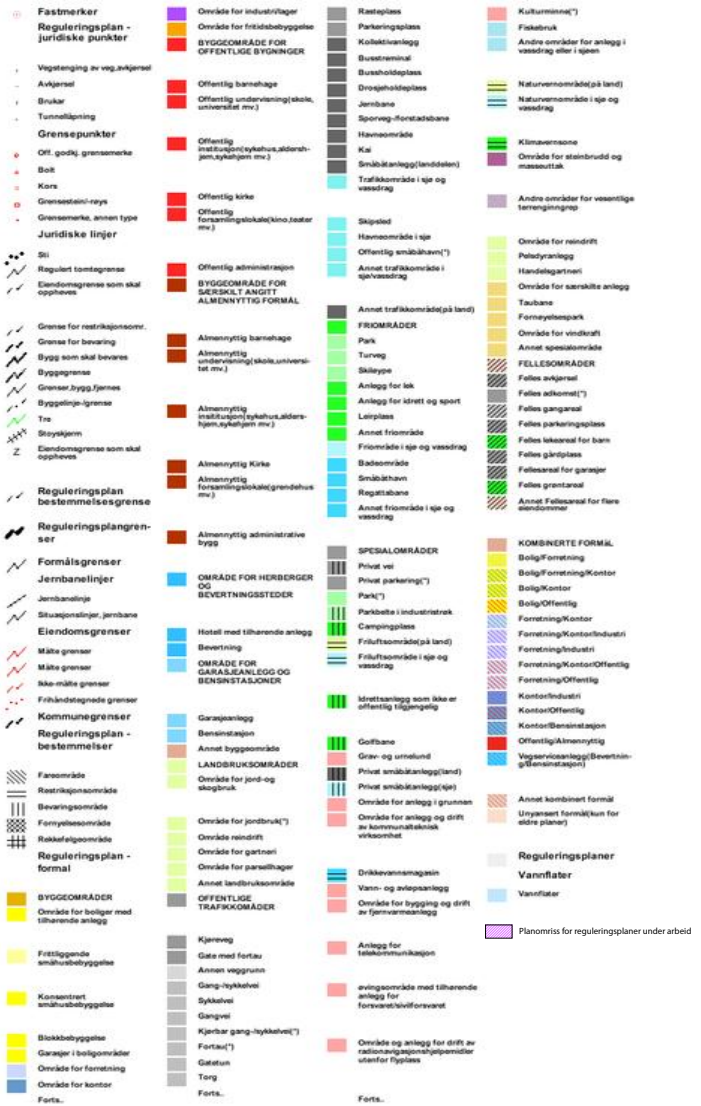
Mars 2010



Miljøverndepartementet Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0130/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grågåssvingen 7 1679 KRÅKERØY

Betegnelse: Gnr 425, bnr 227 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no