NORDVIK

Lomveien 6

4 soverom | 169 kvm | Enebolig



Velkommen til

Lomveien 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Pen familiebolig på en høyde i naturskjønt nabolag. Velholdt og oppgradert med fine uteområder og vidstrakt utsikt.

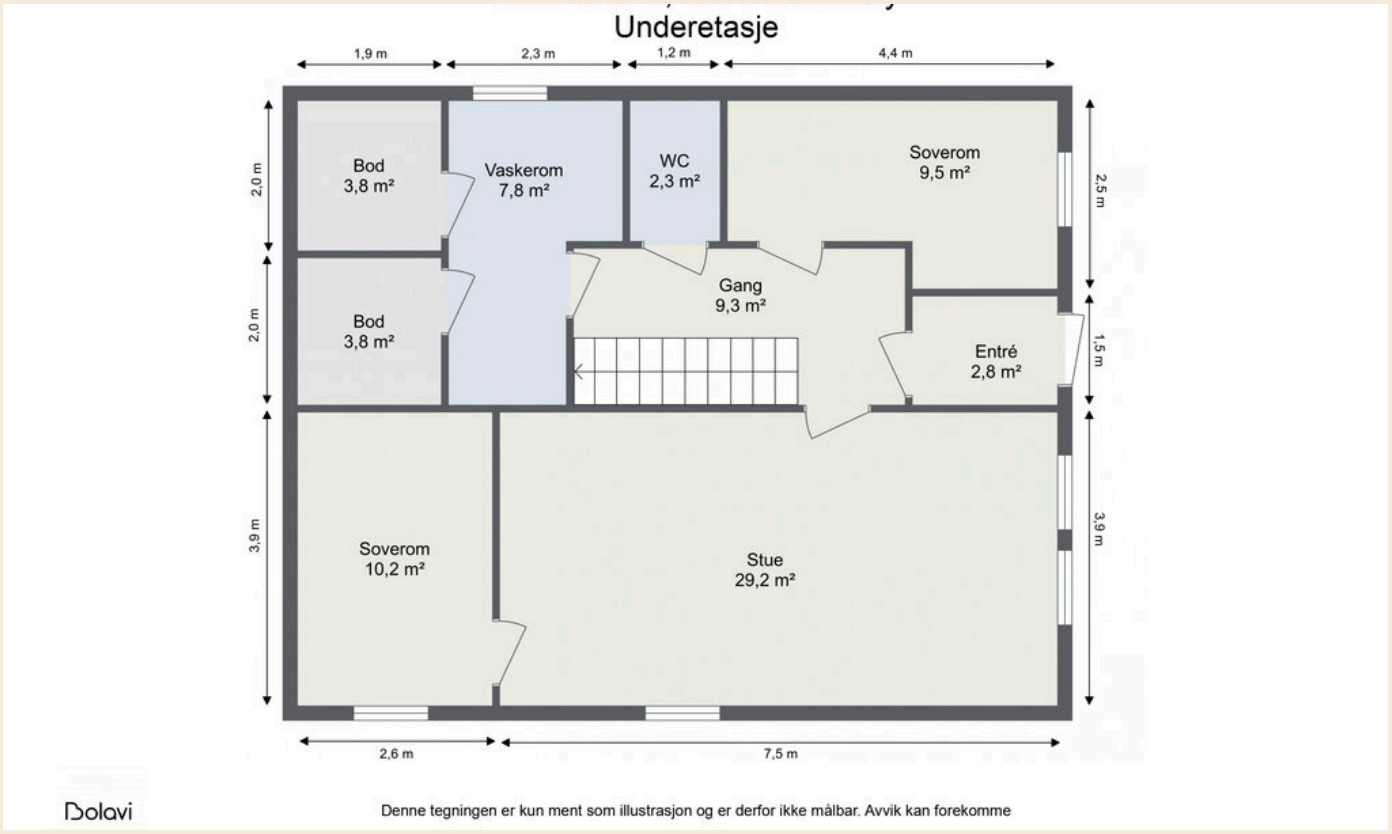
Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 590,-**
Totalpris	**6 663 590,-**
BRA-i	**169 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Eiet**

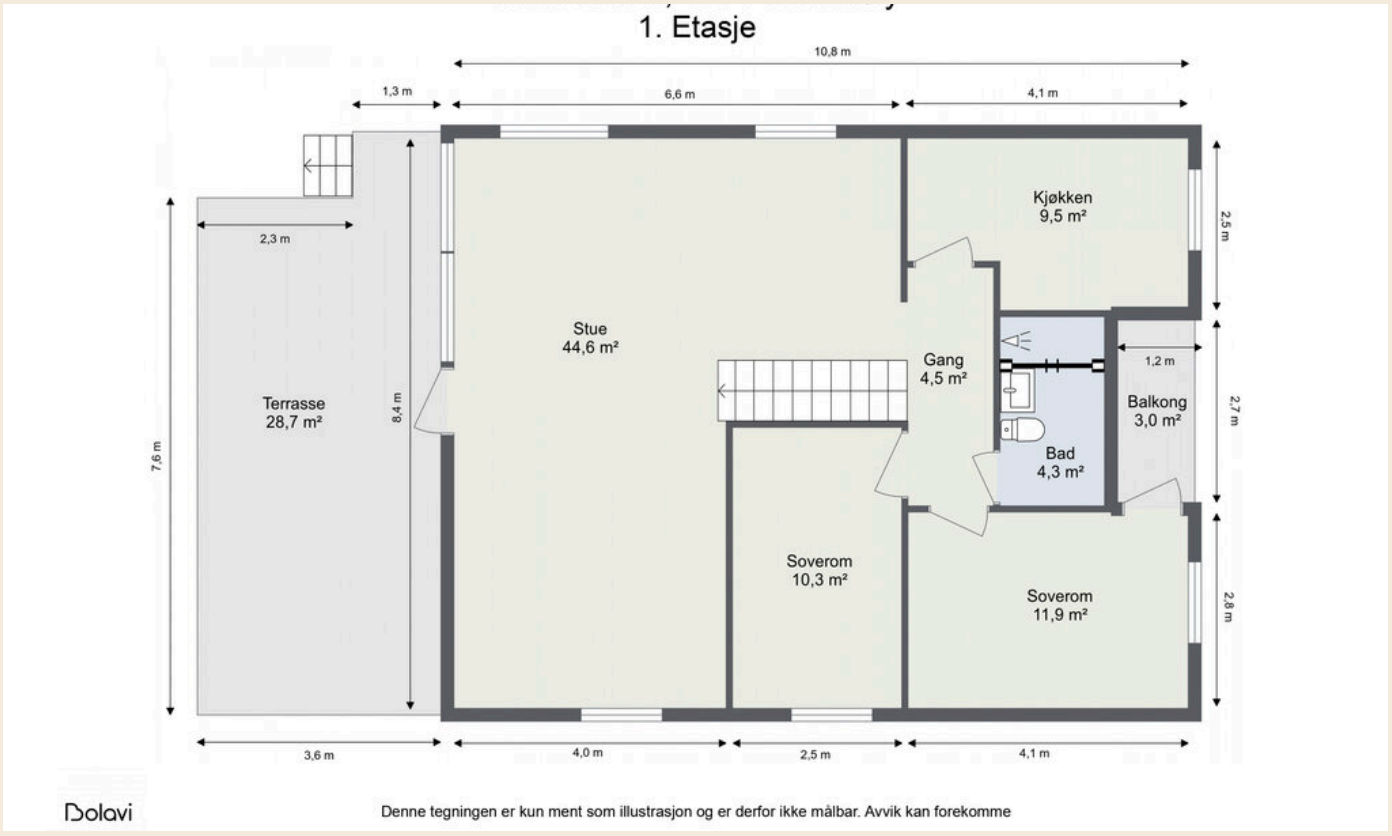
Kort fortalt

4,5 km sør for Fredrikstad sentrum, på vestsiden av naturskjønne Kråkerøy, ligger Lomveien 6 — en hvitmalt enebolig fra 1980 flott tronende på et glattskurt berg med utsikt i alle retninger. Nærområdet byr på fine turområder og badeplasser, f.eks. Glufsa. Sentrum, barnehager, skoler og butikker finnes i grei sykkelavstand. Bolig og garasje hviler på en stor tomt omkranset av slanke furutrær og vakker skjærgårdsnatur. Huset har store terrasser i to høyder, en mot vest og en mot sør. Du kjenner nærheten til vannet. Solforholdene er glimrende og utsikten vidstrakt. Boligen holder god standard og er bygget med kvalitet. I to etasjer finner vi moderne bad og kjøkken av nyere dato, flotte stuerom med store glassflater. Dette er et pent, velholdt hjem, romslig og perfekt tilpasset familieliv.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm





1. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm


































BOSCH
BOSCH









1760936702957


















CAMP
COFFEE
CAMEL


CAMP
COFFEE


CAMP
COFFEE





























Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0073/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lomveien 6, 1679 KRÅKERØY
Gnr 425, bnr 19 (ideell andel 1/1) , fnr 213, fnr 213 i Fredrikstad kommune

Selger
Eileen Margrethe Slobodinski

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 192 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 87 kvm. Entré, gang, stue/bar, 2 soverom, vaskerom, WC og 2 boder
Total BRA: 87 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, gang og bad
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 32 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Garasje
Total BRA: 23 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i underetasje er ca. 2,20 meter
-Takhøyden i 1.etasje er ca. 2,38 meter

Solforhold
Selger beskriver sol på sommeren fra morgenen av sol fra ca. kl. 8 til ca. kl. 22 på kvelden.

Innhold
Underetasje:
Vegger: Malt mur, malte slette/tapetserte overflater samt trepanel.
Tak: Malt trepanel.
Gulv: Parkett, laminat, fliser og belegg.

1. etasje:
Vegger: Malte tapetserte overflater samt fliser på bad.
Tak: Takessplater og malte slette overflater.
Gulv: Parkett og fliser på bad.

BOD
Selger opplyser at det er to boder, en brukes som matbod og en vanlig bod. Det er strømuttak i matbod.

Standard
Entreen er i underetasjen — fliser og malt strie.
Du går inn i gangen — lysegrå tapet og eikeparkett, eikeparketten ble lagt i 2000.
Mye er fra byggeåret, 1980, men av en holdbar kvalitet som kun har trengt normalt vedlikehold. Dette er en pen, velbygd bolig.

Gangen gir adkomst til et soverom, vaskerommet og wc. Til venstre før trappen går du inn i en virkelig klassisk peisestue — teglsteinsmur, skifer og eikeparkett, hvitmalt panel og en plassbygd bokhylle. I motsatt ende har man bygd en imponerende bar — altså et rom skreddersydd for sosiale sammenkomster.
Innenfor stuen ligger soverom nummer to. Det meste av etasjen ligger over bakken, så det er ingen kjellerfølelse her, derimot godt inneklima og store vinduer.
I tillegg til gulvvarme har etasjen en varmepumpe.

Det åpne trappeløpet gir god kontakt mellom etasjene. På toppen av trinnene åpner det seg et stort stuerom på 46 kvm. Blikket trekkes uvilkårlig mot endeveggens store glassflater, som peker ut mot terrassen. Til siden har du to høye vinduer og borte ved spisestuen, et mellomstort. Kråkerøys skjærgårdsnatur flommer inn med lyset.

Veggenes milde tapet klinger harmonisk mot gulvenes blanke, nøttebrune eikeparkett. I midten står en moderne pidestallovn fra Jøtul, og med den som senter deles rommet naturlig inn i ulike soner, og plass er det nok av. Kjøkkenet ligger adskilt. Det ble oppgradert i 2019 med glatte, hvite fronter og tremønstret benkeplate. De glaserte veggflisene er nydelige. Borte ved vinduet har du plass til et frokostbord med utsikt.

Badeværelset fra 2014 er helfliset og hvitt. Dusjsonen i enden er bred og fin, med skyvedør. På hver side av badet ligger soverom nr. 3 og 4. Det ene, som er fint tapetsert, tilbyr dessuten en egen balkong med overbygg og en svært imponerende utsikt.

Dette er en fin familiebolig, som har noe hjemlig og vennlig over seg.

Parkering
Selger beskriver plass til én bil i garasjen og minst to biler foran garasjen og en bil i bakken opp til huset.
Det er strømuttak ved inngangspartiet, hvor man kan vurdere oppkobling av elbillader.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende:
-1980-tallet: Garasje og veranda ble oppført.
-2014: Bad i 1. etasje ble totaloppgradert med etablering av nytt våtrom, elektrisk gulvvarme, fliser på vegger og gulv, ny servant, dusjløsning, toalett og nytt vindu. Arbeidene ble utført av Engelsviken Rør, inkludert nytt membransystem og tilhørende elektriske arbeider.
-2019: Kjøkkenet ble oppgradert med elektriske arbeider utført av GR Elektro.
-2026: Termostat på bad ble skiftet
-2026: Sikringsskap ble skiftet i sin helhet.
-2026: Det ble utført service på varmepumpe i underetasjen av Norsk Inneklima AS.
1980, 2014-2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engelsviken rør. Fornying av bad: etablering av våtrom, med elektrisk varme i gulv, fliser på vegg og gulv. Nytt toalett, vindu, dusj med glassvegg og servant, i tillegg til elektriske arbeider. 2014

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engelsviken rør. Etablert våtrom med membran. 2014

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engelsviken rør. Se over. 2014.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Garasje og veranda ble bygget på starten av 80-tallet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Kun drenering under veranda. Malt med asfalttjære, som var vanlig byggeskikk på 80-tallet. Det har aldri vært problem med fukt gjennom veggene. De andre sidene har ikke jord/løsmasser mot yttervegg som kan få vann ved regn.

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: GRelektro - elektriske arbeider. Kjøkken oppgradert i 2019. Termostat på bad byttet i 2026. Skiftet sikringsskap i entre i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sikringskapet ble skiftet i 2026 i sin helhet. Se over. Det har ikke blitt utført en generell kontroll av det resterende.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Service på varmepumpe i underetasje. Januar 2026. Nonsk inneklima AS

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: En flis på badet i 2. etasje gir svakt etter. Det er ingen sprekker der.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Grunnmur på vestfasade har noen små sprekker. Det er ikke setningsskader, da hele huset står på fast grunn.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vannforsyning til huset ligger i grunnen med varmekabel på utsiden av røret. Denne må slås før kuldeperioden.

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: Litt maur kommer ved sommerperioden. Holdes i sjakk med spray eller gift. Munkelus/Skrukketroll kommer også litt i underetasjen når det er plussgrader ute. Det er veldig få.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Varmepumpe har nylig hatt service, ingen feil. Se pkt. over.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Takstmann er bestilt.

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: Gyteskjær 18 er nylig solgt og vil nok ha noe byggearbeid.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Garasjen ligger helt inntil naboens tomt i Gyteskjær 19, men innenfor tomtegrensa. Slik har det vært siden 80-tallet.

Bygningssakkyndig
Joacim André Karlsen

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:

OM BYGGEMETODEN:
Block Watne bolig som er oppført i 1980 med grunnmur av lecablokker og støpt gulv mot grunn i underetasjen. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon av tre, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Taket har saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre og undertak av huntonittplater, tekket med betongtakstein. Vinduer består hovedsakelig av 3-lags isolerglassvinduer med varierende alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett opp mot byggeår og konstruksjonstype, med enkelte oppgraderinger utført over tid, herunder bad, kjøkken, elektrisk anlegg og varmepumpe. Det registreres samtidig flere bygningsdeler med alderstypisk slitasje og behov for vedlikehold eller oppgraderinger på sikt. Det er registrert avvik knyttet til blant annet drenering og terrengforhold, ytterkledning, eldre vinduer, taktekking, vaskerom og deler av VVS-anlegget. Underetasjen ligger delvis under terreng, og slike konstruksjoner vurderes generelt som mer utsatt for fuktbelastning over tid. Det ble ikke registrert tegn til omfattende aktive lekkasjer

eller alvorlige konstruksjonssvikt på befaringsdagen, men videre vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i underetasje viser høydeforskjeller på opptil ca. 10 mm over strekninger under 2 meter, samt opptil ca. 15 mm over lengre strekninger der måling kunne utføres.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje viser høydeforskjeller på opptil ca. 15 mm over strekninger under 2 meter, samt opptil ca. 25 mm over lengre strekninger der måling kunne utføres.
-Det er registrert skjevheter og høydeforskjeller i gulvkonstruksjonene som overstiger anbefalte toleranser for planhet. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med alder på bygningsmassen, naturlige setninger og konstruksjonens oppbygning.

GULV/VEGG/HIMLING:
-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater sett opp mot byggets alder og normal bruk.
-Overflatene fremstår generelt funksjonelle på befaringsdagen, men stedvis vedlikehold og overflateoppgraderinger må påregnes.
-Eventuelle merker, skjolder, skruehull og øvrige spor etter møblering, tak- og veggoppheng kan forekomme.

GARASJE / UTHUS:
Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger.

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 1980
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 ved entré. Anlegget er skjult, det er totalt 13 kurser inkludert hovedsikring. -Selger har fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon for elektriske arbeider utført i forbindelse med rehabilitering av bad samt utskifting av termostat. Arbeidene er opplyst utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg
Fredrikstad AS. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
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 (Bolavi).
Merknader:-Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller øvrig dokumentasjon for elektriske arbeider utført i forbindelse med oppgradering av kjøkken og utskifting av sikringsskap i 2019/2026. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere at arbeidene er utført av registrert foretak og i henhold til gjeldende forskriftskrav

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:
LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 08.06.1983 som i hovedsak samsvarer med dagens bruk av boligen.-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket. Ved takfall med helning på 27 grader eller mer skal det sikres mot nedfall av snø og is der personer kan oppholde seg. Takflater med fare for snøras mot beferdede områder bør sikres med snøfangere. I dette tilfellet gjelder dette rundt store deler av boligen.
-Innvendig trapp mangler håndløper på en side

FERDIGATTEST:Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 28.04.1980.
BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger. Røykvarslere ble ikke testet på befaringsdagen.
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minimum hvert 5. år.
-Det anbefales kontroll av slukkeutstyr og røykvarslere ved overtakelse.

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste feiing og tilsyn med ildsteder ble utført 12.01.2026.
-Det er ikke registrert anmerkninger på bruksenheten

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset
-Det bemerkes en del avflasset maling/puss på utvendig grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes med. Flassing skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten

1.3 Terrengforhold
-Ved at boligen har tilknyttet underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming
-Nokså ujevnt terreng rundt på tomten som gjør at det vil samle seg vann. Overflatevann skal bortledes slik at det unngås unødvendig belastninger mot grunnmur

2.1 Yttervegger
-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir
tilstrekkelig tørket ut
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger
-Ytterkledning viser tegn til alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid

3.1 Vinduer og ytterdører
-Detaljeringen av vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre at regnvann trenger inn i veggen. Den aktuelle utførelsen vurderes som sårbar for fuktbelastning, noe som kan redusere levetiden på både vindu og tilstøtende konstruksjon, samt medføre behov for hyppigere vedlikehold
-Utvendig omramming har sprekker, avflassing og noe råte som følge av alder- og værslitasje
-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
-Det er påvist punkterte glass i vinduer. Dettemedfører redusert isoleringsevne og dugg mellom glasslagene, samt behov for utskifting over tid
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
-Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges i nær 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.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes

7.1.3 Bad - 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

7.2.1 Vaskerom - u-etg Overflate vegger og himling
-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig

bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

7.2.2 Vaskerom - u-etg Overflate gulv
-Det registreres sprekkdannelser og utettheter i gulvbelegget. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning, skjulte fuktskader og gradvis nedbrytning av underliggende konstruksjoner over tid. Gulvbelegget vurderes også å være av en alder hvor utskifting må påregnes.

9.1.3 Deler av underetasjen Fuktmåling og ventilasjon
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

Bygningsdeler som har fått TG3:
7.2.3Vaskerom - u-etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede brukstid er forbigått. Fuktbelastning mot eldre gulvbelegg medfører økt risiko for at overflatebeskyttelsen er svekket, noe som kan føre til fuktinntrengning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner over tid. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering.
-Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett. Gulvbelegget er ført opp på vegg, men det registreres stedvise løsninger og mangelfull heft enkelte steder. Utførelsen medfører økt risiko for vanninntrengning mellom belegg og veggkonstruksjon, med fare for fukt- og råteskader som følge.
-Vaskerommet er ikke utført som et komplett våtrom etter dagens anbefalte løsninger, da veggflater mangler dokumentert vanntett sjikt. Oppgraderinger må derfor påregnes for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og videre bruk.
-Det registreres skader og utettheter i gulvbelegget i dusjsonen. Videre er gulvbelegget ikke klemt under klemring ved sluk, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen rundt slukområdet.
-Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av registrerte skader og utettheter i gulvbelegget, samt mangelfull utførelse ved sluk. Oppgradering eller full rehabilitering av vaskerommet må påregnes.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- X

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Komfyrtopp, stekeovn, mikrobølgeovn
Følger ikke med boligen: Kjøleskap
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone over spisebord
- Fastmontert hjørnelampe i stua
- Fastmonterte vegglampetter i soverom
- Gardiner skal ikke være med.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
1. etasje: Peis/ildsted, panelovner og gulvvarme.
Underetasje: Peis/ildsted, varmepumpe og panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 10192 kWh | Strømkostnad forrige år: 20180 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 109,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon
Vann
Avløp
Branntilsyn

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

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 8000 kr
Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 8588 kr
TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1339 kr (Altibox)
Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 564 kr (Verisure)

Valg av tjenesteytere som internett, tv, alarm, etc, står kjøper fritt til å velge.

Eiendomsskatt
Kr 6 956,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 115 701,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 462 802,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 80064184

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber. TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1339 kr. Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 906 kvm (Festetomt)
Den hvitmalte eneboligen fra 1980 troner flott på et glattskurt berg omkranset av enkelte høyreiste furutrær og med utsikt i flere retninger.
Den er en klassisk Block Watne bolig med lecamur, vekslende retning på kledningen og saltak.
Vi møter først en pen garasje som kler boligen. Derfra følger du en asfaltert gangvei opp til et støpt platå foran underetasjen.

Boligen fremstår pen og velholdt, med vinduer skiftet etter behov.
Hvitfargen balanseres elegant mot brunmalte karmer og vindskier. Det samme ser du på terrassegjerdene.

Tomten på 906 kvm rommer mye fjell og utemmet skjærgårdsnatur, men du finner også hellelagte gangarealer, bølgende gressplen og variert beplantning.

Terrenget skrår, slik at underetasjen på nordsiden ligger helt åpen ved inngangsdøren, mens sørsiden ligger under terreng, slik at terrassen i første etasje flukter med terrenget på oversiden.

Vi går rundt på vestsiden. Her er det også anlagt en terrasse, med støpt fundament og belagt med singelheller, og med et fint rekkverk. Her sitter du veldig fint i solveggen med utsikt mot naboens frukttrær og nordover mot marinaen og innseilingen.
En støpt trapp tar deg opp en etasje til sørsidens terrasse. Den er romslig og mer praktisk fordi den har utgang fra stuen.

De spredte furutrærne gir en viss lunhet, samtidig som utsynet er svært åpent mot skog, nabolag og åsrygger.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 3 142,- pr. år
Festekontrakt datert: 07.01.1965
Festetid: 80 år. Festekontrakten utløper 07.01.2045

Regulering av festeavgift: Konsumprisindeks (KPI).
Neste regulering er 2029.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Kommunen opplyser at tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.

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

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. Lomveien 6 ligger i et område med fuglenavn, blant annet Måkekollen og Grågåssvingen. Boligen ligger på toppen av en kolle i et rolig nabolag etablert på 60- og 70-tallet — et stille og familievennlig område med lite biltrafikk.

Kråkerøy er et aktivt og vakkert sted både å bo og ferdes, 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 finnes 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.

Skoler og barnehager
Eiendommer ligger sentralt på Kråkerøy, med flere barnehagetilbud- både offentlig og privat.
Rød barneskole. Kråkerøy ungdomsskole. Det er flere private skoletilbud i Fredrikstad kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.04.1980. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Veitekninsk anlegg: Det må legges rør Ø 200 mm rør under avkjørsel.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

REGULERINGSPLANER
61 Reg.endr. for Jyteskjær (delvis opph. K76)
Vedtatt: 18.02.1973
Formål:
310 - Kjørevei
110 - Boliger
Hensynssoner:

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

3107/425/19/213:
02.06.1966 - Dokumentnr: 301750 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste

02.06.1966 - Dokumentnr: 301750 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 855
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FREMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Festetid 80 år fra 07 01 1965

Nye vilkår

01.01.2020 - Dokumentnr: 787491 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:425 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 858001 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:425 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

BYGGESAKER OG PLANER I NÆRMILJØET
Selger opplyser at de ikke er mottatt noe nabovarsel, med at det er kommet brev fra kommunen om egengodkjent detaljregulering for Måkeveien 6-10 nasjonal arealplan ID 3107 1200 Kråkerøy.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 78 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport (ink.plantegning) ca. kr. 14 500,-

Samlet skal selger betale kr. 165 190,- 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 22. mai 2026

Megler
Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lomveien 6

Nabolaget Langøya - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl... 335 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	6 min 3.5 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	6 min 3.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

Offentlig transport

Jegerveien Linje 5, 102	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

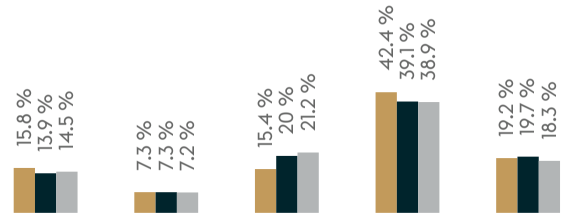
Barnehager

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	11 min 1 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	12 min
Coop Obs Fredrikstad	5 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	10 min 🚶
⚽ Rød barneskole	12 min 🚶
🚴 SKY Fitness Fredrikstad	5 min 🚗
🚴 SATS Fredrikstad	6 min 🚗

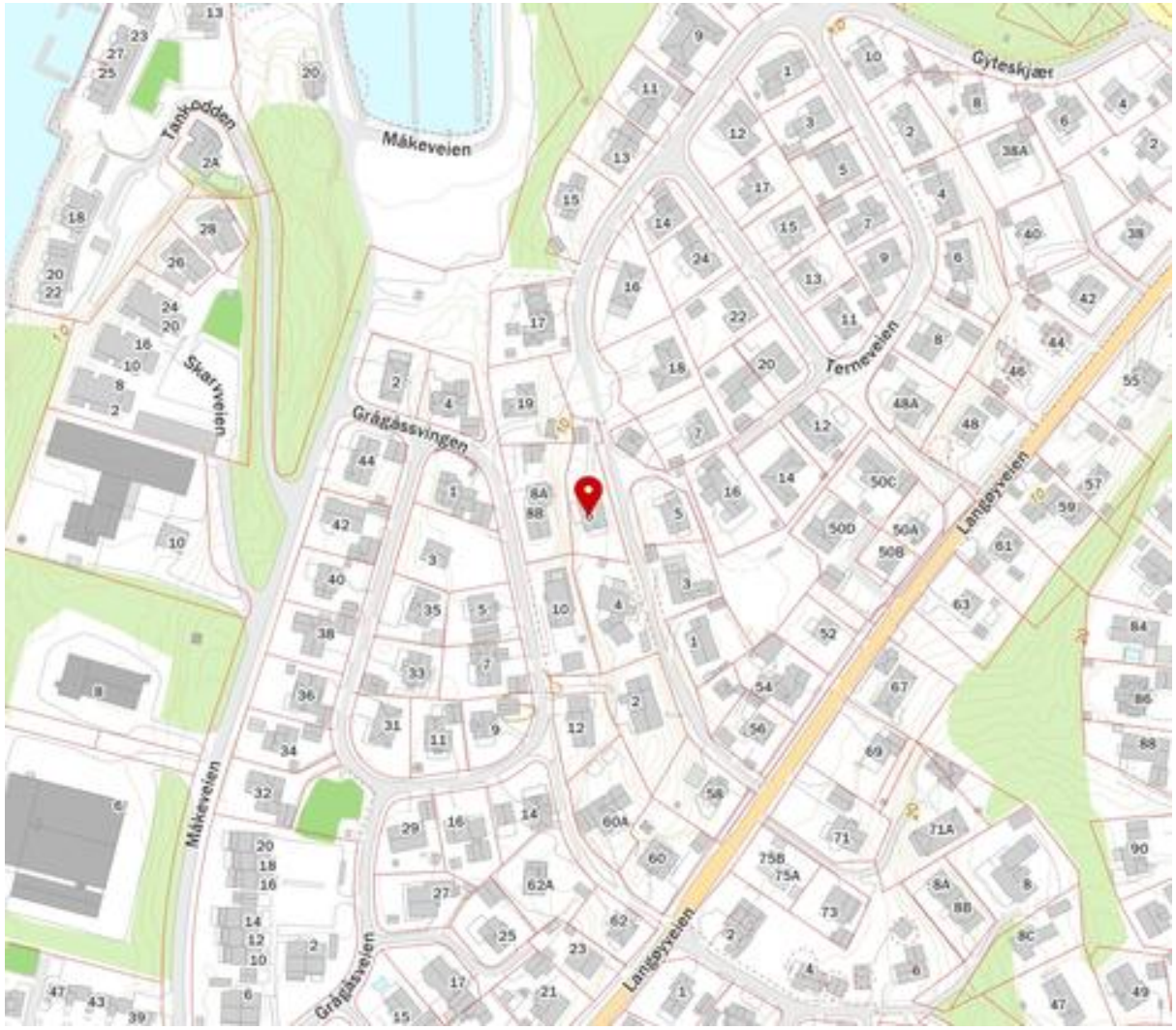
«Langøya på Kråkerøy er stille og rolig, men med kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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™

Enebolig
Lomveien 6
1679 Kråkerøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Joacim André Karlsen
Dato: 14/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
joacim@bolavi.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.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:425, Bnr: 19
Hjemmelshaver:	Eileen Margrethe Slobodinski
Seksjonsnr:	-
Festenr:	213
Andelsnr:	-
Tomt:	906 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1980

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		07.05.2026
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:		Eileen Margrethe Slobodinski
Tilstede under befaringen:		Eileen Margrethe Slobodinski
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er svært skrånende og opparbeidet med asfaltert gårdsplass, hellelagte gangarealer, plenarealer og diverse beplantning. Eiendommen har partier med synlig fjellterreng og naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Block Watne bolig som er oppført i 1980 med grunnmur av lecablokker og støpt gulv mot grunn i underetasjen. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon av tre, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner. Taket har saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre og undertak av huntonittplater, tekket med betongtakstein. Vinduer består hovedsakelig av 3-lags isolerglassvinduer med varierende alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett opp mot byggeår og konstruksjonstype, med enkelte oppgraderinger utført over tid, herunder bad, kjøkken, elektrisk anlegg og varmepumpe. Det registreres samtidig flere bygningsdeler med alderstypisk slitasje og behov for vedlikehold eller oppgraderinger på sikt.

Det er registrert avvik knyttet til blant annet drenering og terrengforhold, ytterkledning, eldre vinduer, taktekking, vaskerom og deler av VVS-anlegget. Underetasjen ligger delvis under terreng, og slike konstruksjoner vurderes generelt som mer utsatt for fuktbelastning over tid. Det ble ikke registrert tegn til omfattende aktive lekkasjer eller alvorlige konstruksjonssvikt på befaringsdagen, men videre vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes.

ANNET:

OPPVARMING:
1. etasje:
-Peis/ildsted, panelovner og gulvvarme.

Underetasje:
-Peis/ildsted, varmepumpe, panelovner og gulvvarme.

BOD OG PARKERING:
-Parkering i garasje med plass til 1 bil, samt øvrige parkeringsmuligheter på egen eiendom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Underetasje:
Vegger: Malt mur, malte slette/tapetserte overflater samt trepanel.
Tak: Malt trepanel.
Gulv: Parkett, laminat, fliser og belegg.

1. etasje:
Vegger: Malte tapetserte overflater samt fliser på bad.
Tak: Takessplater og malte slette overflater.
Gulv: Parkett og fliser på bad.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i underetasje viser høydeforskjeller på opptil ca. 10 mm over strekninger under 2 meter, samt opptil ca. 15 mm over lengre strekninger der måling kunne utføres.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1. etasje viser høydeforskjeller på opptil ca. 15 mm over strekninger under 2 meter, samt opptil ca. 25 mm over lengre strekninger der måling kunne utføres.
-Det er registrert skjevheter og høydeforskjeller i gulvkonstruksjonene som overstiger anbefalte toleranser for planhet. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med alder på bygningsmassen, naturlige setninger og konstruksjonens oppbygning.

GULV/VEGG/HIMLING:
-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater sett opp mot byggets alder og normal bruk.
-Overflatene fremstår generelt funksjonelle på befaringsdagen, men stedvis vedlikehold og overflateoppgraderinger må påregnes.
-Eventuelle merker, skjolder, skruehull og øvrige spor etter møblering, tak- og veggoppheng kan forekomme.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:
-1980-tallet: Garasje og veranda ble oppført.
-2014: Bad i 1. etasje ble totaloppgradert med etablering av nytt våtrom, elektrisk gulvvarme, fliser på vegger og gulv, ny servant, dusjløsning, toalett og nytt vindu. Arbeidene ble utført av Engelsviken Rør, inkludert nytt membransystem og tilhørende elektriske arbeider.
-2019: Kjøkkenet ble oppgradert med elektriske arbeider utført av GR Elektro.
-2026: Termostat på bad ble skiftet.
-2026: Sikringsskap ble skiftet i sin helhet.
-2026: Det ble utført service på varmepumpe i underetasjen av Norsk Inneklima AS.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U. etasje	82			
1. etasje	87			32
SUM BYGNING	169			32
SUM BRA	169			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		23		
SUM BYGNING		23		
SUM BRA	23			

©mstr.no

BRA-i:

Underetasjen:
-Entré, gang, stue/bar, 2 soverom, vaskerom, WC og 2 boder

1. etasje:
-Stue, kjøkken, 2 soverom, gang og bad

BRA-e:

Underetasjen:
Ingen

1. etasje:
Ingen

Annet:
Garasje

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i underetasje er ca. 2,20 meter
-Takhøyden i 1.etasje er ca. 2,38 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

14/05/2026

Joacim André Karlsen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 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 påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med oppfylte masser, takvann ledet mot avløpssystem.

Merknader:

-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset
-Det bemerkes en del avflasset maling/puss på utvendig grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes med. Flassing skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er svært skrånende og opparbeidet med asfaltert gårdsplass, hellelagte gangarealer, gressarealer og diverse beplantning. Eiendommen har partier med synlig fjellterreng og naturtomt.

Merknader:

-Ved at boligen har tilknyttet underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming
-Nokså ujevnt terreng rundt på tomten som gjør at det vil samle seg vann. Overflatevann skal bortledes slik at det unngås unødvendig belastninger mot grunnmur

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende og stående malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

©mstr.no

Merknader:

-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger
-Ytterkledning viser tegn til alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 1979 og 2013. Ytterdør fra byggeår.

Selger opplyser at glass i balkongdør er skiftet.

-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:

-Detaljeringen av vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre at regnvann trenger inn i veggen. Den aktuelle utførelsen vurderes som sårbar for fuktbelastning, noe som kan redusere levetiden på både vindu og tilstøtende konstruksjon, samt medføre behov for hyppigere vedlikehold
-Utvendig omramming har sprekker, avflassing og noe råte som følge av alder- og værslitasje
-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
-Det er påvist punkterte glass i vinduer. Dette medfører redusert isoleringsevne og dugg mellom glasslagene, samt behov for utskifting over tid
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

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.

©mstr.no

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen
-Via loft observeres det gjennomgående lufting via raft nederst ved takfot

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1980

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av huntonittplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plast. Helbeslått skorstein over tak

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via tak

Merknader:

-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
-Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges i nær 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 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via luke fra utsiden balkong, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og veggventiler i gavlvegger.

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

Merknader:

-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har terrasse mot sør, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er fundamentert på søyler mot fast grunn med bærende trekonstruksjoner og terrassebord på overside. Rekkverk er utført i liggende format. Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,92 meter.

Boligen har utkraget luftebalkong mot nord, oppført i trekonstruksjon med bærende konstruksjoner forankret mot etasjeskille. Balkongen har terrassebord på overside og rekkverk i liggende utførelse. Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,95 meter.

Merknader:

-Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker
-Rekkverket er ikke utformet i henhold til forskriftskrav. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre opp eller falle ned. Avstanden mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstanden mellom eventuelle horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm
-Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes

7. Våtrom

7.1 Bad - 1.etg

TG 1 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 eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2014

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, 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:

-Spalte med tilførsel av tilluft under dør er mindre enn anbefalt. Anbefalt spalte skal minimum være 10mm og er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv med gulvvarme og sluk plassert i dusjsone.

-Fallforhold på gulv er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
-Det er utført stikkprøvekontroll for registrering av riss, sprekker og eventuelle hulrom under fliser.
-Det måles tilfredsstillende ledefall fra gulvflater og tilstøtende vanninstallasjoner mot sluk. Fallforhold i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp ferdig gulv ved dørterskel måles til ca. 33 mm, hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt 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/underliggende konstruksjon (kjøkken) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

7.2 Vaskerom - u-etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at vaskerommet er fra byggeår.

Vegger er utført med trepanel og malt mur, mens himling har trepanel. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder og hovedstoppekran. Rommet har mekanisk avtrekk i yttervegg samt spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal alder- og bruksslitasje sett opp mot alder.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel. Sluk er plassert under utslagsvask.

-Fallforhold på gulv er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
-Det måles tilfredsstillende ledefall mot sluk. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp gulv ved dørterskel måles til ca. 40 mm, hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

-Det registreres sprekkdannelser og utettheter i gulvbelegget. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning, skjulte fuktskader og gradvis nedbrytning av underliggende konstruksjoner over tid. Gulvbelegget vurderes også å være av en alder hvor utskifting må påregnes.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av belegg på gulv.

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/underliggende konstruksjon (bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede brukstid er forbigått. Fuktbelastning mot eldre gulvbelegg medfører økt risiko for at overflatebeskyttelsen er svekket, noe som kan føre til fuktinntrengning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner over tid. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering.
-Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett. Gulvbelegget er ført opp på vegg, men det registreres stedvise løsninger og mangelfull heft enkelte steder. Utførelsen medfører økt risiko for vanninntrengning mellom belegg og veggkonstruksjon, med fare for fukt- og råteskader som følge.
-Vaskerommet er ikke utført som et komplett våtrom etter dagens anbefalte løsninger, da veggflater mangler dokumentert vanntett sjikt. Oppgraderinger må derfor påregnes for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og videre bruk.
-Det registreres skader og utettheter i gulvbelegget i dusjsonen. Videre er gulvbelegget ikke klemt under klemring ved sluk, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen rundt slukområdet.
-Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av registrerte skader og utettheter i gulvbelegget, samt mangelfull utførelse ved sluk. Oppgradering eller full rehabilitering av vaskerommet må påregnes.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken - 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken - 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2019

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.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2019

Malte slette vegger, malt slett i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring. Avvik vurdert under pkt. 10.1

9. Rom under terreng

9.1 Deler av underetasjen

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Deler av underetasjen ligger under terreng. Innredede rom er utført med malte murvegger samt påforede vegger med trepanel. Himlinger er hovedsakelig utført med trepanel. Det er etablert naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger, samt mekanisk avtrekk fra våtrom.

-Eventuelle riss, sprekkdannelser, saltutslag, fuktgjennomslag og setningsrelaterte forhold er begrenset å kontrollere fullt ut bak påforede konstruksjoner og innvendige overflater.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulver har fliser, belegg, parkett og laminat

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

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg mot øst.

Til info:
-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

Merknader:

-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. 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 med vannmåler plassert på vaskerom
-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom. 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:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2010

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe plassert i underetasjen.

-Selger har fremlagt dokumentasjon for service, utført av Norsk inneklima AS.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 elektriske anlegget ble installert i 1980

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 ved entré. Anlegget er skjult, det er totalt 13 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon for elektriske arbeider utført i forbindelse med rehabilitering av bad samt utskifting av termostat. Arbeidene er opplyst utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-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 fremlagt samsvarserklæringer eller øvrig dokumentasjon for elektriske arbeider utført i forbindelse med oppgradering av kjøkken og utskifting av sikringsskap i 2019/2026. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å verifisere at arbeidene er utført av registrert foretak og i henhold til gjeldende forskriftskrav.

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 08.06.1983 som i hovedsak samsvarer med dagens bruk av boligen.
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket. Ved takfall med helning på 27 grader eller mer skal det sikres mot nedfall av snø og is der personer kan oppholde seg. Takflater med fare for snøras mot beferdede områder bør sikres med snøfangere. I dette tilfellet gjelder dette rundt store deler av boligen.
-Innvendig trapp mangler håndløper på en side

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 28.04.1980.

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger. Røykvarslere ble ikke testet på befaringsdagen.
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minimum hvert 5. år.
-Det anbefales kontroll av slukkeutstyr og røykvarslere ved overtakelse.

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste feiing og tilsyn med ildsteder ble utført 12.01.2026.
-Det er ikke registrert anmerkninger på bruksenheten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset -Det bemerkes en del avflasset maling/puss på utvendig grunnmur, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes med. Flassing skyldes ofte at grunnmuren er fuktig og malingen klarer ikke å holde på fuktigheten
1.3	Terrengforhold
	-Ved at boligen har tilknyttet underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming -Nokså ujevnt terreng rundt på tomten som gjør at det vil samle seg vann. Overflatevann skal bortledes slik at det unngås unødvendig belastninger mot grunnmur
2.1	Yttervegger
	-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes -Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger -Ytterkledning viser tegn til alder med etterslepet vedlikehold, det må kunne forventes vedlikehold og utskiftninger i nær tid. Ved manglende vedlikehold av kledning vil trevirke være mer sårbar for at fuktighet trekker seg inn som vil kunne føre til fukt- og råteskader over tid
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Detaljeringen av vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre at regnvann trenger inn i veggen. Den aktuelle utførelsen vurderes som sårbar for fuktbelastning, noe som kan redusere levetiden på både vindu og tilstøtende konstruksjon, samt medføre behov for hyppigere vedlikehold -Utvendig omramming har sprekker, avflassing og noe råte som følge av alder- og værslitasje -Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad -Det er påvist punkterte glass i vinduer. Dette medfører redusert isoleringsevne og dugg mellom glasslagene, samt behov for utskifting over tid -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein -Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges i nær 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.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes
7.1.3	Bad - 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
7.2.1	Vaskerom - u-etg Overflate vegger og himling
	-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger -Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv
7.2.2	Vaskerom - u-etg Overflate gulv
	-Det registreres sprekkdannelser og utettheter i gulvbelegget. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning, skjulte fuktskader og gradvis nedbrytning av underliggende konstruksjoner over tid. Gulvbelegget vurderes også å være av en alder hvor utskifting må påregnes.
9.1.3	Deler av underetasjen Fuktmåling og ventilasjon
	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner -Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Vaskerom - u-etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Mer enn halvparten av våtrommets forventede brukstid er forbigått. Fuktbelastning mot eldre gulvbelegg medfører økt risiko for at overflatebeskyttelsen er svekket, noe som kan føre til fuktinntrengning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner over tid. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering. -Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett. Gulvbelegget er ført opp på vegg, men det registreres stedvise løsninger og mangelfull heft enkelte steder. Utførelsen medfører økt risiko for vanninntrengning mellom belegg og veggkonstruksjon, med fare for fukt- og råteskader som følge. -Vaskerommet er ikke utført som et komplett våtrom etter dagens anbefalte løsninger, da veggflater mangler dokumentert vanntett sjikt. Oppgraderinger må derfor påregnes for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og videre bruk. -Det registreres skader og utettheter i gulvbelegget i dusjsonen. Videre er gulvbelegget ikke klemt under klemring ved sluk, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen rundt slukområdet. -Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av registrerte skader og utettheter i gulvbelegget, samt mangelfull utførelse ved sluk. Oppgradering eller full rehabilitering av vaskerommet må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eileen Margrethe Slobodinski	9578-5997-4-2195019	2026-05-02 17:01:52

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
2. mai 2026

Oppdragsnummer
30-0073/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lomveien 6, 1679 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Eileen Margrethe Slobodinski

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 1980

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: 80064184
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: Engelsviken rør. Fornying av bad: etablering av våtrom, med elektrisk varme i gulv, fliser på vegg og gulv. Nytt toalett, vindu, dusj med glassvegg og servant, i tillegg til elektriske arbeider. 2014

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engelsviken rør. Etablert våtrom med membran. 2014

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engelsviken rør. Se over. 2014.

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

Nei

Eventuell kommentar: Garasje og veranda ble bygget på starten av 80-tallet.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Kun drenering under veranda. Malt med asfalttjære, som var vanlig byggeskikk på 80-tallet. Det har aldri vært problem med fukt gjennom veggene. De andre sidene har ikke jord/løsmasser mot yttervegg som kan få vann ved regn.

---

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: GRelektro - elektriske arbeider. Kjøkken oppgradert i 2019. Termostat på bad byttet i 2026. Skiftet sikringsskap i entre i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sikringskapet ble skiftet i 2026 i sin helhet. Se over. Det har ikke blitt utført en generell kontroll av det resterende.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Service på varmepumpe i underetasje. Januar 2026. Nonsk inneklima AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: En flis på badet i 2. etasje gir svakt etter. Det er ingen sprekker der.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Grunnmur på vestfasade har noen små sprekker. Det er ikke setningsskader, da hele huset står på fast grunn.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vannforsyning til huset ligger i grunnen med varmekabel på utsiden av røret. Denne må slås før kuldeperioden.

---

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: Litt maur kommer ved sommerperioden. Holdes i sjakk med spray eller gift. Munkelus/Skrukketroll kommer også litt i underetasjen når det er plussgrader ute. Det er veldig få.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpe har nylig hatt service, ingen feil. Se pkt. over.

---

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

Eventuell kommentar: Takstmann er bestilt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Gyteskjær 18 er nylig solgt og vil nok ha noe byggearbeid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Garasjen ligger helt inntil naboens tomt i Gyteskjær 19, men innenfor tomtegrensa. Slik har det vært siden 80-tallet.

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: 30-0073/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eileen Margrethe Slobodinski	**2026-05-02**

Identifikasjon

Eileen Margrethe Slobodinski

Signicat

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

Brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av en enebolig i Lomveien 6, gr.nr. 25, br.nr. 19, tomt nr. 213.

Boligen eies av Eileen Slobodjinski.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato.

En gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende, herr Erik Walter Johansen, adr. Block Watne Bygg A/S, Postboks 622, Lisleby, 1601 Fredrikstad.

Kråkerøy bygningsvesen, 28.4.1980.

Leif Berg Andersen
bygningssjef

SØKNAD OM BRUKSTILLATELSE.

Eier/Leier ..EILEEN LØCHEN..... for bygging av

.....ENEBOLIG.....

på eiendommen ..Lomveien 6.....

ANSVARSHAVENDE .....

Branntekniske anlegg kontrollert. Sign. AF. Dato: 21/4-80

.....

.....

.....

Veitekniske anlegg, (adkomst, avkjørsel, samt anlegg av avkjørsel i henhold til situasjonsplan). Kontrollert. Sign. R.R. Dato: 23/4-80.

Det må legges 200 mm rør under avkjørsel.

.....

.....

OFFENTLIG VEI [ ] PRIVAT VEI [X]

Sanitær-tekniske anlegg, inn- og utvendige. Kontrollert. Sign. Kwj Dato: 24-80.

.....

.....

.....

I henhold til ovenstående, anbefales brukstillatelse gitt hva gjelder branntekniske, veitekniske og sanitærtekniske anlegg.

Det forutsettes at bemerkningene til de enkelte anlegg må være rettet innen rimelig tid, senest et år fra dato.

Kråkerøy ingeniørvesen, 24/4-80.

L.C. Frick-Nielsen
kommuneingeniør

(Jfr. rundskriv av 29.8.75 fra bygningsrådet og "vanlige betingelser" vedtatt den 22.2.77.)

SØKNAD OM BRUKSTILLATELSE.

Til Kråkerøy bygningskontroll,
Kråkerøyveien 21,
1600 Fredrikstad.

Undertegnede som er ansvarshavende for bygging av
.....enebolig - ~~Brita Rustad~~ EILEEN LØCHEN.....
på eiendommen..~~Gyteskjær 17 A~~ Kråkerøy Lomveien 6.....
søker herved om tillatelse til innflytting og bruk av bygningen/ lokalene til det formål som fremgår av approberte byggemelding.

Det bekreftes at punktene i "vanlige betingelser" er oppfyllt.

Sanitæranlegg og avkjørsel er kontrollert og godkjent av ingeniørvesenet ifølge påført stempel, dato og signatur.

Fredrikstad den...21. mars 1980.
for Erik W. Johansen
...Bjørn Eriksen.....
Bjørn Eriksen
byggeleder

Block Wadne ringt og gitt beskjed om at søknaden gjelder Eileen Løchen
25/3-80 S.A.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 6. mai 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 425 **Bruksnr.:** 19 **Festenr.:** 213 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Lomveien 6, 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

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
05. Mai 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**425**	Bnr.:	**19**	Fnr.:	**213**	Snr.:	
Adresse:		**Lomveien 6**					

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: 12.01.2026	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 12.01.2026	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Slobodinski Eileen M

Lomveien 6

1679 Kråkerøy

Adresse:	Lomveien 6 (H - 1 - 1)	**Dato:**	05.05.2026
Bygningsnr:	147813058	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	425 / 19 / 213 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Mathias Minge
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	18215
Tilsyn:	Utført 12.01.2026		
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.

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Lomveien 6, 1679 KRÅKERØY.
- Gårdsnummer: 425, Bruksnummer: 19, og Festenummer: 213.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten datert den 07.januar 1965 og er gjeldende i 80.

Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	Kr: 3 142,-	
Neste regulering	Når: 2029	
Hvordan reguleres festeavgiften?	KPI	
Festeavgiften betales?	Forskuddsvis	
Utløp av festekontrakten	Dato: 7.januar 2045	
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____.	
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja:_____ (Når)	
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)	

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.

Brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av en enebolig i Lomveien 6, gr.nr. 25, br.nr. 19, tomt nr. 213.

Boligen eies av Eileen Slobodjinski.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato.

En gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende, herr Erik Walter Johansen, adr. Block Watne Bygg A/S, Postboks 622, Lisleby, 1601 Fredrikstad.

Kråkerøy bygningsvesen, 28.4.1980.

Leif Berg Andersen
bygningssjef

SØKNAD OM BRUKSTILLATELSE.

Eier/Leier ..EILEEN LØCHEN..... for bygging av

.....ENEBOLIG.....

på eiendommen ..Lomveien 6.....

ANSVARSHAVENDE .....

Brannteknisk anlegg kontrollert. Sign. AF. Dato: 21/4-80

.....

.....

.....

Veitekniske anlegg, (adkomst, avkjørsel, samt anlegg av avkjørsel i henhold til situasjonsplan). Kontrollert. Sign. R.R. Dato: 23/4-80.

Det må legges 200 mm rør under avkjørsel.

.....

.....

OFFENTLIG VEI [ ] PRIVAT VEI [X]

Sanitær-tekniske anlegg, inn- og utvendige. Kontrollert. Sign. Kwj Dato: 24-80.

.....

.....

.....

I henhold til ovenstående, anbefales brukstillatelse gitt hva gjelder branntekniske, veitekniske og sanitærtekniske anlegg.

Det forutsettes at bemerkningene til de enkelte anlegg må være rettet innen rimelig tid, senest et år fra dato.

Kråkerøy ingeniørvesen, 24/4-80.

L.C. Frick-Nielsen
kommuneingeniør

(Jfr. rundskriv av 29.8.75 fra bygningsrådet og "vanlige betingelser" vedtatt den 22.2.77.)

SØKNAD OM BRUKSTILLATELSE.

Til Kråkerøy bygningskontroll,
Kråkerøyveien 21,
1600 Fredrikstad.

Undertegnede som er ansvarshavende for bygging av
.....enebolig - ~~Brita Pedersen~~ EILEEN LØCHEN.....
på eiendommen..~~Gyldenskjær 17 A~~ Kråkerøy Lomveien 6.....
søker herved om tillatelse til innflytting og bruk av bygningen/ lokalene til det formål som fremgår av approberte byggemelding.

Det bekreftes at punktene i "vanlige betingelser" er oppfyllt.

Sanitæranlegg og avkjørsel er kontrollert og godkjent av ingeniørvesenet ifølge påført stempel, dato og signatur.

Fredrikstad den 21. mars 1980.
for Erik W. Johansen
Bjørn Eriksen
Bjørn Eriksen
byggeleder

Block Vadne ringt og gitt beskjed om at søknaden gjelder Eileen Løchen
25/3-80 S.A.

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 04.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 425 **Bruksnr.:** 19 **Festenr.:** 213
Adresse: Lomveien 6, 1679 KRÅKERØY
Referanse: 30-0073/26

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

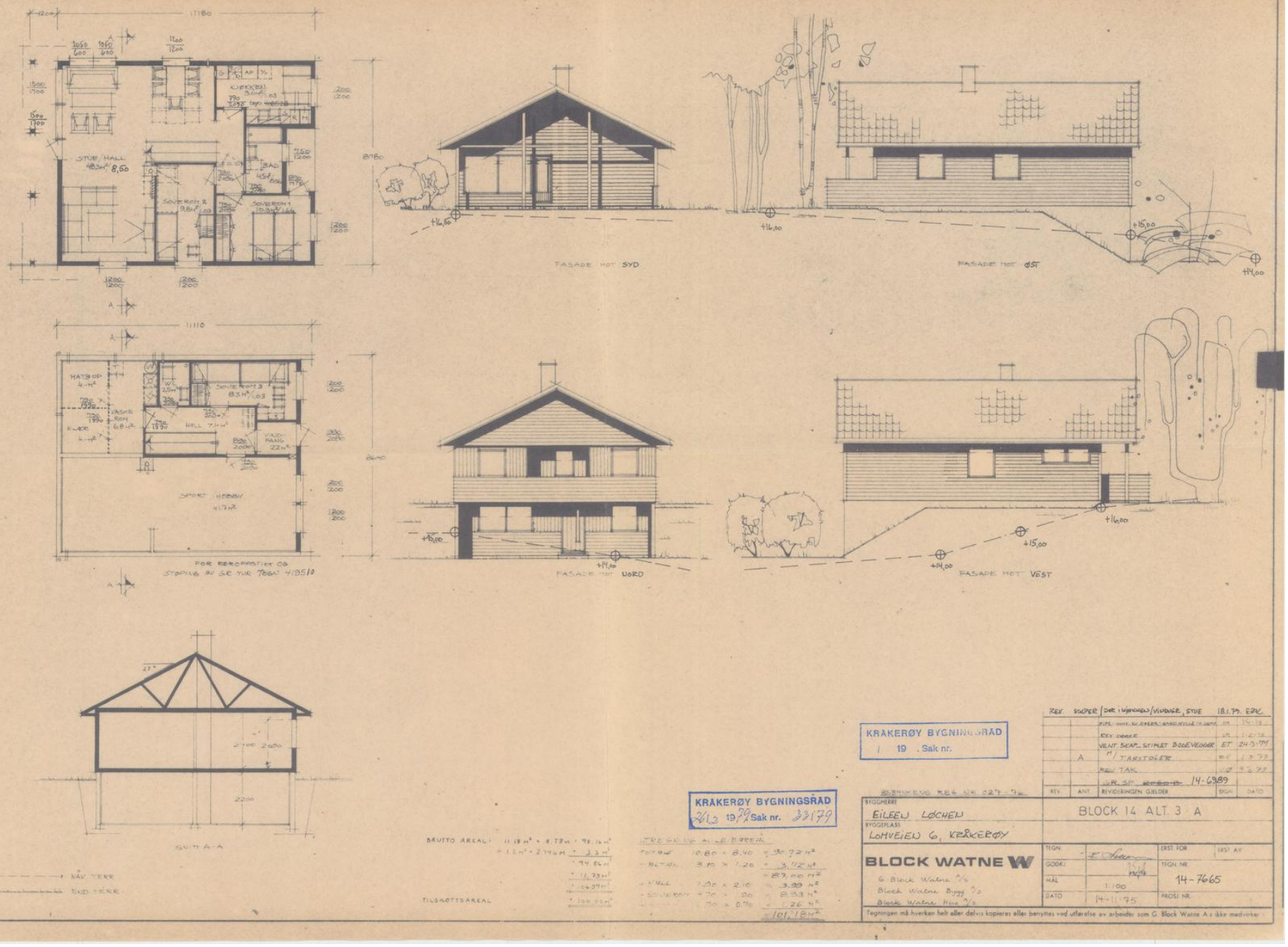
Vedlegg
1 vedlegg

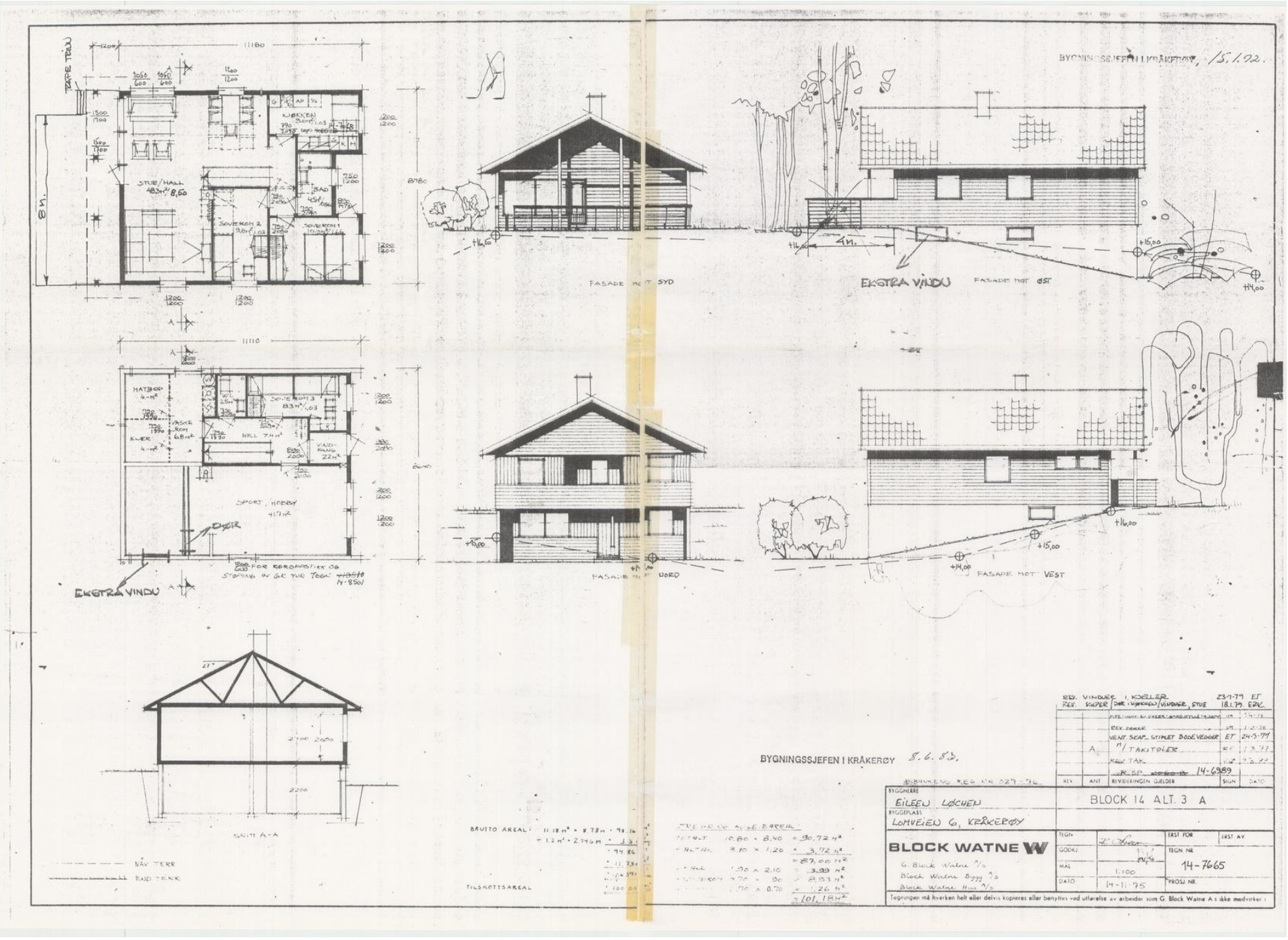
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

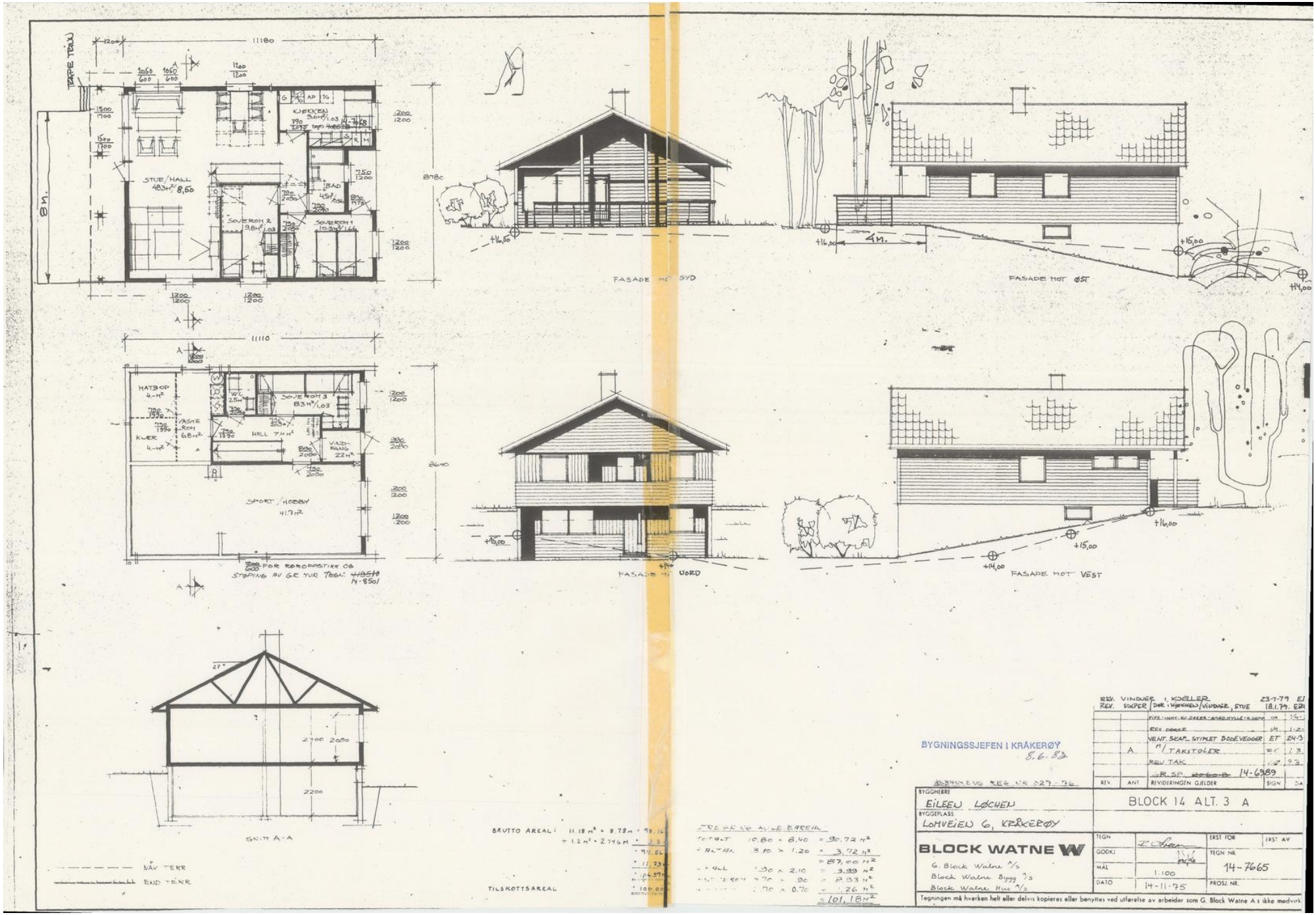
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

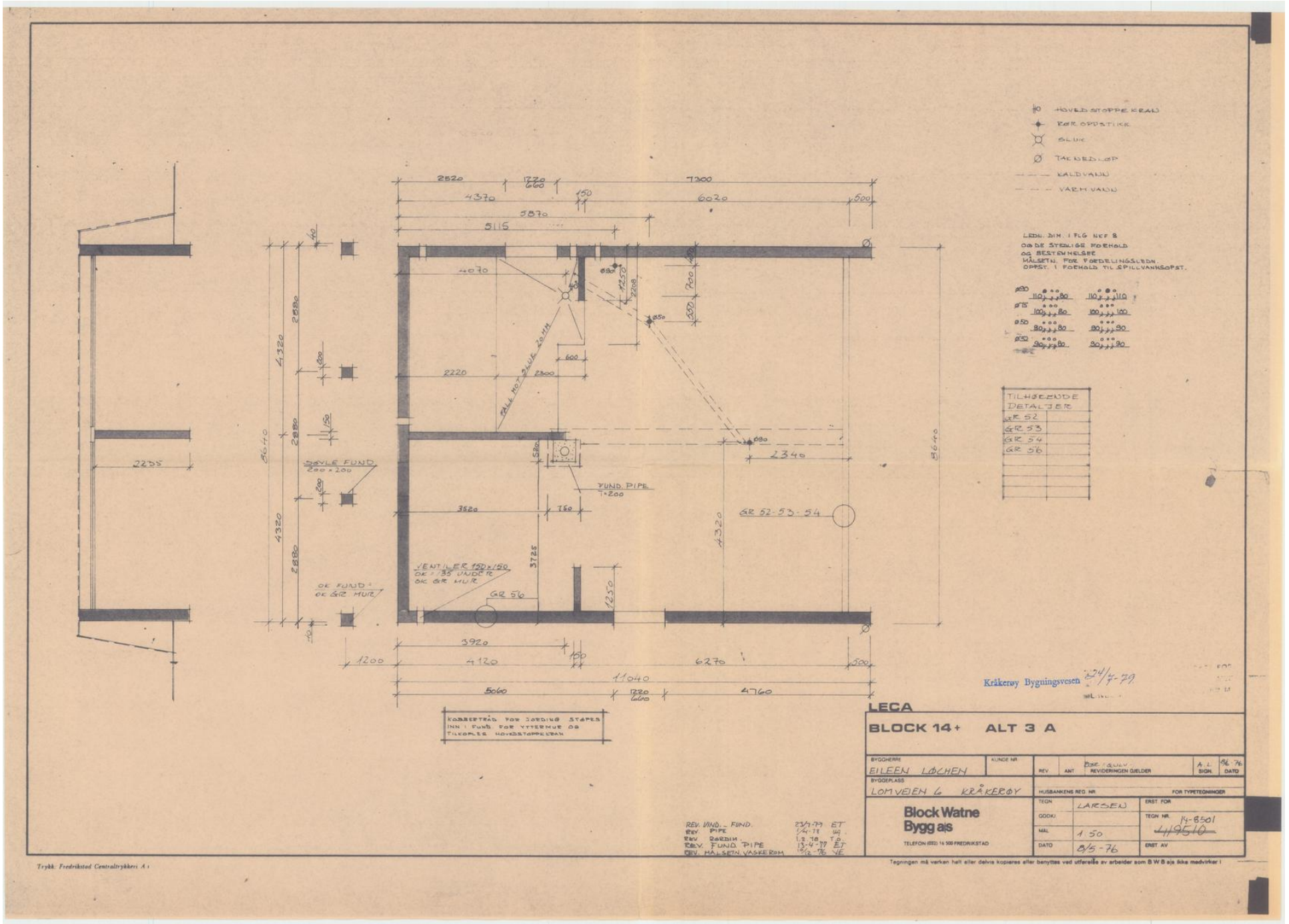
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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


STUE/HALL
SOVEROM 2
SOVEROM 1
BAD
KJØKKEN
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
SPORT/HOBBY
VASKE ROM
HALL
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
SNITT A-A
NÅV. TERR.
EKSI. TERR.
KRAKERØY BYGNINGSRÅD
1 19 . Sak nr.
KRAKERØY BYGNINGSRÅD
3/13 1979 Sak nr. 32179
BRUTTO AREAL:
TILSKOTTSAREAL
TREGRUNNLAG ALLE BYGG
REV. SKJEVE DØR I VASKEROM/VINDUER, STUE 18.1.79. EBK.
BYGGHERR: EILEEN LØCHEN
BYGGESTED: LOMVEIEN 6, KRÅKERØY
BLOCK 14 ALT. 3 A
BLOCK WATNE
G. Block Watne A/S
Block Watne Bygg A/S
Block Watne Rør A/S
TEGN. E.Løchen
GODK.
MÅL 1:100
DATO 14-11-75
ERST. FOR
ERST. AV
TEGN. NR. 14-7665
PROSJ. NR.
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker.

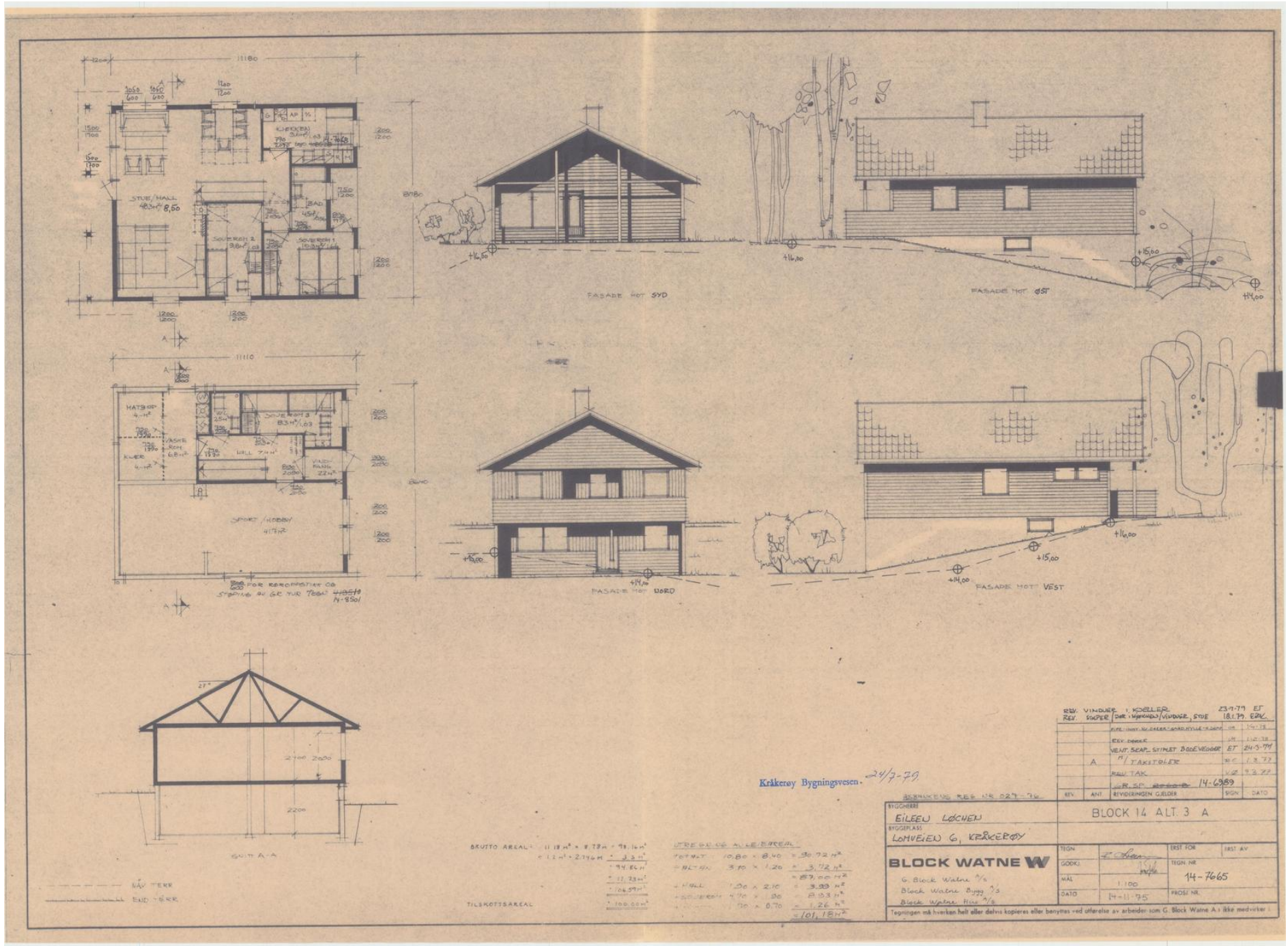

BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY, 15.1.82.
TERRE TERM
STUE/HALL
SOVEROM 2
SOVEROM 1
BAD
KJØKKEN
FASADE MOT SYD
EKSTRA VINDU
FASADE MOT ØST
HATBOP
ASKE ROM
KLEER
HALL
VASK/RØRLEGGER
SPORT, HOBBY
DYER
FOR KORROSJONSKLASSE
EKSTRA VINDU
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
SNITT A-A
BRUTTO AREAL
TILSKOTTSAREAL
BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY 8.6.83.
REV. VINDUER I KJELLER 23-7-79 EF
REV. STØPER DØR I KJØKKEN/VINDUER, STUE 18.1.79 EBL
REV. TAK 14-6989
BYGGHERRE
EILEEN LØCHEN
BYGGEPLASS
LOMVEIEN 6, KRÅKERØY
BLOCK 14 ALT. 3 A
BLOCK WATNE
G. Block Watne A/S
Block Watne Bygg A/S
Block Watne Hus A/S
TEGN.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 14-11-75
ERST FOR
ERST AV
TEGN NR. 14-7665
PROSJ NR.
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/S ikke medvirker i

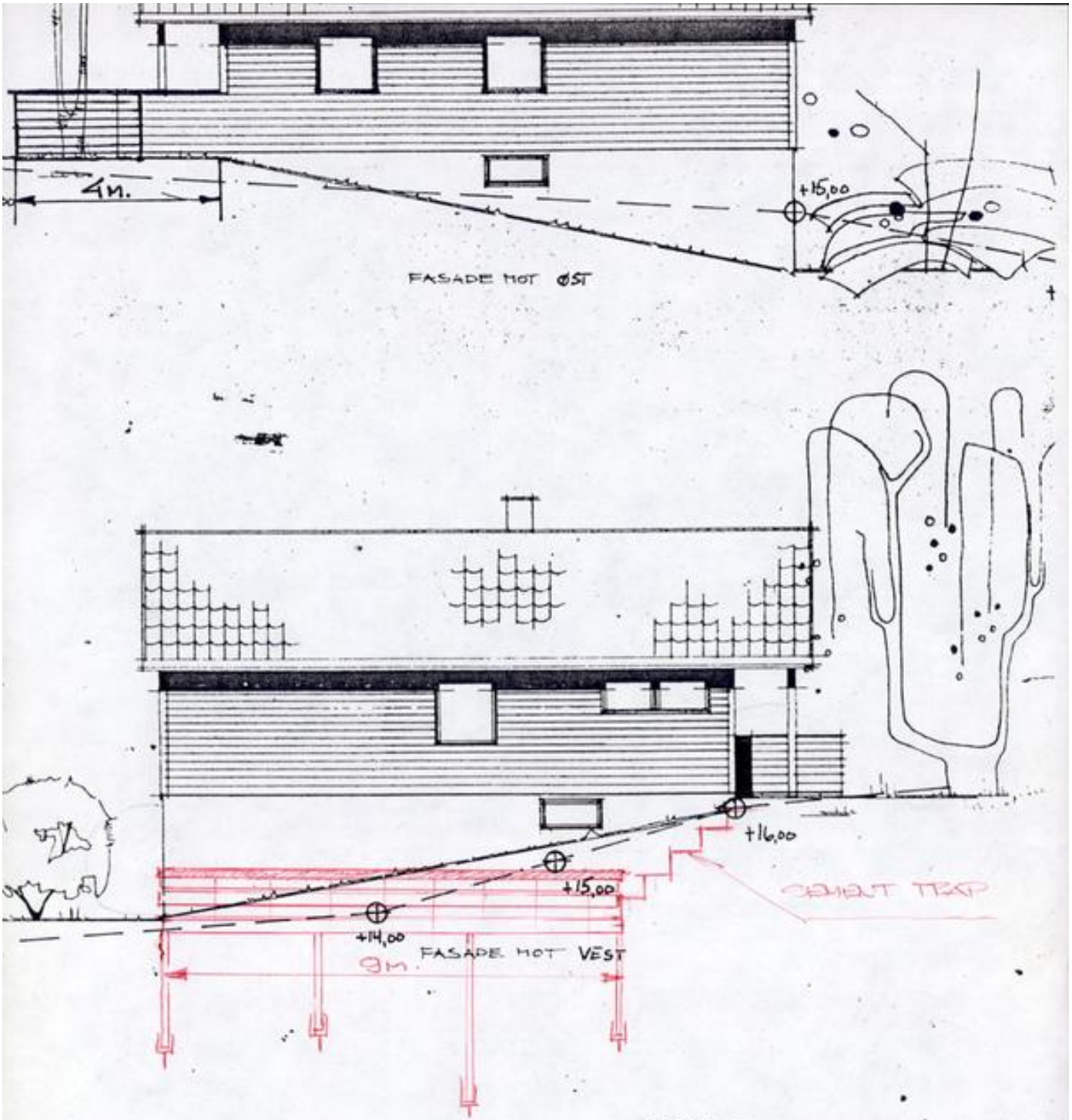

TAPPE TRAU
STUE/HALL
SOVEROM 2
SOVEROM 1
BAD
KJØKKEN
HATBOD
VASKE ROM
KLER
WC
SOVEROM 3
HALL
VINDFANG
SPORT/HOBBY
FOR RØRGRØSTER OG STØPING AV GE VUR TEGN.
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
SNITT A-A
NÅV TERR
END TERR
BRUTTO AREAL:
TILSKOTTSAREAL
BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY
8.6.82
BYGGHERRE
EILEEN LØCHEN
BYGGEPLASS
LOMVEIEN 6, KRÅKERØY
BLOCK 14 ALT. 3 A
BLOCK WATNE
G. Block Watne A/S
Block Watne Bygg A/S
Block Watne Hus A/S
TEGN
GODKJ
MÅL
1:100
DATO
14-11-75
ERST FOR
ERST AV
TEGN NR.
14-7665
PROSJ. NR.
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/S ikke medvirk



Trykk: Fredrikstad Centraltrykkeri A/s

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som B W B a/s ikke medvirker i


FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
SNITT A-A
Kråkerøy Bygningsvesen
24/7-79
BYGGHERRE
EILEEN LØCHEN
BYGGEPLASS
LOMVEIEN 6, KRÅKERØY
BLOCK 14 ALT. 3 A
BLOCK WATNE
G. Block Watne A/S
Block Watne Bygg A/S
Block Watne Hus A/S
TEGN.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 14-11-75
ERST FOR
TEGN. NR. 14-7665
PROSJ. NR.
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/S ikke medvirker i.



BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY, 24.2.88.

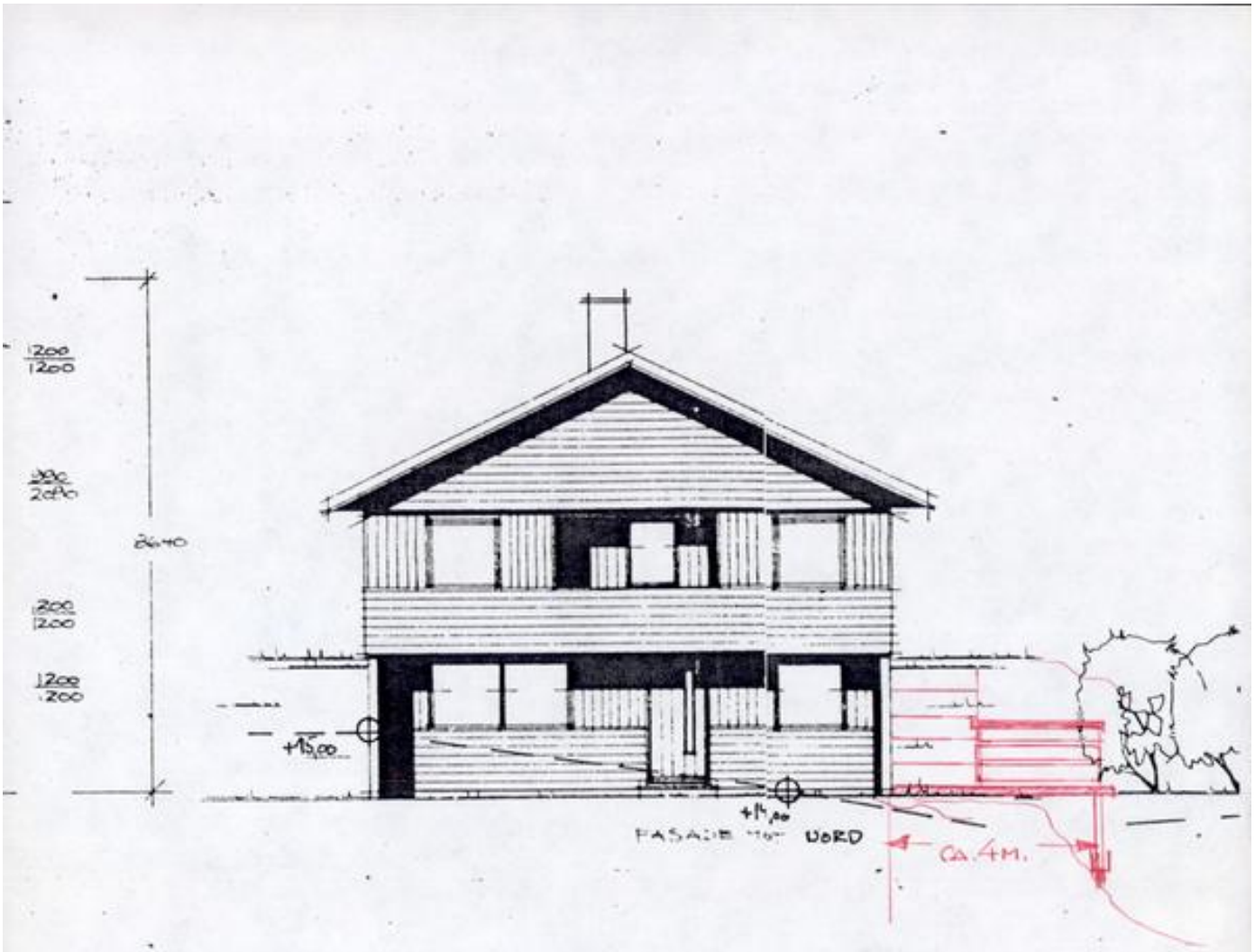
REV. VINDUER I KJELLER 23-7-79
REV. SNIPER DØR I KJØKKEN/VINDUER, STUE 18.1.79.

		RØR: INNV. W.CKAR: BADESTUE:	
		REV DØRER	
		VENT. SKAP STIMET BODEVEGGER	ET
	A	M/TAKSTOLER	
		REV TAK	
		R.SP 14-6989	
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN

BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY
8.6.83

BYGGHERRE
EILEEN LØCHEN

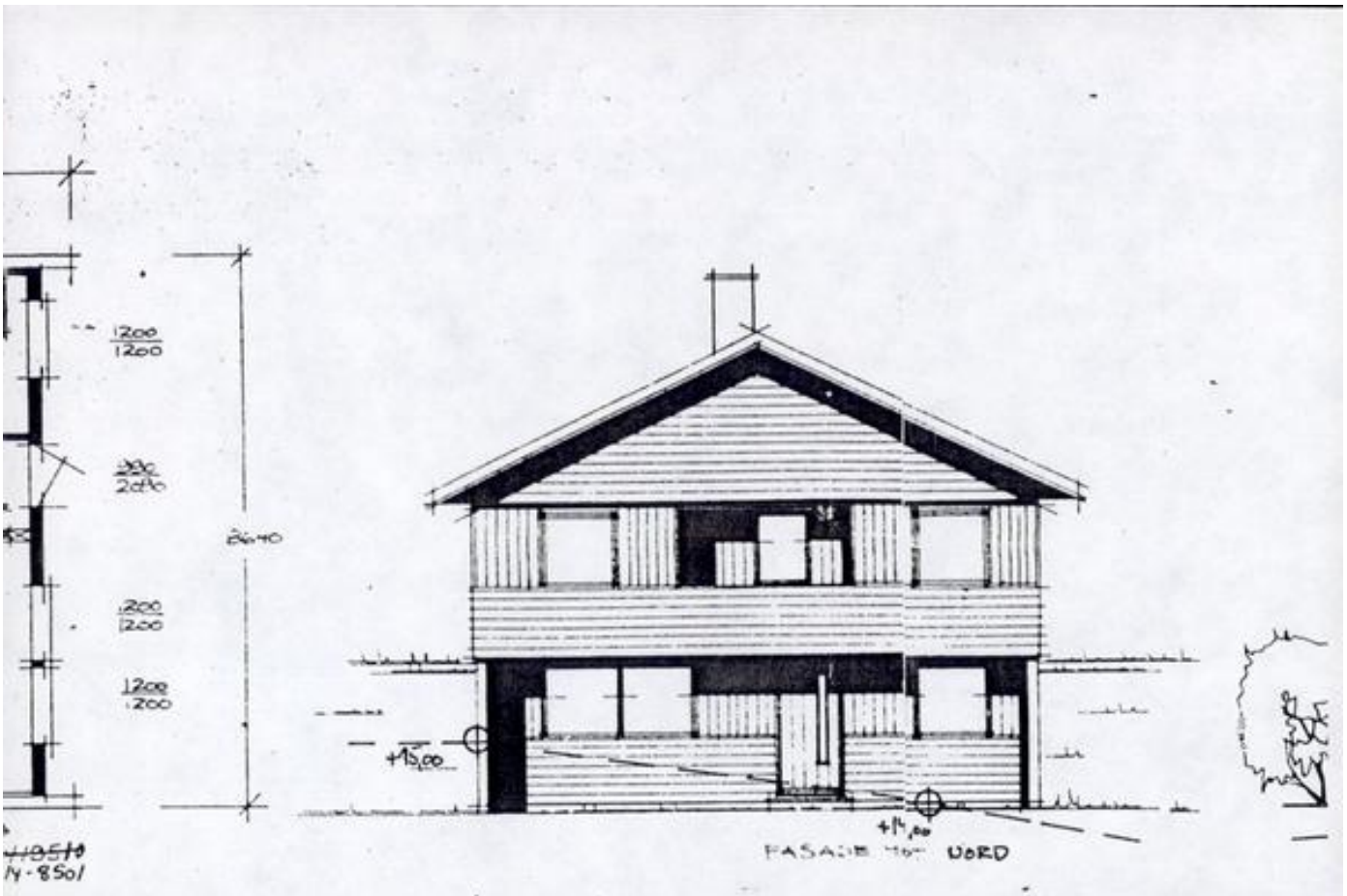
BLOCK 14 ALT. 3 A



BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY, 24.5.88.

BRUTTO AREAL: 11.18 m² × 8.78m = 98.16
+ 1.2m² × 2.746M = 3.3
= 94.86
= 11,73
= 6.59
= 100.00

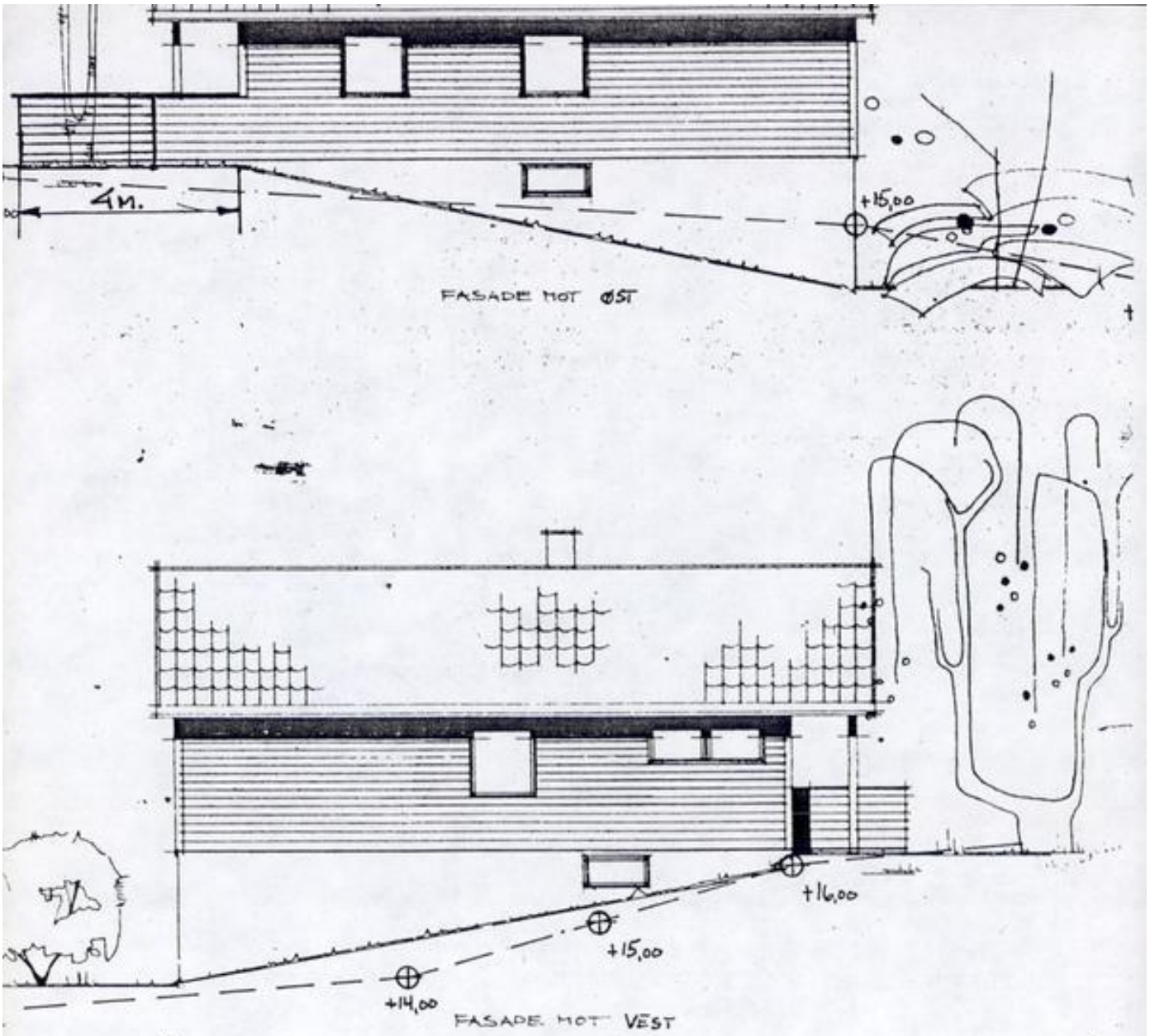
TILSKOTTSAREAL



FASADE MOT NORD

BRUTTO AREAL: 11.18 m² • 8.78 m • 98.14
+ 1.2 m² • 2.746 M • 3.3
• 94.86
• 11.73
• 6.59
• 100.00

TILSKOTTSAREAL



REV. VINDUER I KJELLER 23-7-79
REV. SNIPER DØR I HJØRNET/VINDUER, STUE 18.1.79.

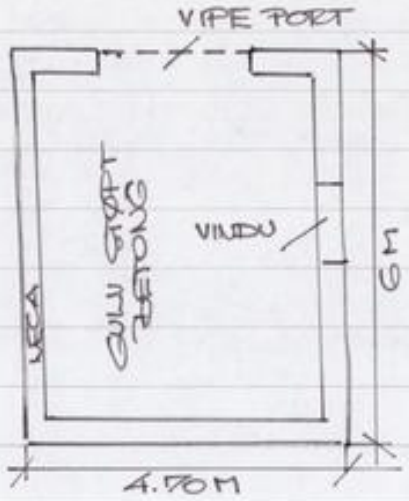
		PIPE: INNV. KJ. DØRER - BORD MYLLE - O.DØR	
		REV. DØRER	
		VENT. SKAP - STIMET BODEVEGGER	ET
	A	M/TAKSTOLER	
		REV. TAK	
		R.SP 14-6989	
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN

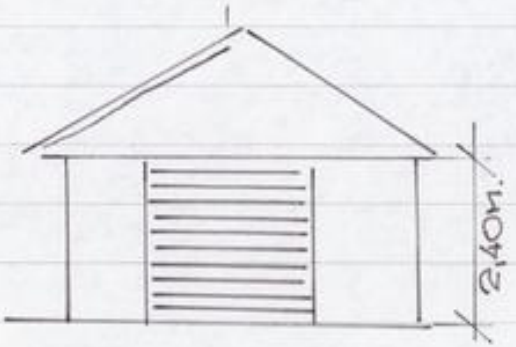
BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY
8.6.83

BYGGHERRE
EILEEN LØCHEN

BLOCK 14 ALT. 3 A

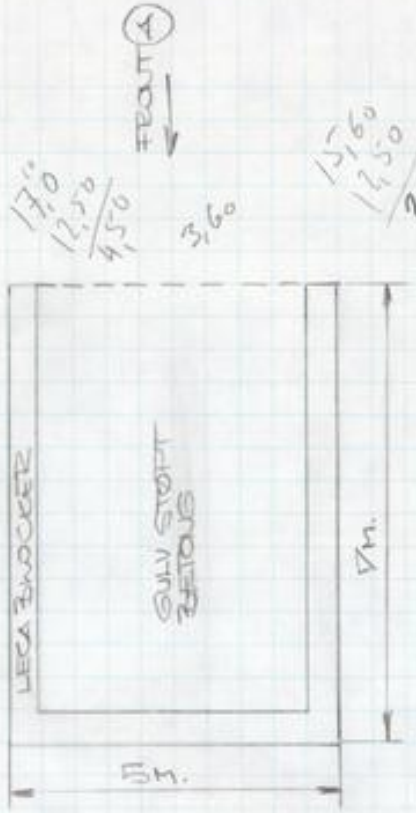
(4) GARASJE TEGNING





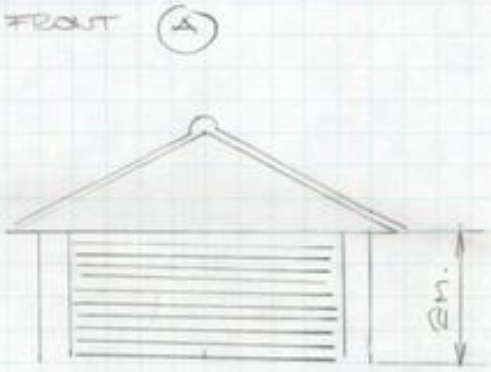
GARASJE TEGNING

9,45

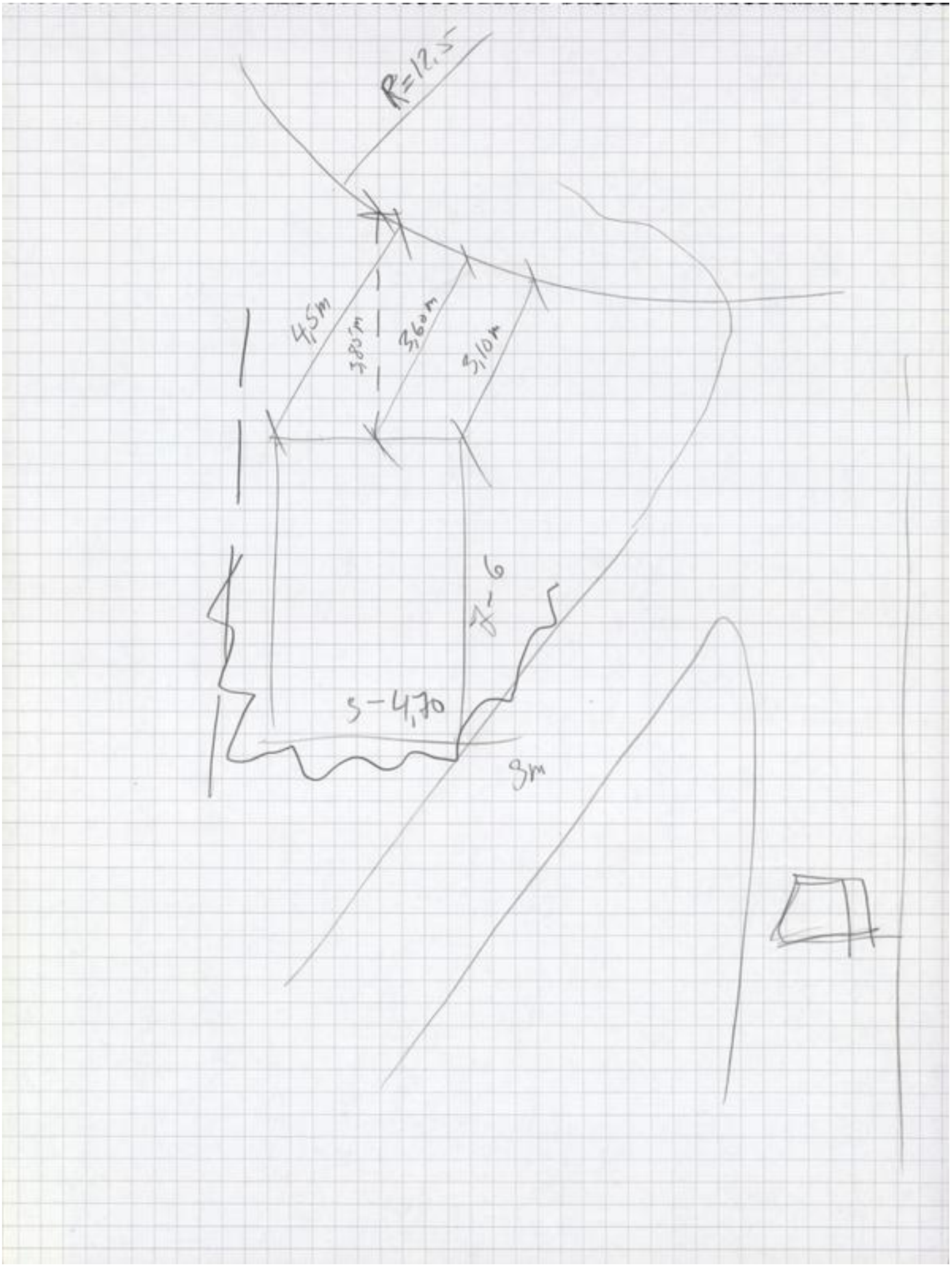


16,10
12,50
3,60

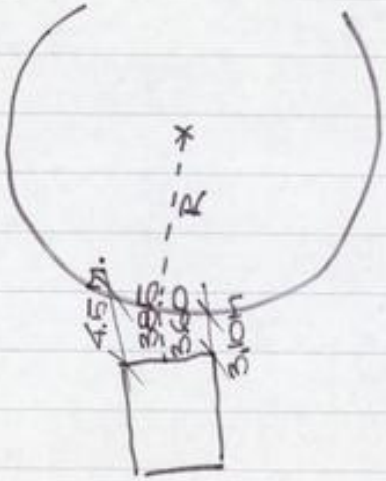




KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
9/7 1981 Sak nr. 155/81


R=12,5
4,5m
3,83m
3,60m
3,10m
6
s-4,70
8m

(3)



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 425/19/213/0

Eierrepresentant: Slobodinski Eileen M

Regningsmottaker: Slobodinski Eileen M

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	425	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	19	Oppgitt areal	907 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	213	Beregnet areal	906,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Lomveien 6	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1679 KRÅKERØY	Grunnkrets	Langøya	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147813058	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		153

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SLOBODINSKI EILEEN M	LOMVEIEN 6	1679 KRÅKERØY	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	3 142,00 k4	kr 1,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 142,00
60	ESkatt Bolig	2 173 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 6 956,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 29 065,00

Eiendomsstatus, ordre 9169278

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 425	**Bnr:** 19	**Fnr:** 213	**Snr:** 0
Adresse:	Lomveien 6, 1679 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	906.4 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 61 Reg.endr. for Jyteskjær (delvis opph. K76)	**Vedtatt:** 18.02.1973	**Formål:** 310 - Kjørevei 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 30.04.2026

Grunnkart

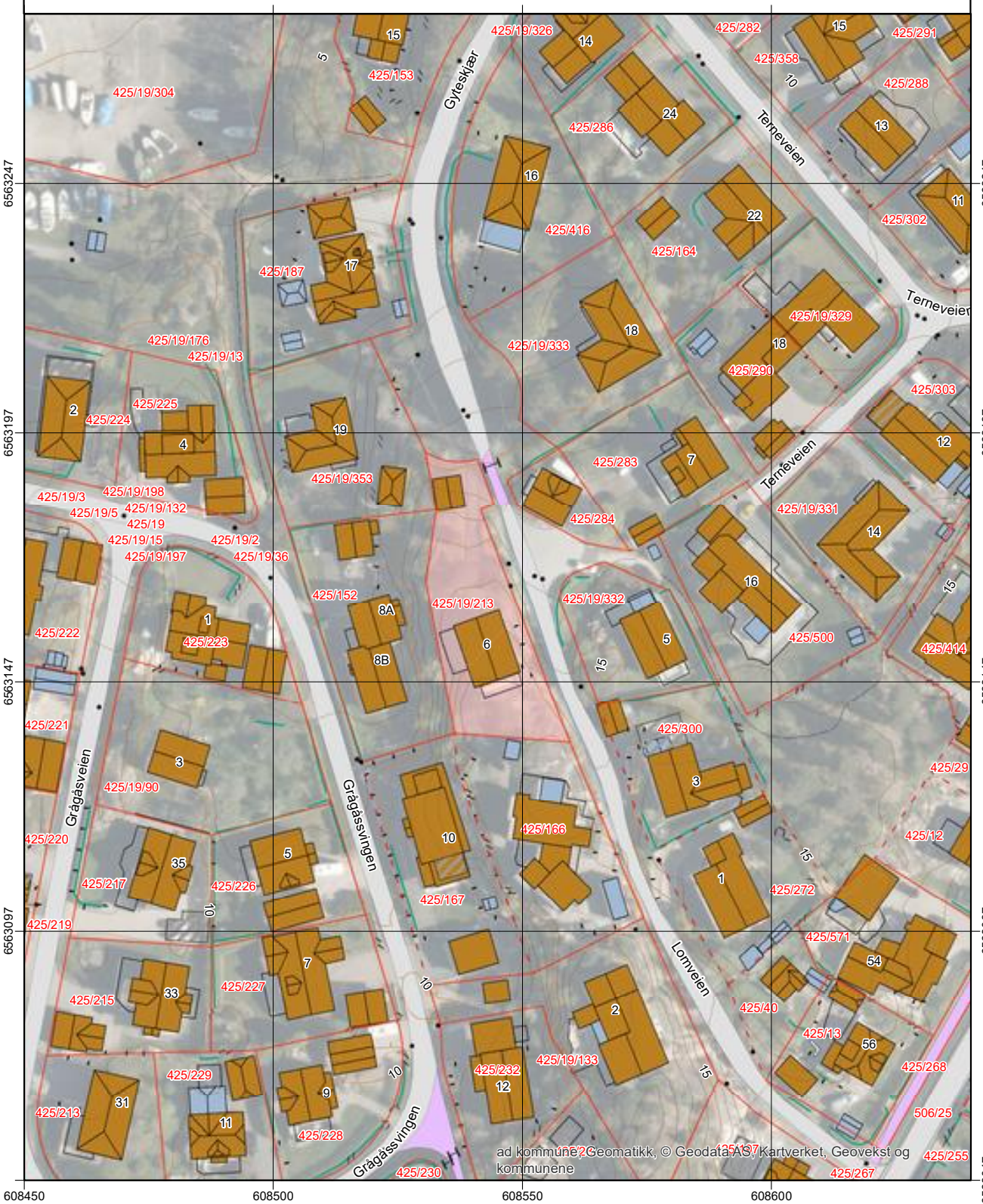
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lomveien 6, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/213/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-29

N

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



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

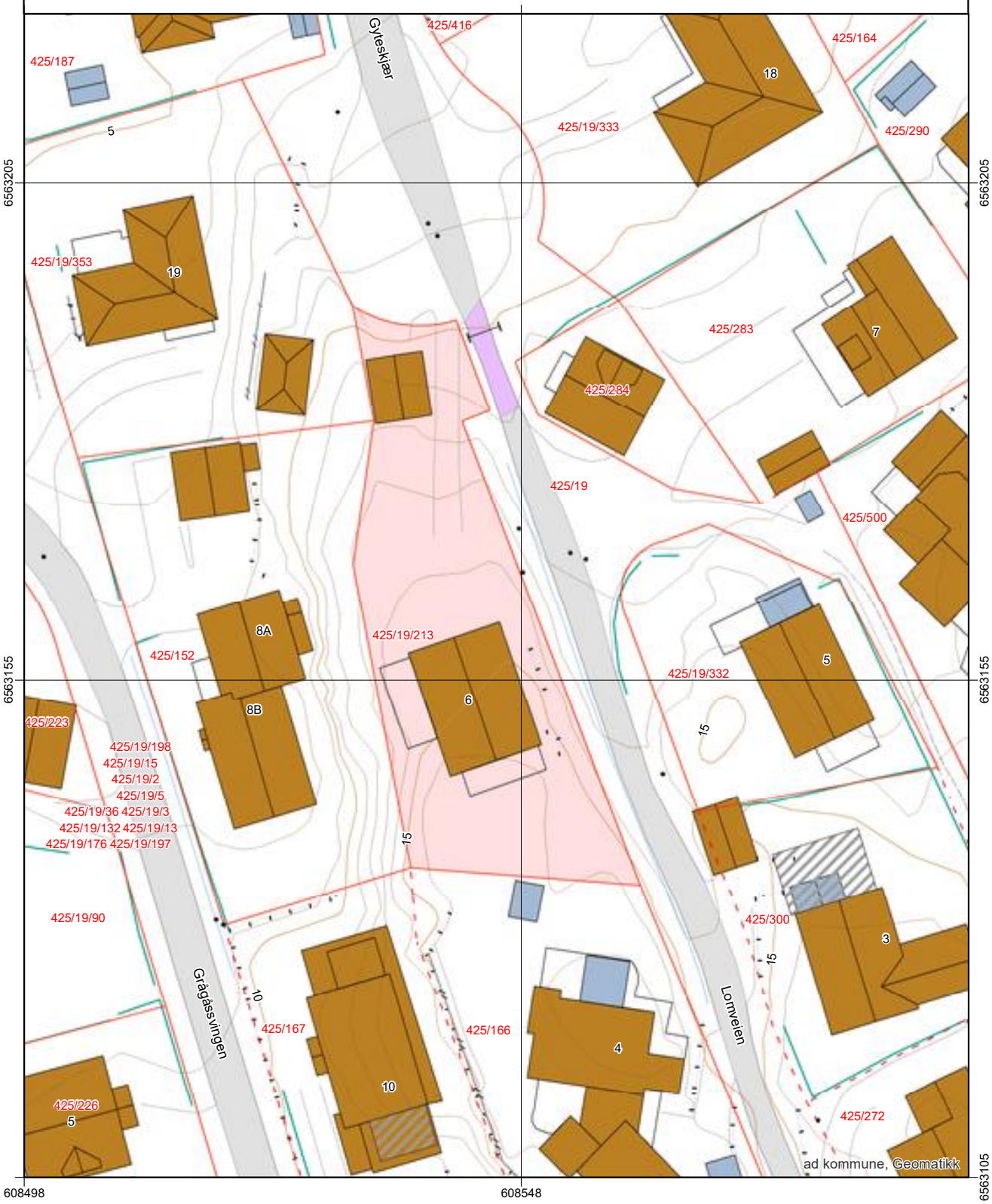
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lomveien 6, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/213/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-29

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



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)

Nåværende	Framtidig	
	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumsformål
		Forretninger
	OP	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
	KB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	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 gårdsaktiviteter 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
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

H310	Hensynssone ras- og skredfare
H320	Hensynssone flomfare
H370	Hensynssone høyspenningsanlegg
H380	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

H410	Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

H510	Hensynssone landbruk
H530	Hensynssone friluftsliv
H550	Hensynssone landskap
H560	Hensynssone naturmiljø
H570	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

H710	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H720	Båndlegging etter lov om naturvern
H730	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

H810	Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bro	Framtidig Tunnel	Framtidig På bakken	Framtidig Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

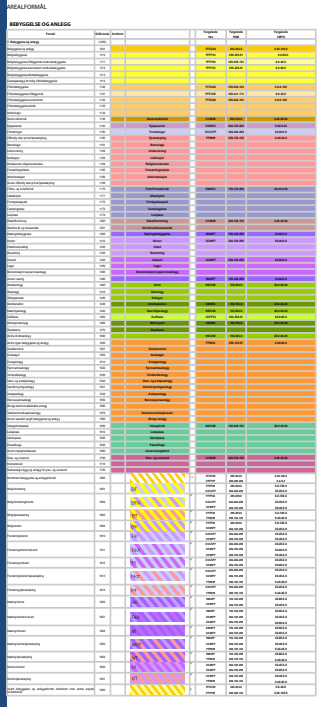
JURIDISK LINJE

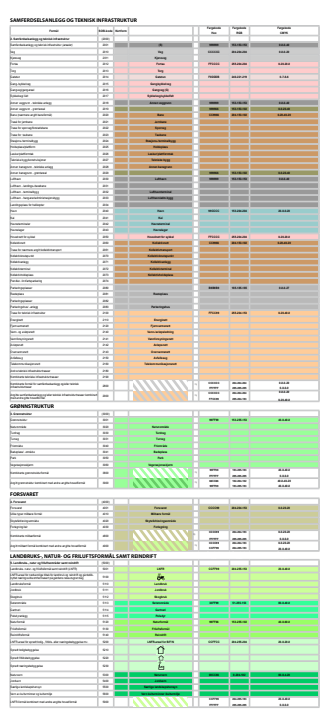
Byggegrense
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
Strandlinje sjø
Markagrense

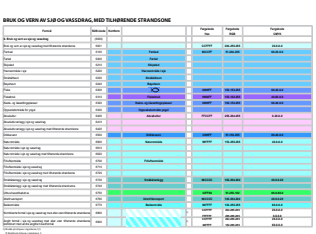
Reguleringsplan

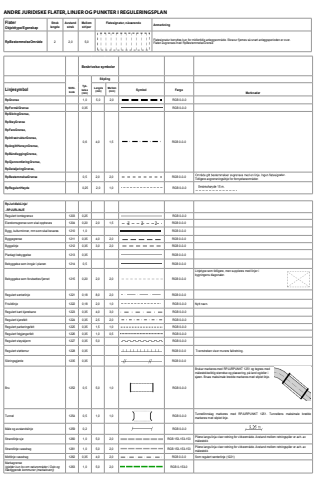
Spesifikasjon for tegneregler

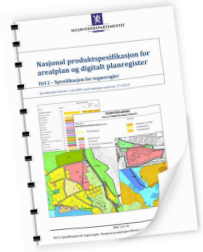
Mars 2010











MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelåpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bolt
Kors
Grensestein/-røys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Støyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lomveien 6, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/213/0

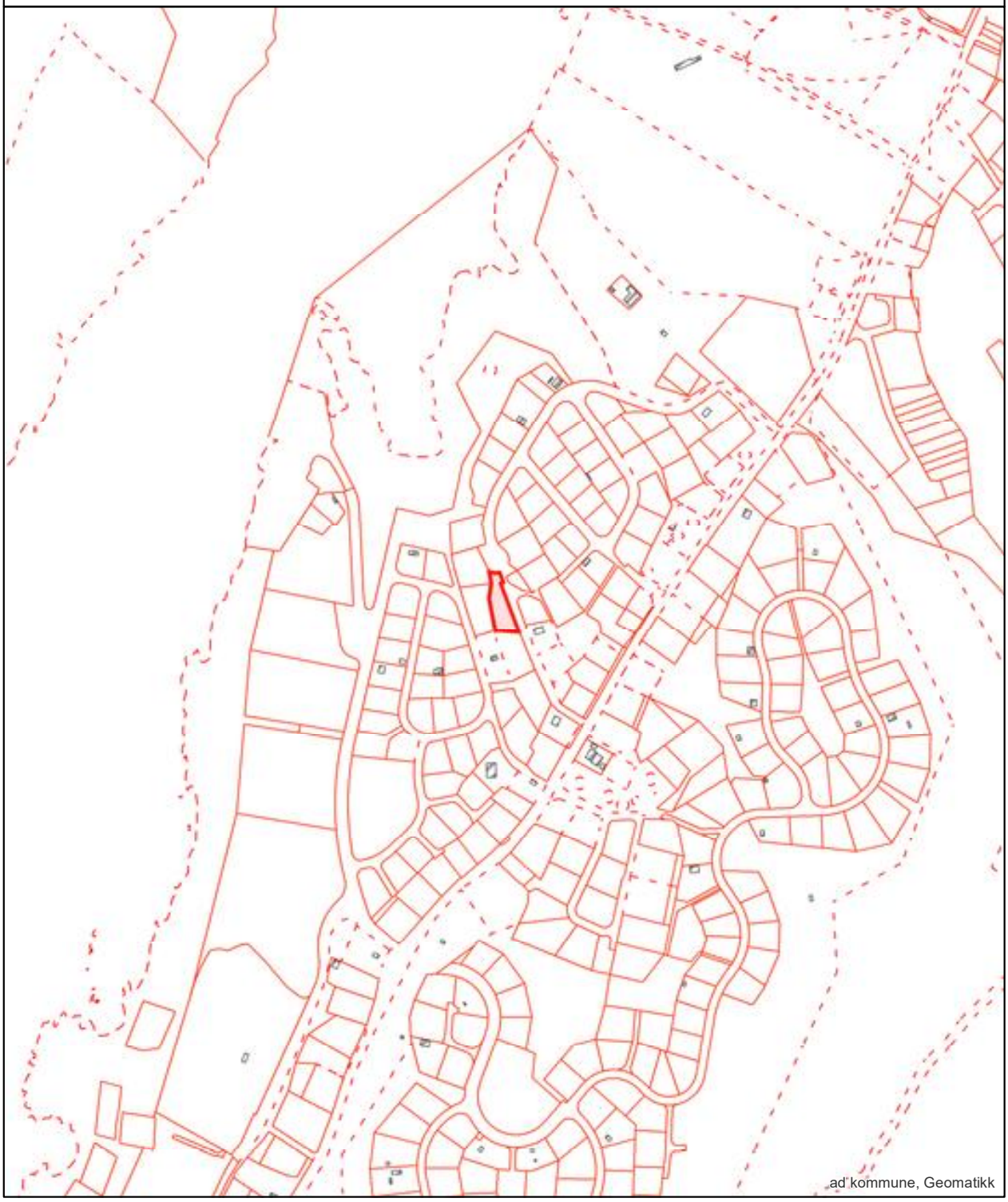
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-29

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lomveien 6, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/213/0

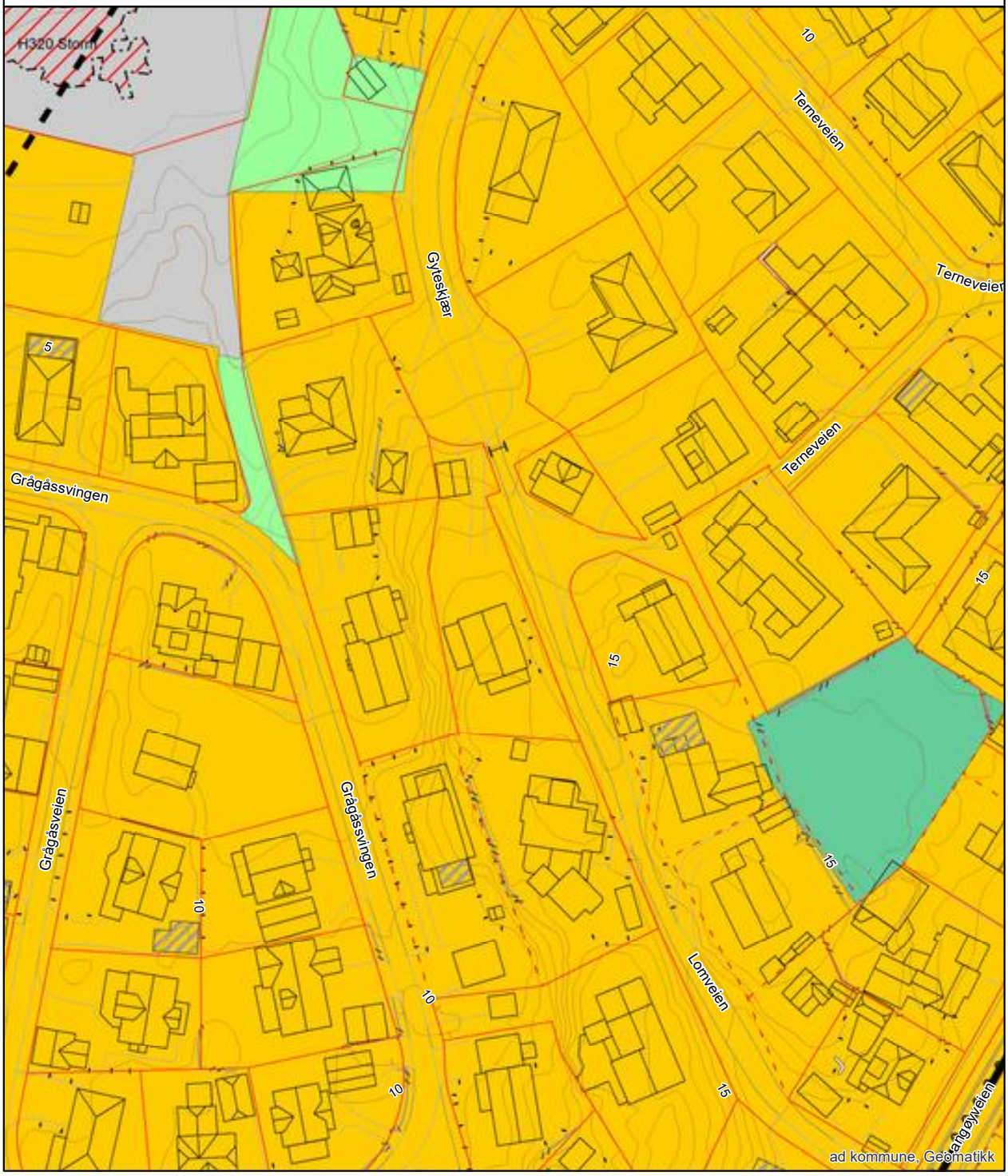
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-29

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lomveien 6, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/213/0

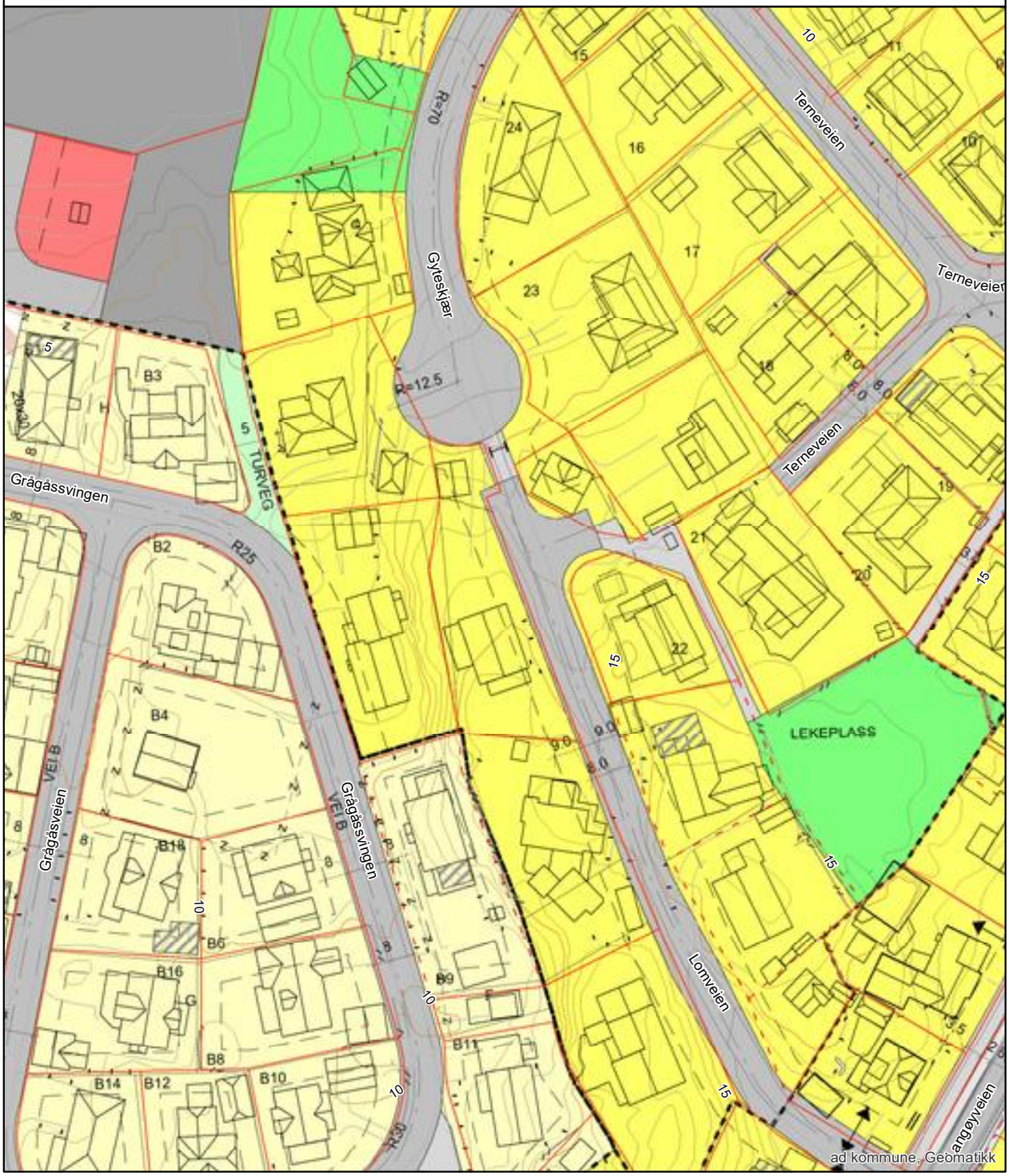
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-29

N

Planident: 61
Ikrafttredelsesdato: 18.2.1973
Plannavn: Reg.endr. for Jyteskjær (delvis opph. K76)

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.



Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-425/19/213

Bruksnavn		Beregnet areal	906.4
Etablert dato	02.06.1966	Historisk oppgitt areal	907.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
EILEEN MARGRETHE SLOBODINSKI		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	15.04.2026	16.04.2026	25/33692	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	07.02.2019	07.02.2019		
AF - Annen forretningstype	04.05.2015	04.05.2015		
AF - Annen forretningstype	04.05.2015	04.05.2015		
AF - Annen forretningstype	11.02.2009	11.02.2009		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

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
☑	☐	☐	☐	☐	19.03.1996	906.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147813058	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193999557	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147813058: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	153.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	153.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	04.11.2020	04.11.2020
EB - Endre bygningsdata	02.12.2022	02.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	153.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H99	0	153.0	0.0	153.0	0.0
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193999557: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lomveien	6		1679 KRÅKERØY

Oversiktskart

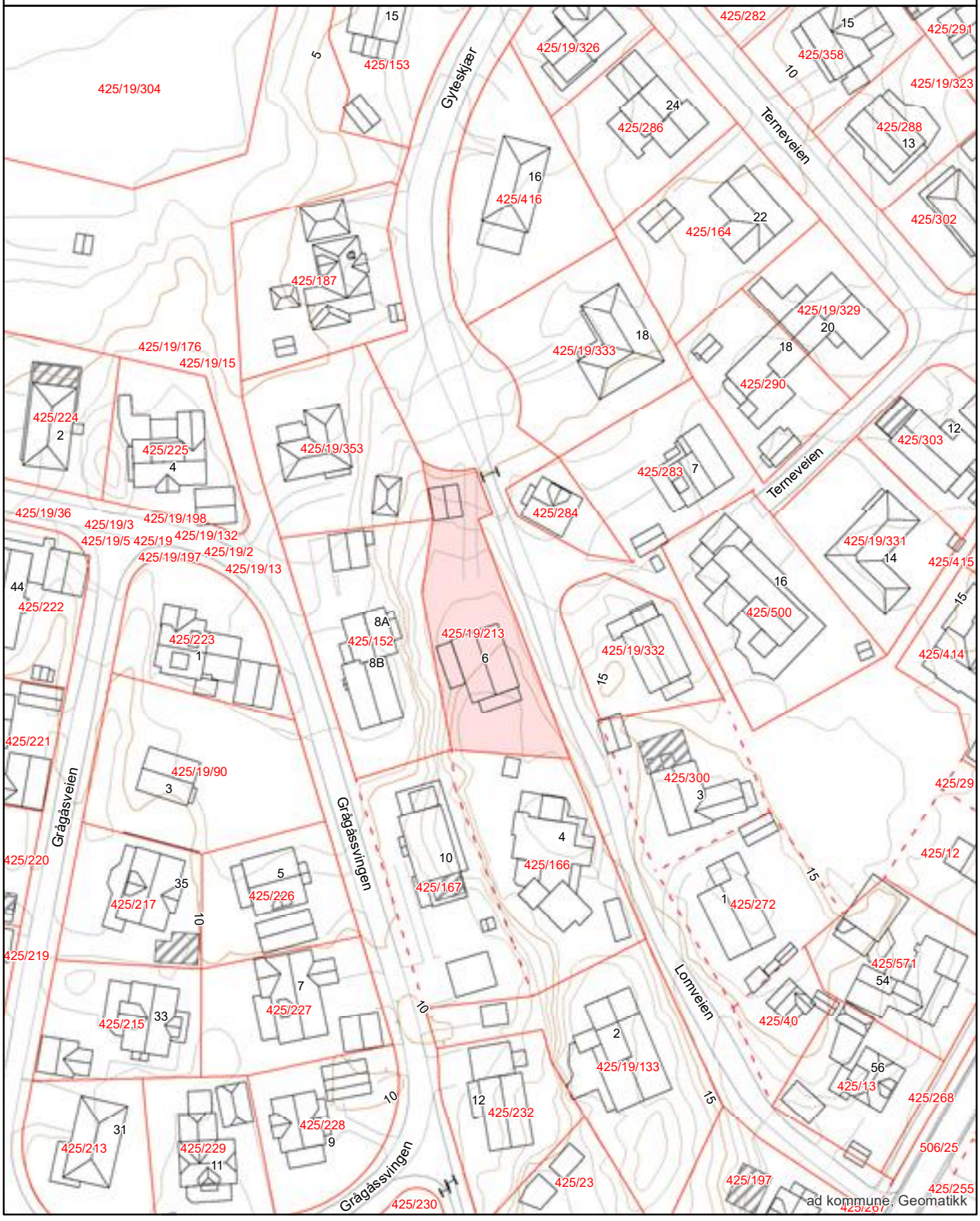
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lomveien 6, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/213/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-29

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lomveien 6, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/213/0

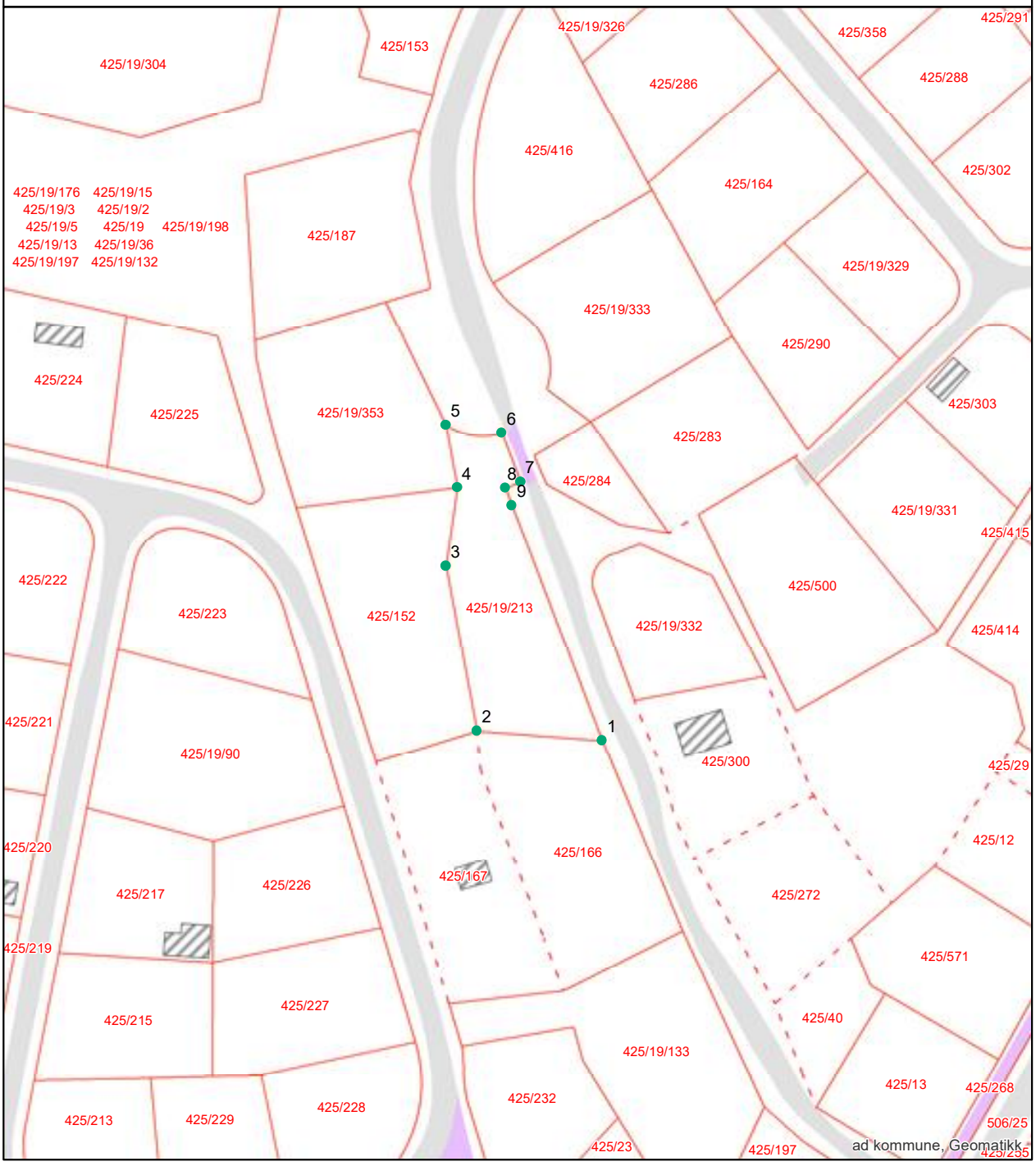
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-29

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 : 29.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563134.38508	608559.93559	Fjell	23.2	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6563136.17359	608536.82346	Fjell	30.99	Bolt		Totalstasjon	14	0
3	6563166.60053	608531.0377	Fjell	14.63	Bolt		Totalstasjon	14	0
4	6563181.07809	608533.113462	Fjell	11.78	Bolt		Totalstasjon	14	0
5	6563192.65929	608531.004882	Jord	10.84	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	12.502
6	6563191.20888	608541.401866	Jord	9.69	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6563182.14237	608544.798909	Jord	3	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6563181.05662	608541.996656	Jord	3.5	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
9	6563177.78824	608543.254915	Ikke spesifisert	46.52	Umerket		Totalstasjon	14	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 29.4.2026

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

Eiendomsrapport for 425 / 19 / 213 / 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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: ACL7701
Matrikkel: 3107-
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 425/19/213/0



Hjemmelshavere:
Eileen Margrethe Slobodinski



Adresse:
Lomveien 6, 1679
KRÅKERØY

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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

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

Enhuus gård, Kråkerøy Tomt nr.

Dagb. nr. 1750
Onsøy Sorenskriverembede

Grunnleie-kontrakt

St.m.kr. 10,-

Undertegnede eier av gnr. 25, b.nr. ~~1~~ 19 Enhuus, Kråkerøy, bortleier ved dette til 2 JUNI 1966
herr Willy Lochen, Langsveien 56, Kråkerøy, født den Kr.r.s./B.

og etterkommende eiere av de på tomten stående hus nedenfor beskrevne tomt for et tidsrom av 20 ~~tyve~~ 10 - ti - år fra den 9. september 19 65.

Ved utløpet av denne tid blir kontrakten å fornye, idet grunnleien blir regulert til den pris som på det tidspunkt kan oppnåes for tomter i dette strøk. Blir partene ikke enig skal grunnleien fastsettes av 3 skjønnsmenn hvorav partene oppnevner hver sin og sorenskriveren skjønnets formann.

Tomten ligger på den del av eiendommen som benevnes Langsen.
Grensen begynner ved det hjørne, A ved
Går derfra meter mot til ved B,
videre meter mot til ved C, videre
meter mot til ved D og så meter
tilbake til utgangspunktet. Alle linjer er rette. Vinkelen er grader.

Tomtens størrelse er beregnet til 705,1 kvadratmeter. iflg. vedlagte målebrev.

Den årlige grunnleie er kr. 105.76, som betales forskuddsvis den 9. sept.
hvert år, første gang den ~~xxx fra 9/9~~ 19 65.

På tomten kan kun oppføres et våningshus.

For grunnavgiftens riktige betaling har grunneieren 1ste prioritets pant i tomten og de på denne stående hus, som alltid må være brannforsikret. Betales ikke avgiften i rett tid, kan grunneieren uten lovmål og dom samt løsningsrett som ved dette fraskrives, stille husene til auksjon for å få betalt resterende grunnavgift med renter og omkostninger.

Festeren er forpliktet til å holde tomten forsvarlig innhegnet og kan ikke selge husene uten grunneierens samtykke. I tilfelle salg har grunneieren forkjøpsrett. av denne kontrakt.
Transport

I søksmålstilfelle vedtas Kråkerøy forliksråd og Onsøy herredsrett som verneting uansett bopel med varsel som for innenbygdsboende, forkynt på den bortleide tomt.

Med grunneierens rettigheter vikes prioritet til fordel for lån i Småbruk eller Boligbanken, Hypotekbanken, Den Østenfjeldske Bykredittforening eller andre offentlige første prioritetslån.

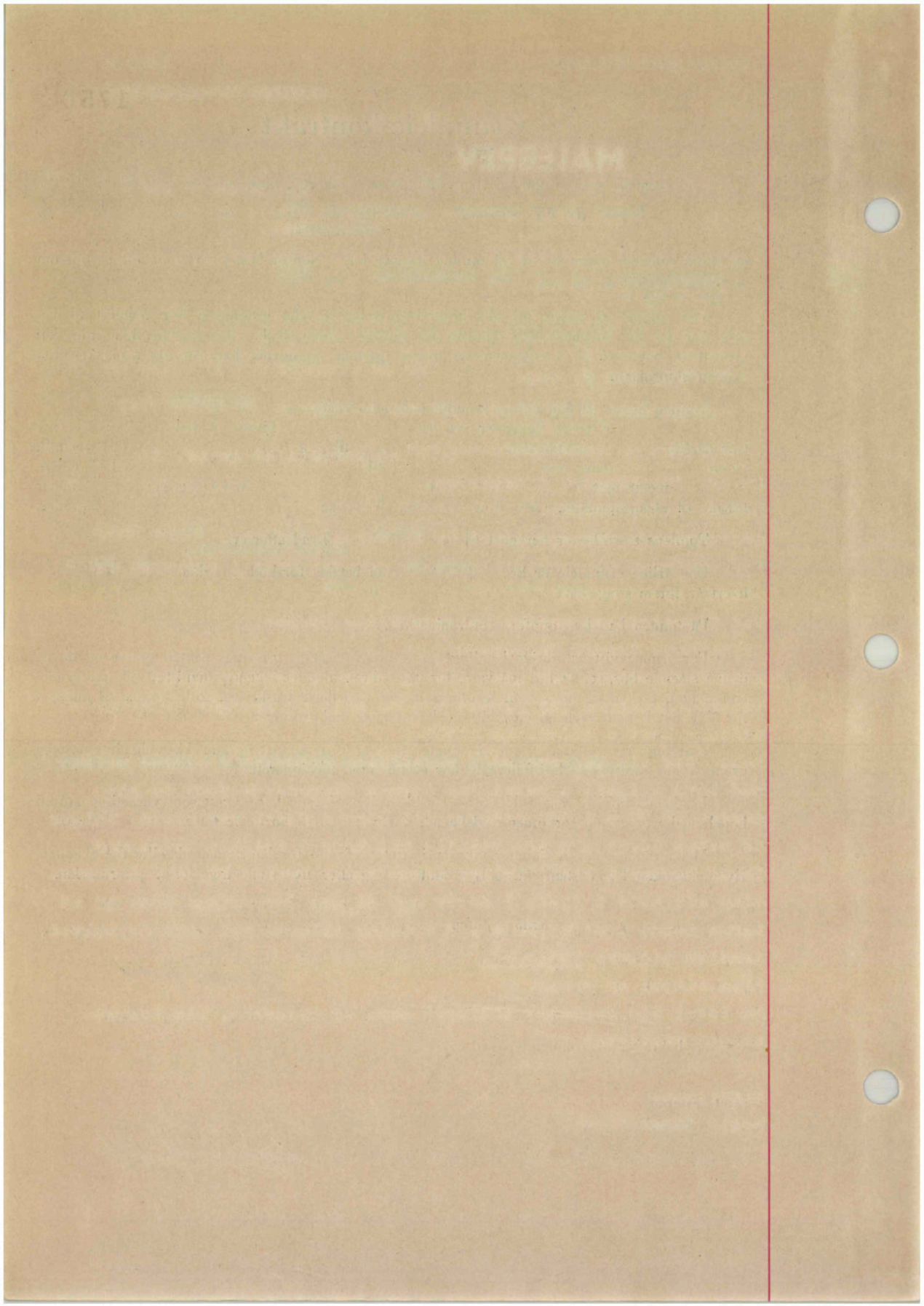
Kråkerøy den 7. januar 19 65.

Vi bekrefter at grunneieren ved
F. Norman Holmboe,

samt festeren
Willy Løchen,

har undertegnet grunnbrevet i vårt nærvær. De er over 21 år.

Marie Pietuss Lilly Johansen



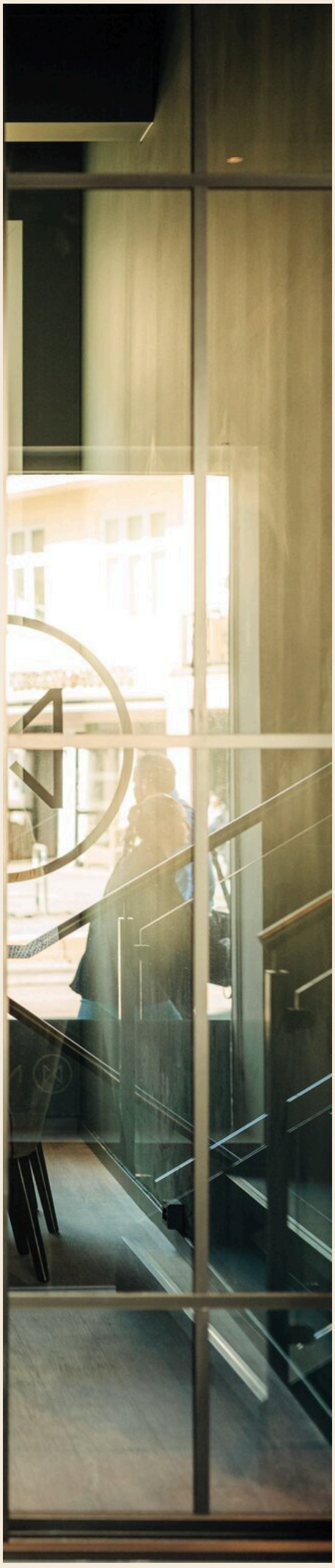
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

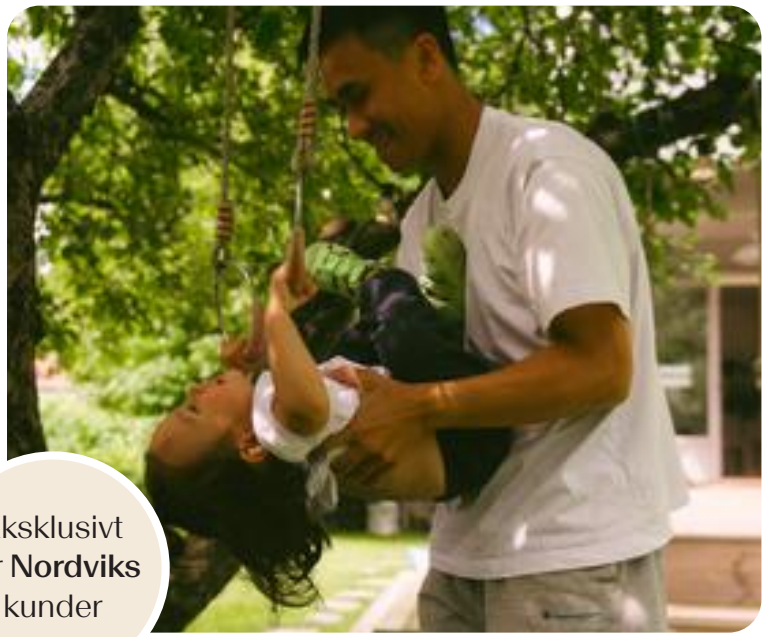
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0073/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lomveien 6 1679 KRÅKERØY
Matrikkel: Gnr 425, bnr 19 (ideell andel 1/1) , fnr 213, fnr 213 i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Madeleine Flodin

Eiendomsmegler
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
m.flodin@nordvikbolig.no
948 72 136