NORDVIK

Rødhetteveien 5

3 soverom | 186 kvm | Enebolig



Velkommen til

Rødhetteveien 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
75	Om boligen
85	Nabolagsprofil
87	Tilstandsrapport
111	Egenerklæringsskjema
119	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.05.2026









Nøkkelinformasjon

Skjermet og spennende familiebolig nær skogen. Arkitekttegnet med flotte rom- og lysvirkninger. Nydelige uteplasser.

Prisantydning	**9 800 000,-**
Omkostninger	**246 380,-**
Totalpris	**10 046 380,-**
BRA-i	**186 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nord på Kråkerøy møter du Rødhetteveien 5, en spennende og sammensatt bolig med skjermet beliggenhet på grensen til Smertuskogen. Det er noe eventyrlig over det hvite huset mellom de slanke furutrærne. Boligen fra 1957 ble renovert og utvidet i år 2000-tall og fikk et toetasjers arkitekttegnet tilbygg. Rundt boligen finner du flotte forseggjorte uteplasser og en nydelig hage som inkluderer en del av skogen. Den ene terrassen er buet og den andre formskåret mot fjellet. Innendørs åpner det seg en verden av store glassflater og naturlige materialer. Rommene ligger i tre ulike høyder og imponerende siktlinjer åpnes i alle retninger. Å bevege seg rundt føles fritt og godt. Her bor du tett på naturen, men har alle fasiliteter som by, butikker og skoler innenfor behagelig sykkelavstand.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 170 kvm
Total BRA: 170 kvm

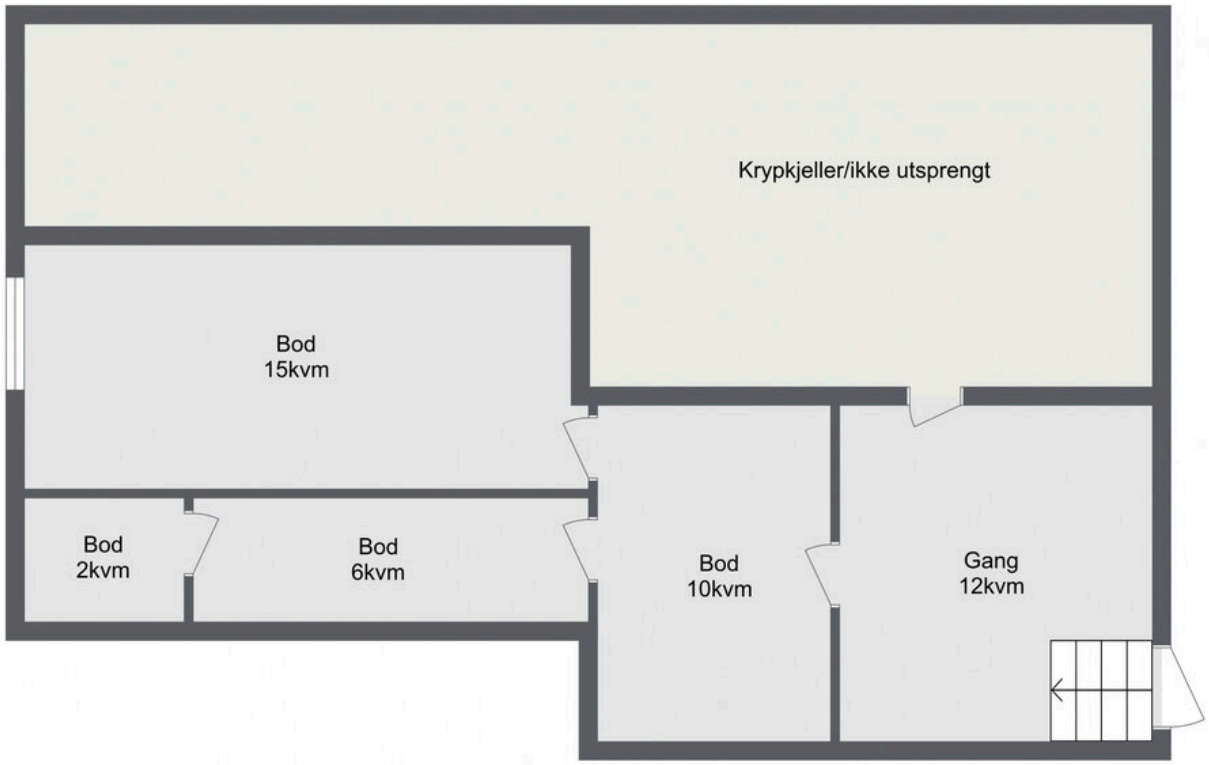
Rødhetteveien 5, Kråkerøy
1.etasje



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

Underetasje
Total BRA: 45 kvm

Rødhetteveien 5, Kråkerøy
Kjeller

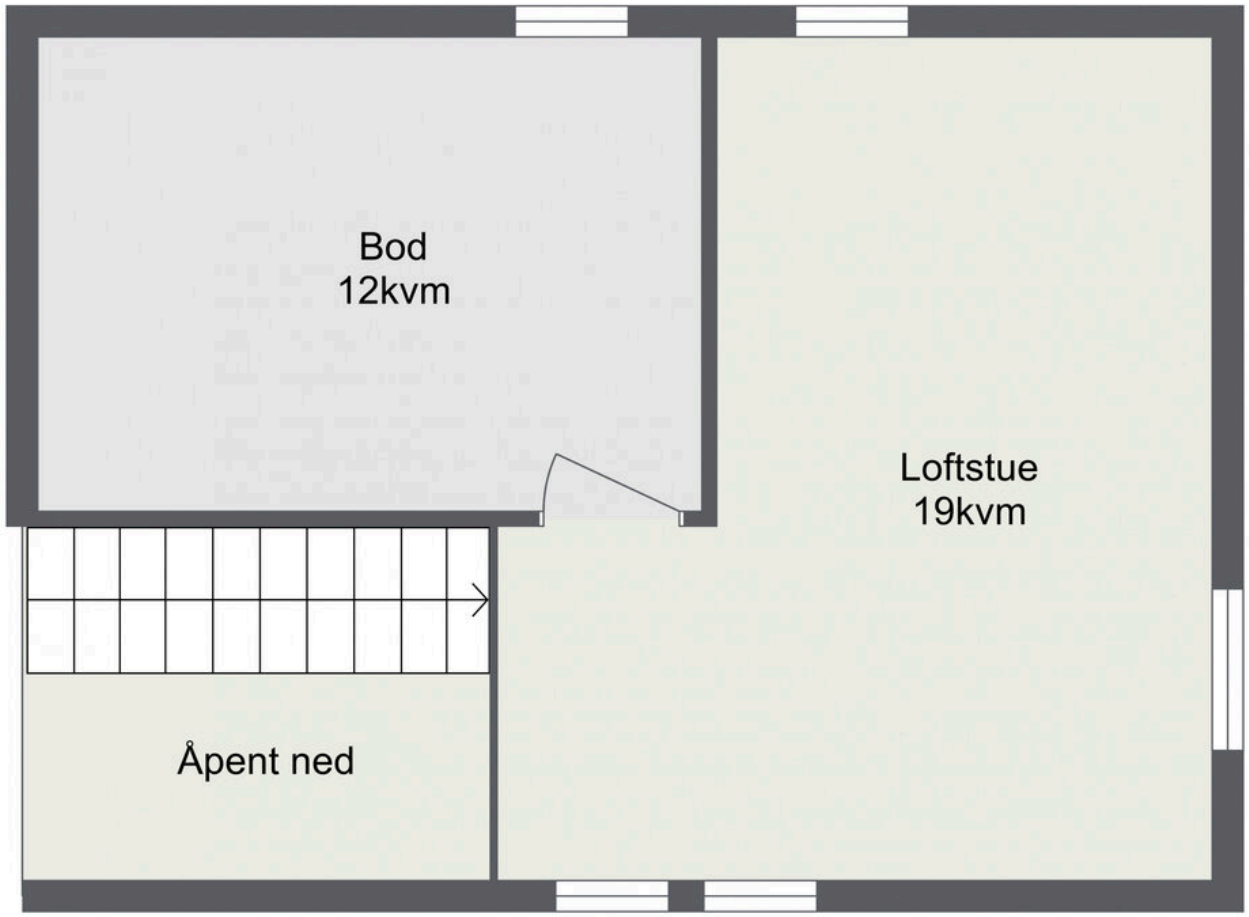


Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm

Rødhetteveien 5, Kråkerøy
Loftsetasje



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



































































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0268/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rødhetteveien 5, 1672 KRÅKERØY
Gnr 440, bnr 454 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Ann Helen Krohn
Ottar Erik Krohn

Kjøpesum og omkostninger
9 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
245 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
246 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
266 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 046 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 066 080,- (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
1957

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 186 kvm
BRA-e: 68 kvm
Totalt BRA: 254 kvm
TBA: 113 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 170 kvm. Vindfang, hall, vaskerom, to bad, tre soverom, garderoberom, wc-rom, tv-stue, peisestue og kjøkken.
Total BRA: 170 kvm.
TBA: 113 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 16 kvm. Loftstue og bod.
Total BRA: 16 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 45 kvm. Gang og boder.
Total BRA: 45 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Enkel garasje med vippeport.
Total BRA: 23 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,39 - 2,40 meter
-Takhøyden i loftetasjen er varierende da det er skråtak, fra 1,31 - 2,27 meter
-Takhøyden i kjelleren er 1,99 - 2,08 meter

Standard
Du henger fra deg i gangens speilgarderobe, og går inn i hallen, og huset åpner seg i enorme glassflater, vinkler og åpne rom. Hagen ligger rett frem, peisstuen opp en trapp til høyre, og loftstuen opp trappen til venstre. Materialene imponerer fra første stund. Ubehandlet trepanel i taket og vindusrammene, og parkett på gulvene. De slette, hvite veggene danner et belte mellom treflatene.

Hovedhuset fra 1957 ble ombygget tidlig på 2000-tallet og fikk et tilbygg på to etasjer. Arkitekten har med sikker hånd formet rommene og koblet dem sammen til en reise med imponerende siktlinjer i flere retninger og høydenivåene med trapper som tilfører romopplevelsen dynamikk og bevegelsesfrihet.
Peisestuens sør- og vestvegg består nesten kun av glass,

men vindusrammene i ubehandlet tre gir en herlig varme til rommet. Forbindelsen ut til den buede terrassen utenfor er god, og du får bare lyst til å gå ut på denne flaten som bades i sol fra ettermiddag til sen kveld.
I stuen har du både peisovn og peisinnsats oppmurt som et skille inn til spisestue og kjøkken. Også her deles veggen inn i glassflater med naturlig rammeverk, og døren tar deg ut på den skjermede terrassen som grenser mot skogen. For et sted å spise sommermiddagen.

Kjøkkensonen har sort, flislagt gulv. Innredningen fra år 2000 fyller to vegger og inkluderer en kjøkkenøy plassert fritt på gulvet. Skapfrontene er hvite, mens hyllene og kjøkkenbenken er i heltre - i tråd med boligens hovedtema. Bakveggene har flotte grønne fliser.

Badet i hovedhuset ble pusset opp i 2023. Det har en sval eleganse, med utsøkte spill mellom lyse valører og mørkere detaljer. Wc-rommet ligger separat vegg i vegg. Badet i tilbygget har et mer klassisk tilsnitt med innredning med to servanter og malt panel. Hovedsoverommet introduserer en ny stil, med mørkere panel og tregulv, og ved siden av ligger et smart garderoberom. De to andre ligger i hovedhuset med skogsutsikt.

I tilbygget finner du først dagligstuen, eller tv-stuen. Alle gulvene i denne delen har vannbåren varme. En trapp tar deg opp til 2. etasje, som fortoner seg som en hems med sin åpne endevegg ut mot resten av boligen. Denne nydelige stuen lyses opp av vinduene fra tre elegante oppløft og et søylevindu i endeveggen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helrestaurert bad i 2022/23. Nytt tak, vegger,gulv og inventar. Utført av Murerfirma Roar Kristoffersen AS og rørlegger Arne Nilsen AS. Egeninnsats ved riving av alt gammelt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Roar Kristoffersen AS i 2023 (tettesjikt, membran, sluk).

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Det finnes lister over medgåtte materialer til rørleggerarbeidet og materiell fra de aktuelle firmaene.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod ellerlignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Rep. av utvendige plattinger (skifte av dårlige gulvbord) - løpende arbeid.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Frank Dyrød AS. Arbeidet gjort i forbindelse med totalrestaurering av boligen i 2000. Ny drenering rundt hele gammelt bygg.

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: Divl elektriske installasjoner i . forbindelse med nytt tilbygg på boligen i 2003, utført av Gressvik Elektriske AS.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? I 2008 (Fredrikstad Energinett AS) og 2024 (Norgesnett).

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ny el-billader i 2025, denne ble installert av bekjent som er elektroingeniør. Kontrollert av Firma M2M Holding AS.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det meste av vann - og avløpsrør i kjeller og varmtvannsbereder er byttet i 2022 av Arne Nilsen AS. Pigget opp og støpt igjen gulv som egeninnsats.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Frank Dyrød AS. Totalrestaurering av opprinnelig bolig og nytt tilbygg i år 2000.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Det ble utført radonmåling høst/vinter 2025/2026. Målingen viser at det er registrert 120 becquerel per kubikkmeter. Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Feie luker i piper i kjeller har rustne luker. Sett på branntilsyn i 2025. Ikke klassisfisert som avvik.

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)
Ja. Beskriv: Har vært for høy luftfuktighet i krypkjeller. Fuktsikring er gjennomført av firmaet Tørt Bygg AS.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Noen svært tynne (ca 1 mm) sprekker i grunnmur på tilbygget som kom kort tid etter oppføring. Sprekkene har ikke endret seg de siste ca 25 år. En sprekk på innvendig vegg i kjeller. Denne var der da huset ble kjøpt i år 2000 - er ikke endret på 25 år.

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: Har vært et mindre angrep av borebille i kjeller/krypkjeller. Skaden ble sjekket av forsikringsselskap i 2022. Skaden ble utbedret slik forsikringsselskapet anbefalte bl.a utskifting av billeskadet stubbloftbord og lekter i krypkjeller. Gulvbjelker med skader ble forsterket med nye bjelker (3 - 4 stk). Bjelkene ble impregnert. Forsikringsselskapet dekket kostnadene ved skaden kr. 26750,-. Taket ellers i krypkjelleren ble sjekket uten at ytterligere skader ble funnet. For å hindre fremtidige skader er fuktreduserende tiltak i krypkjeller gjennomført som anbefalt slik at luftfuktigheten er tilstrekkelig redusert. Fuktsikring er utført av firmaet Tørt Bygg AS. Det observeres av og til sukkermaur i huset, men dette er ikke skadedyr.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Rapport om bygningsskade pga. billeangrep i kjeller (rapp. av Nordhavn Bygg AS).

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?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Søknad om tillatelse til tiltak - 15.06.2001. Her fremgår arealer.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattest.

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?
Ja. Beskriv: Felles innkjøring til eiendommen med nabo.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja Beskriv: Vanskelig å regulere gulvvarmen i to rom (vaskerom og bad) i tilbygget der det er vannbåren varme. - Skjøt i parketen utvides noen mm når vannbåren varme er på (går tilbake når varmen slås av) - Dør i to rom (bad og soverom) i tilbygget kan gnisse noe i vinterhalvåret, men det går greit å lukke dørene. - Noen løse fliser utvendig ved hoveddør og dør mot hagen. Mangler loftsluke til kryploft.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser. Opprinnelig del har kjeller med grunnmur av betong som er pusset og malt med etasjeskille i trekonstruksjon. Tilbygg fra tidlig 2000-tallet har ringmurselementer med støpt plate på mark. Drenering med synlig knotteplast klemt mot grunnmur på eldre del fra år 2000 og drenerende masser rundt tilbygg, takvann er ledet via taknedløp i eget avløpssystem. Kryprom under deler av opprinnelig del til boligen, via tilkomst fra luke fra kjellerrom. I kryprom er det yttervegger av betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med plastfolie over. Krypkjelleren har eget avtrekkssystem. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre som, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2000. Veggkonstruksjon på opprinnelig del fra 1957 og tilbygg fra år 2000. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Ytterdør, vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte og umalte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2000. Boligen har saltakkonstruksjon oppført med eldre sperrer i tre på opprinnelig del, der er konstruksjonen lukket. Nyere del med prefabrikkerte takstoler i tre, med åpen himling mot møne. Takets oppbygning med undertak av bordtak eller lignende, takpapp/takduk, opplekting og enkeltkrummet takstein, renner, nedløp og beslag med aluzink. Kaldtloft/kryploft over opprinnelig del. Konstruksjonen er lukket med ingen mulighet for innvendig inspeksjon. Boligen har terrasser oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i stående spileformat. Det er også plattinger oppført i betong som er flislagt.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:

- Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 04.01.2002. Fremlagte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
- I den opprinnelige delen av boligen er rommet som på

tegninger er definert som bibliotek i dag soverom. Rommet er større enn det som fremgår av tegningene, og veggen mot stue er tettet igjen. Videre er rommet som opprinnelig er definert som vaskerom i dag benyttet som kontor/soverom og det er en liten nisje som ligger tilstøtende som i dag er wcrom
- I den nye delen er rom definert som klesbod i dag vaskerom.
-Overnevnte endringer er endringer som kun berører hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Med unntak av klesbod som er omgjort til vaskerom, definisjon av rommet (klesbod) tolkes til å være tiltenkt tilleggsdel og er søknadspliktig ved bruksendring. Undersøkelser med kommunen anbefales for å avklare om rommet må bruksendres.
- Høyde og utforming av håndrekke i trapp til loftetasje er ikke iht forskrift
- Rekkverkshøyde på terrasse er ikke iht til dagens og tidligere forskrift. Den lave høyden innebærer økt risiko for klatre og fallulykker.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Krypekjeller:
-Slike konstruksjoner anses alltid som en risikokonstruksjon, bygningsdelen bør holdes ved jevnlig tilsyn. Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten

Terrengforhold:
- Tomten er relativ flat og det registreres manglende anbefalt helning fra grunnmur enkelte steder. Ved at boligen har tilknyttet kjeller og kryprom, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater 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

Loft (konstruksjonsoppbygging):
- Manglende tilkomst til konstruksjon gir usikkerhet rundt tilstand og utførelse gjeldende ventilering/lufting. De anbefales at det etableres tilkomst for regelmessig inspeksjon.

Balkonger, verandaer og lignende:
- Noen løse fliser utvendig ved hoveddør og dør mot hagen, lokal utbedring må foretas for å unngå ytterligere skader.

Vaskerom tilbygg - Overflate vegger og himling:
- Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima.
- Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig materiale. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen.

Vaskerom tilbygg - Membran, tettesjiktet og sluk:
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet.

Bad tilbygg - Overflate vegger og himling:
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette.
- Vegger med malt trepanel er ikke egnet for bruk på våtrom. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen.

Bad tilbygg - Membran, tettesjiktet og sluk:
- 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.
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet.

Kjeller - Gulvets overflate:
- Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
- Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Endetetting bør etableres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for eventuelle skader.

Varmtvannsbereder:
- Normal bruks- og levetid er forbigått på eldre bereder på vaskerom. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes.

Varmesentraler:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for vedlikehold eller servicehistorikk for anlegget de siste 2 år. Anlegget er også over 20 år. Det er på befaringsdagen ingen tegn til

funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at risiko for reparasjoner eller utskiftninger er til stede på eldre anlegg. Regelmessig service bidrar til optimal og videre fremtidig funksjon

Ventilasjon:
- Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Mekanisk avtrekk bør etableres
- Det er ikke etablert tilluft til bad til tilbygg. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Vaskerom tilbygg - Overflate gulv:
- Det måles stedvis motfall mot dør og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår. Det er heller ingen oppkant/avgrensning mot døråpning.
- TG-3 settes på bakgrunn av målt motfall mot dør. Estimert pris for utbedring er for etablering av tilstrekkelig fall på gulv. Pris kan variere da det kan være en delikat prosess og berøre flere bygningsdeler ved utbedring. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bad tilbygg - Overflate gulv
-Det måles stedvis motfall mot dør og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår. Det er heller ingen oppkant/avgrensning mot døråpning, som tilsier at tilstøtende rom vil være sårbar ved lekkasje på gulv.
- TG-3 settes på bakgrunn av målt motfall mot dør. Estimert pris for utbedring er for etablering av tilstrekkelig fall på gulv. Pris kan variere da det kan være en delikat prosess og berøre flere bygningsdeler ved utbedring. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Fuktmåling og ventilasjon
- Kjelleren har ingen påforede vegger, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Selger har utarbeidet energi for både opprinnelig bolig og tilbygg. Tilbygget har fått energikarakter rød E.

Oppvarming
1.etg: Vannbåren varme i tilbygg, varmekabler på bad. Ellers elektriske oppvarming med panelovner og peis/ildsted
2.etg: Ingen varmekilde

Informasjon om strømforbruk
Ca. 18 000kwh/år.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 967,-pr. 2025

Avgiftene er basert på et vannforbruk på 280 kubikk.

Velavgift
Kr 100,- pr. år
Smertu velforening

Eiendomsskatt
Kr 14 224,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 276 099,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 104 395,- pr. 2025

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr: 8381163

TV/Internett/Bredbånd
Telenor bredbånd kr. 800,- pr. mnd. Tv via parabol.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 272 kvm (Eiertomt)
Bak en hekk og noen høye furutrær hviler det spennende, sammensatte huset, med hvitmalt kledning og rødt tak.

Beliggenheten på grensen til skogen er eventyrlig og stemningsfull. Eneboligen ble reist i 1957 og ble betydelig ombygget tidlig på 2000-tallet og fikk da et arkitekttegnet tilbygg, som er det første du møter. De to enhetene forbindes av en gang der du også finner inngangsdøren. Dette er en leken bygningsmasse med utspring og oppløft, og den fremstår skikkelig og svært velholdt.
Du deler innkjørsel med naboen. En gruset gårdsplass leder opp mot garasjen, og elbillader er montert på husveggen. Mellom garasje og bolig ligger en terrasse, opphøyd med noen trinn, med lune og overbygde og åpne flater. Denne store, solrike uteplassen, ender i en vegg av rhododendron og lenger inn bak huset er den perfekt formskåret mot et vakkert avrundet fjell. Tomten er stor og eiet, og omfatter en liten del av Smertuskogen - hovedsakelig bestående av lyng, fjell og slanke furuer. Går du rundt til vestsiden av huset, finner du en avrundet terrasse. Det er uvant, velbygd og stilig. Takskjegget gir godt overbygg. På denne siden har boligen imponerende store vinduer i retning kveldssolen. Dette er et nydelig hjem, der man stadig oppdager nye detaljer.

Radonmåling
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling høst/vinter 2025/2026. Målingen viser at det er registrert 120 becquerel per kubikkmeter. Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kråkerøys frodige og varierte skjærgårdsnatur, kombinert med nærhet til sentrum, gjør dette til et attraktivt bosted. Byen ligger på den andre siden av Vesterelven. Å sykle dit tar kun 5 minutter, og Hvaler ligger en liten biltur unna. Men, man behøver ikke å forlate Kråkerøy, for her finnes rikelig med naturopplevelser. Fra eiendommen tar sykkelen deg raskt til Enhuskilen for bading; for gylne svaberg og sjøluft er det bare å fortsette litt videre ut til Glufsa. Populære gåturer er Kråkerøy rundt langs kyststien, søndagstur rundt Smertudammen, en historisk vandring på Isegran, eller du kan gå inn i skogen nedenfor boligen og se oldtidsbygdeborgen.

Du finner boligen på en høyde over Ulvedalen, på kanten til Smertuskogen der en sti tar deg ned til Smertulia og videre mot byen, en snarvei hvis du går eller sykler til byen. I motsatt ende av nabolaget, møter du Smertudammen. Her kan man faktisk bade om sommeren, og det er anlagt en fin rasteplass med oppmurt grill for sammenkomster. Dette er et vakkert og praktisk sted å bo. Nabolaget er stille og familievennlig, og avstandene er korte. Barneskolen med lekeplass og ballbinge venter 1,4 km meter unna - langs utvalgte stier er strekningen kortere. Ungdomsskolen, med idrettshall og velrenommert fotballklubb, ligger 2 km unna, mens barnehage finnes 600 m unna. Hvis man ikke vil inn til sentrum for å handle, finnes det mest nødvendige på Kråkerøy ved Glommen brygge 800 m unna. Eller ta en kort sykkeltur til byens nye handlesenter Værstetorvet, med mathall og flott, urban utforming - deretter spaserer du over gangbroen og inn i sentrum mens du beundrer båtlivet på Vesterelven. Kråkerøy har det beste av to verdener - sentrum og frodig natur.

Skoler og barnehager
Rødsmyra barneskole og Kråkerøy ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.04.2022.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i uregulert område. Omfattes av kommuneplanen

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

3107/440/454:
25.01.1957 - Dokumentnr: 300321 - Erklæring/avtale
FORBUD MOT Å PANTSETTE ELLER SELGE EN ANDEL AV SAMEIET UTEN
TIL EN SAMEIER M M

Overført fra: Knr:3107 Gnr:440 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

Pantefrafall ikke tinglyst matrikkelenhet
Pant frafalles i fremtidige eiendommer som fradeles og innløses
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2012 - Dokumentnr: 1056753 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:440 Bnr:4

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

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: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 110 000,-
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,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 194 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2026

Megler
Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

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).

Rødhetteveien 5

Nabolaget Fuglevik/Bekkhus - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	**14 min** 1.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	**22 min** 1.9 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl... 335 elever, 21 klasser	**16 min** 1.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	**22 min** 2 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	**18 min** 1.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**19 min**

Offentlig transport

Folkvang Linje VY6, 117, 171, 172	**5 min** 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**22 min** 1.9 km
Oslo Gardermoen	**1 t 41 min**

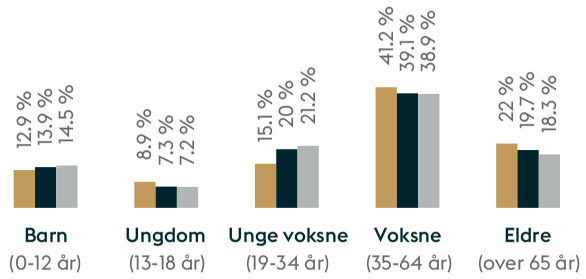
Barnehager

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	**5 min** 0.4 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	**18 min** 1.6 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 29 barn	**5 min** 3 km

Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge	**9 min**
Kiwi Kråkerøybrua	**9 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fuglevik/Bekkhus	1 922	893
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Skogveien balløkke	5 min
Smertuparken	5 min
SATS Fredrikstad	8 min
SKY Fitness Fredrikstad	20 min

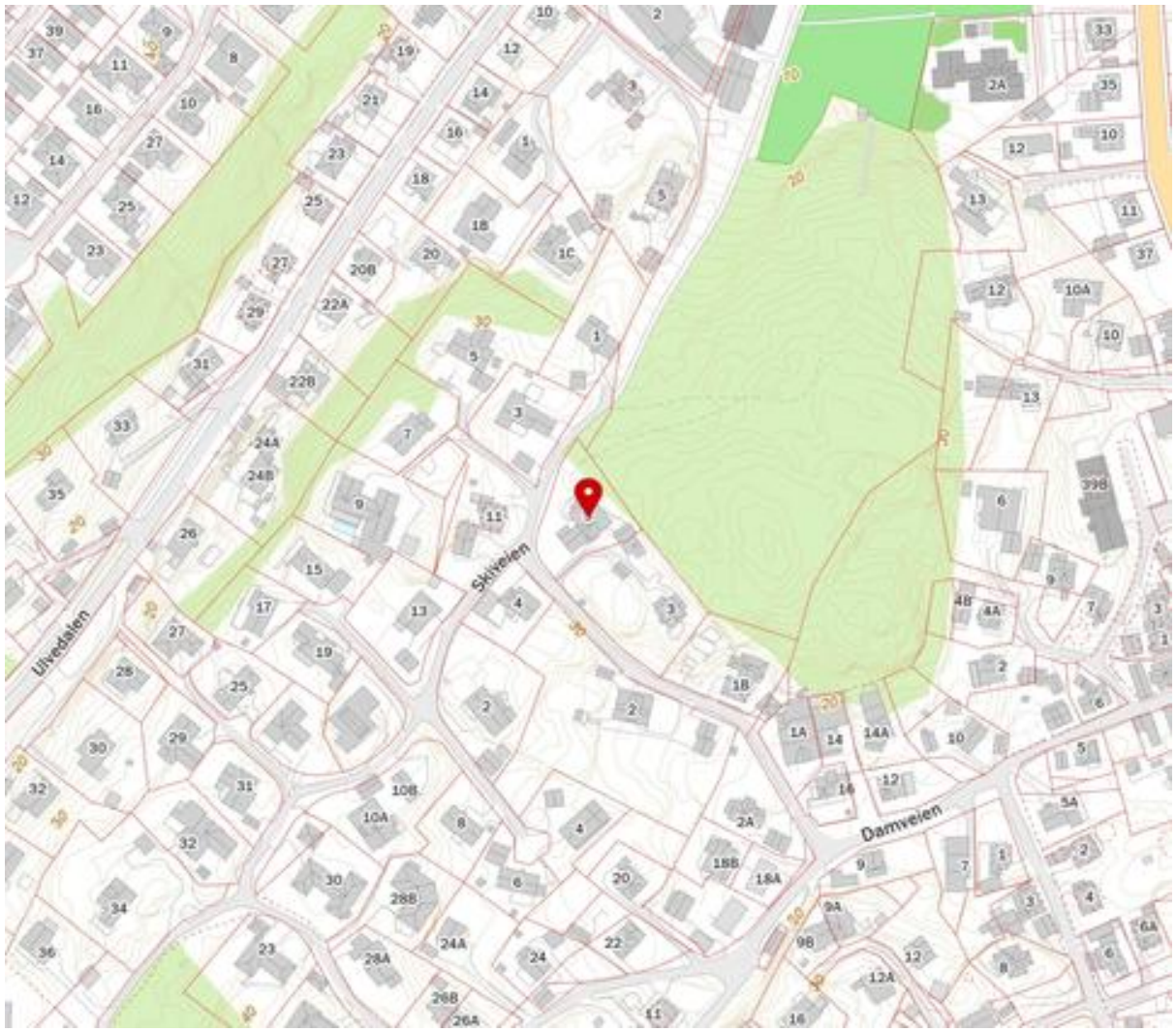
«Hyggelig nabolag med kort vei til sentrum av Fredrikstad, havet og skogen. Fint med utsikt over elven, Isegran og Gamlebyen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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
Rødhetteveien 5
1672 Kråkerøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 26/01/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@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:440, Bnr: 454
Hjemmelshaver:	Ann Helen & Ottar Erik Krohn
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Eiet tomt 1 272 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1957, ombygget i 2000

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.11.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Ottar Erik Krohn
Tilstede under befaringen:	Ottar Erik Krohn
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Felles innkjørsel til eiendommen. Tomten er relativ flat, med skogsterreng bestående av fjell og skog i bakkant. Det er gruset gårdsplass, gressarealer og diverse beplantninger arrondert rundt på tomten.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser. Opprinnelig del har kjeller med grunnmur av betong som er pusset og malt med etasjeskille i trekonstruksjon. Tilbygg fra tidlig 2000-tallet har ringmurselementer med støpt plate på mark. Drenering med synlig knotteplast klemt mot grunnmur på eldre del fra år 2000 og drenerende masser rundt tilbygg, takvann er ledet via taknedløp i eget avløpssystem. Kryprom under deler av opprinnelig del til boligen, via tilkomst fra luke fra kjellerrom. I kryprom er det yttervegger av betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med plastfolie over. Krypkjelleren har eget avtrekkssystem.

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre som, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2000. Veggkonstruksjon på opprinnelig del fra 1957 og tilbygg fra år 2000. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Ytterdør, vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte og umalte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2000.

Boligen har saltakkonstruksjon oppført med eldre sperrer i tre på opprinnelig del, der er konstruksjonen lukket. Nyere del med prefabrikkerte takstoler i tre, med åpen himling mot møne. Takets oppbygning med undertak av bordtak eller lignende, takpapp/takduk, opplekting og enkeltkrummet takstein, renner, nedløp og beslag med aluzink. Kaldtloft/kryploft over opprinnelig del. Konstruksjonen er lukket med ingen mulighet for innvendig inspeksjon.

Boligen har terrasser oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i stående spileformat. Det er også plattinger oppført i betong som er flislagt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eneboligen fra 1957, med betydelig ombygging og tilbygget på tidlig 2000-tallet. Boligen har gjennomgått løpende vedlikehold, samt mindre oppgraderinger/påkostninger. Blant annet oppussing av bad i eldre del i 2022/2023, utskifting av deler av vann- og avløpsinstallasjoner samt tiltak i krypkjeller for fuktsikring.

Det er registrert enkelte risikokonstruksjoner og vedlikeholdsbehov knyttet til krypkjeller, terrengforhold, terrasser og eldre tekniske installasjoner. Begge våtrom i tilbygg fra ca. 2000 har registrerte avvik, blant annet mangelfulle fallforhold, utilstrekkelig ventilasjon og løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til komplette og fuktsikkert våtrom. Samlet sett vurderes eiendommen å ha normal teknisk standard for sin alder, men med kjente avvik og forhold som krever oppfølging for å sikre tilfredsstillende teknisk tilstand over tid.

ANNET:
OPPVARMING:
1.etg: Vannbåren varme i tilbygg, varmekabler på bad. Ellers elektriske oppvarming med panelovner og peis/ildsted
2.etg: Ingen varmekilde

BOD OG PARKERING:
-God lagringsplass i kjeller og garasje
-Biloppstillingsplass i gruset gårdsplass og i enkel garasje. El-billader montert på husvegg

©mstr.no

www.bmtf.no

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.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Tapet, trepanel, MDF og fliser på bad
Tak: Trepanel og tak-ess
Gulv: Fliser, parkett og laminat

LOFT.ETG
Vegger: Tapet og trepanel
Tak: Trepanel
Gulv: Tregulv

KJELLER:
Vegger: Malt mur
Tak: Trepanel
Gulv: Betong

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter (målt på mindre deler av gulv i eldre/opprinnelig del av boligen)
-Planavvik målt med laser på gulv i loft.etg viser ingen unormale høydeforskjeller
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene i eldre del som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

OVERFLATER:
-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon
-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig

ANNET:
-Separat wc-rom med gulvmontert toalett og servant

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende påkostninger:

-Renovert og tilbygget i 2000/2001, utført av Byggmester Frank Dyrød AS
-Helrestaurert bad i 2022/23. Nytt tak, vegger,gulv og inventar. Utført av Murerfirma Roar Kristoffersen AS og rørlegger Arne Nilsen AS. Egeninnsats ved riving av alt gammelt
-Div elektriske installasjoner i forbindelse med nytt tilbygg på boligen i 2003, utført av Gressvik Elektriske AS
-Ny el-billader i 2025, denne ble installert av bekjent som er elektroingeniør. Kontrollert av Firma M2M Holding AS
-Det meste av vann - og avløpsrør i kjeller og varmtvannsbereder er byttet i 2022 av Arne Nilsen AS. Pigget opp og støpt igjen gulv som egeninnsats

Annet:
-Har vært et mindre angrep av borebille i kjeller/krypkjeller. Skaden ble sjekket av forsikringsselskap i 2022. Skaden ble utbedret slik forsikringsselskapet anbefalte bl.a utskifting av billeskadet stubbloftbord og lekter i krypkjeller. Gulvbjelker med skader ble forsterket med nye bjelker (3 - 4 stk). Bjelkene ble impregnert. Forsikringsselskapet dekket kostnadene ved skaden. Taket ellers i krypkjelleren ble sjekket uten at ytterligere skader ble funnet. For å hindre fremtidige skader er fuktreduserende tiltak i krypkjeller gjennomført som anbefalt slik at luftfuktigheten er tilstrekkelig redusert. Fuktsikring er utført av firmaet Tørt Bygg AS. Det observeres av og til sukkermaur i huset, men dette er ikke skadedyr

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.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
1.etasje	170			113
Loftetasje	16			
Kjeller		45		
SUM BYGNING	186	45		113
SUM BRA	231			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.etasje:
-Vindfang, hall, vaskerom, to bad, tre soverom, garderoberom, wc-rom, tv-stue, peisestue og kjøkken

Loftetasje:
-Loftstue og bod

Kjeller:
-Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

Loftetasje:
-Ingen

Kjeller:
-Gang og boder

Annet:
-Garasje

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,39 - 2,40 meter
-Takhøyden i loftetasjen er varierende da det er skråtak, fra 1,31 - 2,27 meter
-Takhøyden i kjelleren er 1,99 - 2,08 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Terrasser har utforminger som kan gjøre arealmålingen begrenset, det tas forbehold om evt. mindre arealavvik

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. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse.

Byggemåte:
-Støpt såle med ringmur av leca. Yttervegger med bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Saltak med sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong

Innhold:
-Biloppstillingsplass til 1 bil med manuell vippeport

©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

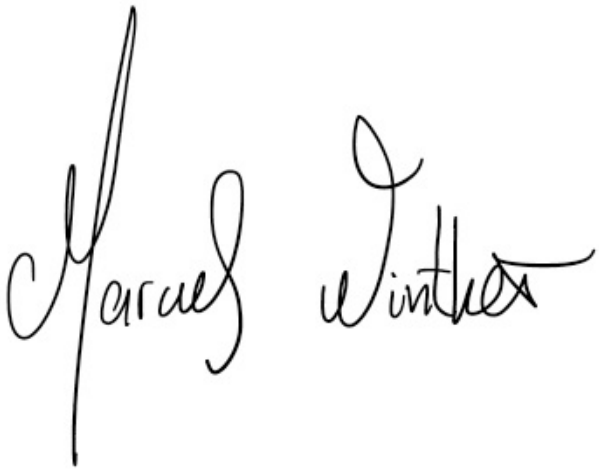
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

26/01/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnforhold bestående av fjell og oppfylte masser. Opprinnelig del har kjeller med grunnmur av betong som er pusset og malt med etasjeskille i trekonstruksjon. Tilbygg fra tidlig 2000-tallet har ringmurselementer med støpt plate på mark. Drenering med synlig knotteplast klemt mot grunnmur på eldre del fra år 2000 og drenerende masser rundt tilbygg, takvann er ledet via taknedløp i eget avløpssystem.

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

Merknader:
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner. Utbedringer eller strakstiltak anses ikke som nødvendig
-Forventet levetid for drenering er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med. Halvparten av levetid nærmer seg forbigått

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Kryprom under deler av opprinnelig del til boligen, via tilkomst fra luke fra kjellerrom. I kryprom er det yttervegger av betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med plastfolie over. Krypkjelleren har eget avtrekkssystem.

-Det ble ikke avdekket unormale forhold enn det som kan forventes i slike konstruksjoner. Det er utført tiltak ved at plastfolie ligger over fjell, samt eget avtrekksystem
-Det opplyses fra selger at det ble montert avfuktersystem i krypkjeller i 2025, utført av Tørt bygg AS

Merknader:
-Slike konstruksjoner anses alltid som en risikokonstruksjon, bygningsdelen bør holdes ved jevnlig tilsyn. Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Felles innkjørsel til eiendommen. Tomten er relativ flat, med skogsterreng bestående av fjell og skog i bakkant. Det er gruset gårdsplass, gressarealer og diverse beplantninger arrondert rundt på tomten.

Merknader:
-Terrengforhold er noe begrenset å kontrollere rundt alle sider av boligen, da det er oppført terrasser
-Tomten er relativ flat og det registreres manglende anbefalt helning fra grunnmur enkelte steder. Ved at boligen har tilknyttet kjeller og kryprom, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater 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

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre som, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2000. Veggkonstruksjon på opprinnelig del fra 1957 og tilbygg fra år 2000. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Ytterdør, vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte og umalte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2000.

-Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep

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

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ytterdør, vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte og umalte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2000.

-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:
-Vannbrett og omramming rundt vinduer er ment å hindre at regnvann trenger inn i veggkonstruksjonen. Den aktuelle utførelsen mangler oppbrett på beslag, noe som kan medføre økt fuktbelastning på omramming og tilstøtende påført konstruksjon, som kan gi fuktskader over tid
-Det har løsnet en glasslist utvendig på vindu til vaskerom, denne bør fikses. Utvendige pakninger til vinduer viser også tegn til slitasje som kan begrense funksjon over tid
-Det er ikke avdekket noen andre avvik utover normal slitasje og forventet alder. Det gjøres oppmerksom på at halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Boligen har saltakkonstruksjon oppført med eldre sperrer i tre på opprinnelig del, der er konstruksjonen lukket. Nyere del med prefabrikkerte takstoler i tre, med åpen himling mot møne. Utvendig er taket tekket med enkeltkrummet takstein.

-Takkonstruksjoner fremstår stabile og normale på befaringsdagen, utførelse gjeldende lufting/ventilering er ukjent da takkonstruksjoner i hovedsak er lukket. Vurderingen begrenser seg til alder, forhold og byggemåte

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra 2000

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak eller lignende, takpapp/takduk, opplekting og enkeltkrummet takstein, renner, nedløp og beslag med aluzink.

-Begrenset tilkomst for vurdering av undertak da konstruksjonen er lukket, yttertak er kontrollert fra utside via stige og fremstår i god stand

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft/kryploft over opprinnelig del. Konstruksjonen er lukket med ingen mulighet for innvendig inspeksjon.

Merknader:
-Manglende tilkomst til konstruksjon gir usikkerhet rundt tilstand og utførelse gjeldende ventilering/lufting. Det anbefales at det etableres tilkomst for regelmessig inspeksjon

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Boligen har terrasser oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i stående spileformat. Det er også plattinger oppført i betong som er flislagt.

-Rekkverkshøyde måles til 63 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Den lave høyde gir økt risiko for klatre og fallulykker

Merknader:
-Det er minusgrader og frost på terrassegulv på befaringsdagen. Faktiske forhold kan være begrenset å avdekke. Det registreres allikevel slitte og dels oppsprukkete bord. Vedlikehold, samt utskiftninger i tiden fremover kan ikke utelukkes
-Noen løse fliser utvendig ved hoveddør og dør mot hagen, lokal utbedring må foretas for å unngå ytterligere skader

7. Våtrom

7.1 Vaskerom tilbygg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at vaskerommet er fra 2000.

Malte slette vegger og trepanel i taket. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder og rørskap. Naturlig ventilering via lufteventil i yttervegg.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig materiale. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen

TG 3 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 ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Flislagt gulv med sokkeflis og gulvvarme, sluk under utslagsvask.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles relativ flatt gulv, noe fall rundt sluk og motfall målt mot døråpning. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er manglende

---

Merknader:
-Det måles stedvis motfall mot dør og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår. Det er heller ingen oppkant/avgrensning mot døråpning
-TG-3 settes på bakgrunn av målt motfall mot dør. Estimert pris for utbedring er for etablering av tilstrekkelig fall på gulv. Pris kan variere da det kan være en delikat prosess og berøre flere bygningsdeler ved utbedring

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av membran under fliser, vegger har malte overflater. Våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

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 vaskerom i forbindelse med kontroll av bad som ligger tilstøtende. 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/membran påvist klemt under klemring

---

Merknader:
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.2 Bad tilbygg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2000.

Malt trepanel på vegger, fliser på vegg bad dusjkabinett og malt trepanel i taket. Badet har servantinnredning med hyller og speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

-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:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
-Vegger med malt trepanel er ikke egnet for bruk på våtrom. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles relativ flatt gulv utenfor sluk, mindre motfall målt mot dør og fall rundt sluk er ca 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er manglende

Merknader:
-Det måles stedvis motfall mot dør og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår. Det er heller ingen oppkant/avgrensning mot døråpning, som tilsier at tilstøtende rom vil være sårbar ved lekkasje på gulv
-TG-3 settes på bakgrunn av målt motfall mot dør. Estimert pris for utbedring er for etablering av tilstrekkelig fall på gulv. Pris kan variere da det kan være en delikat prosess og berøre flere bygningsdeler ved utbedring

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av membran under fliser, vegger med malt trepanel.

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(vaskerom) 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/membran påvist klemt under klemring

Merknader:
-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
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.3 Bad hoveddel

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2023.

Fliser på vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap og nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles relativt flatt gulv utenfor nedsenk. Nedsenk ligger 10mm lavere med ok fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2 cm, terskel har en høyde på 3 cm

Merknader:
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering. Terskel har en forøvrig en høyde på 3 cm fra ferdig gulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran med mansjetter.

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

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider uført på badet. Utført av Murermester Roar Kristoffersen
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett/membran påvist klemt under klemring

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hoveddel

TG 1 8.1 Kjøkken hoveddel

Vanninstallasjonen er fra 2000
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er fra 2000.

Malte slette vegger med fliser over benk, trepanel i tak og flislagt gulv. Kjøkkenet har kjøkkenøy, over og underskap, benkeplate i heltre med nedfelt kum i stål og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, integrert stekeovn med 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
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Det mangler endetetting på varerør til vanninstallasjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom (vurdert i pkt 10.5)
-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring eller komfyrvakt, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet da kjøkkenet ble installert før 2010, men anbefales alltid å ettermontere

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Opprinnelig del av boligen har kjeller, med tilkomst via dør fra utside. I kjelleren er det yttervegger av mur/betong som er malt og etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig ventilering i yttervegger og avfuktersystem i krypdel som er tilstøtende. (Nevnt i pkt 1.2).

-Kjelleren fremstår tørr og i god stand på befaringsdagen. Det er viktig å opprettholde god ventilasjon, da dette bidrar til å redusere risiko for fuktproblemer over tid

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, isolasjon mot grunn og fuktsperre antas å være fraværende iht alder og den gangs byggemåte. Gulver i kjeller har betong, sluk på gulv ved tekniske vanninstallasjoner.

Merknader:
-Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2000 / 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VVS anlegg bestående av to separate rør-i-rør system, tilbygg fra år 2000 og i opprinnelig/eldre del ble skiftet i 2022 i forbindelse med oppussing av våtrom. Rørskap til opprinnelig del plassert i kjelleren, rørskap til tilbygg plassert på vaskerom, 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 lokalisert i kjelleren
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger i forbindelse med oppussing av bad i 2023

Merknader:
-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Endetetting bør etableres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for eventuelle skader
-Anlegget i boligen er over 25 år, halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg nærmer seg. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og risikoen for skader er tilstede. Ved oppgradering av eldre rom med vanninstallasjoner kan ikke utskiftning av eldre deler utelukkes

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000 og 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

2 stk 200 liter varmtvannsberedere fra Høiax, plassert i kjelleren og på vaskerom til tilbygg. Beredere 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:
-Normal bruks- og levetid er forbigått på eldre bereder på vaskerom. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes
-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

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Vannbåren varme-anlegget forsyner boligen med varme via gulvvarme i tilbygg. Anlegget er plassert i kjeller og er fra 2000.

-Det ble ikke observert forhold på gulver i rom med vannbåren varme som indikerer problemer med innebyggede rør
-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer i teknisk skap eller problemer med reguleringsventiler

Merknader:
-Selger opplyser om at det kan være vanskelig å regulere gulvvarmen i to rom (vaskerom og bad) i tilbygget der det er vannbåren varme. Ved temperaturvariasjoner oppstår det også mindre glipper i skjøter til parketten. Disse trekker seg ofte tilbake når gulvvarmen ikke er i bruk

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2000

Boligen er utstyrt med vannbåren varme med el-kassett, plassert i kjelleren. Anlegget er plassert i kjelleren og er fra 2000.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for vedlikehold eller servicehistorikk for anlegget de siste 2 år. Anlegget er også over 20 år. Det er på befaringsdagen ingen tegn til funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at risiko for reparasjoner eller utskiftninger er til stede på eldre anlegg. Regelmessig service bidrar til optimal og videre fremtidig funksjon

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

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

Merknader:
-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Mekanisk avtrekk bør etableres
-Det er ikke etablert tilluft til bad til tilbygg. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 17.04.2024

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1957

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2000

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Anlegget er hovedsak skjult og det er totalt 21 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremvist dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med utvidelse av anlegget, utført av Gressvik Elektriske AS som er datert 24.10.2003

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 ble mottatt tilbakemelding om utbedring av avvik som fremkom i rapport, utført 17.04.2024

©mstr.no

www.bmtf.no

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
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 04.01.2002. Fremlagte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
-I den opprinnelige delen av boligen er rommet som på tegninger er definert som bibliotek i dag soverom. Rommet er større enn det som fremgår av tegningene, og veggen mot stue er tettet igjen. Videre er rommet som opprinnelig er definert som vaskerom i dag benyttet som kontor/soverom og det er en liten nisje som ligger tilstøtende som i dag er wc-rom
-I den nye delen er rom definert som klesbod i dag vaskerom
-Overnevnte endringer er endringer som kun berører hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Med unntak av klesbod som er omgjort til vaskerom, definisjon av rommet (klesbod) tolkes til å være tiltenkt tilleggsdel og er søknadspliktig ved bruksendring. Undersøkelser med kommunen anbefales for å avklare om rommet må bruksendres
-Høyde og utforming av håndrekke i trapp til loftetasje er ikke iht forskrift
-Rekkverkshøyde på terrasse er ikke iht til dagens og tidligere forskrift. Den lave høyden innebærer økt risiko for klatre- og fallulykker

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for Oppføring av bolig, datert 25.04.2022

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 01.09.2025 og 22.10.2025. Fredrikstad kommune opplyser om at det ikke er registrert noen anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	-Slike konstruksjoner anses alltid som en risikokonstruksjon, bygningsdelen bør holdes ved jevnlig tilsyn. Fuktighet i krypkjeller med terreng bestående av fjell kan skyldes fordampning fra grunnen, vann som trekker inn fra terrenget, eller for lite lufting som ikke klarer å fjerne den oppbyggede fukten
1.3	Terrengforhold
	-Tomten er relativ flat og det registreres manglende anbefalt helning fra grunnmur enkelte steder. Ved at boligen har tilknyttet kjeller og kryprom, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater 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
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Manglende tilkomst til konstruksjon gir usikkerhet rundt tilstand og utførelse gjeldende ventilering/lufting. Det anbefales at det etableres tilkomst for regelmessig inspeksjon
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Noen løse fliser utvendig ved hoveddør og dør mot hagen, lokal utbedring må foretas for å unngå ytterligere skader
7.1.1	Vaskerom tilbygg Overflate vegger og himling
	-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig materiale. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen
7.1.3	Vaskerom tilbygg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
7.2.1	Bad tilbygg Overflate vegger og himling
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette -Vegger med malt trepanel er ikke egnet for bruk på våtrom. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen
7.2.3	Bad tilbygg Membran, tettesjiktet og sluk
	-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 -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Endetetting bør etableres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for eventuelle skader
10.2	Varmtvannsbereder
	-Normal bruks- og levetid er forbigått på eldre bereder på vaskerom. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes
10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for vedlikehold eller servicehistorikk for anlegget de siste 2 år. Anlegget er også over 20 år. Det er på befaringsdagen ingen tegn til funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at risiko for reparasjoner eller utskiftninger er til stede på eldre anlegg. Regelmessig service bidrar til optimal og videre fremtidig funksjon
10.5	Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima. Mekanisk avtrekk bør etableres -Det er ikke etablert tilluft til bad til tilbygg. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Vaskerom tilbygg Overflate gulv
	-Det måles stedvis motfall mot dør og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår. Det er heller ingen oppkant/avgrensning mot døråpning -TG-3 settes på bakgrunn av målt motfall mot dør. Estimert pris for utbedring er for etablering av tilstrekkelig fall på gulv. Pris kan variere da det kan være en delikat prosess og berøre flere bygningsdeler ved utbedring
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad tilbygg Overflate gulv
	-Det måles stedvis motfall mot dør og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår. Det er heller ingen oppkant/avgrensning mot døråpning, som tilsier at tilstøtende rom vil være sårbar ved lekkasje på gulv -TG-3 settes på bakgrunn av målt motfall mot dør. Estimert pris for utbedring er for etablering av tilstrekkelig fall på gulv. Pris kan variere da det kan være en delikat prosess og berøre flere bygningsdeler ved utbedring
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Krohn, Ottar Erik	9578-5999-4-1223287	2025-11-19 10:15:00
Krohn, Ann Helen	9578-5999-4-1755026	2025-11-27 21:13:38

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
19. nov. 2025

Oppdragsnummer
30-0268/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rødhetteveien 5, 1672 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Ann Helen Krohn, Ottar Erik Krohn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2000

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: Avtalenr 8381163
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helrestaurert bad i 2022/23. Nytt tak, vegger,gulv og inventar. Utført av Murerfirma Roar Kristoffersen AS og rørlegger Arne Nilsen AS. Egeninnsats ved riving av alt gammelt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Roar Kristoffersen AS i 2023 (tettesjikt, membran, sluk)

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

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes lister over medgåtte materialer til rørleggerarbeidet og materiell fra de aktuelle firmaene.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Rep. av utvendige plattinger (skifte av dårlige gulvbord) - løpende arbeid.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Frank Dyrød AS. Arbeidet gjort i forbindelse med totalrestaurering av boligen i 2000. Ny drenering rundt hele gammelt bygg.

---

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: Divl elektriske installasjoner i . forbindelse med nytt tilbygg på boligen i 2003, utført av Gressvik Elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I 2008 (Fredrikstad Energinett AS) og 2024 (Norgesnett)

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny el-billader i 2025, denne ble installert av bekjent som er elektroingeniør. Kontrollert av Firma M2M Holding AS.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det meste av vann - og avløpsrør i kjeller og varmtvannsbereder er byttet i 2022 av Arne Nilsen AS. Pigget opp og støpt igjen gulv som egeninnsats.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Frank Dyrød AS. Totalrestaurering av opprinnelig bolig og nytt tilbygg i år 2000.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling pågår

---

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Feie luker i piper i kjeller har rustne luker. Sett på branntilsyn i 2025. Ikke klassisfisert som avvik.

---

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)

Ja

Beskriv: Har vært for høy luftfuktighet i krypkjeller. Fuktsikring er gjennomført av firmaet Tørt Bygg AS.

---

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: Noen svært tynne (ca 1 mm) sprekker i grunnmur på tilbygget som kom kort tid etter oppføring. Sprekkene har ikke endret seg de siste ca 25 år. En sprekk på innvendig vegg i kjeller. Denne var der da huset ble kjøpt i år 2000 - er ikke endret på 25 år.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har vært et mindre angrep av borebille i kjeller/krypkjeller. Skaden ble sjekket av forsikringsselskap i 2022. Skaden ble utbedret slik forsikringsselskapet anbefalte bl.a utskifting av billeskadet stubbloftbord og lekter i krypkjeller. Gulvbjelker med skader ble forsterket med nye bjelker (3 - 4 stk). Bjelkene ble impregnert. Forsikringsselskapet dekket kostnadene ved skaden kr. 26750,-. Taket ellers i krypkjelleren ble sjekket uten at ytterligere skader ble funnet. For å hindre fremtidige skader er fuktreduserende tiltak i krypkjeller gjennomført som anbefalt slik at luftfuktigheten er tilstrekkelig redusert. Fuktsikring er utført av firmaet Tørt Bygg AS. Det observeres av og til sukkermaur i huset, men dette er ikke skadedyr.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport om bygningsskade pga. billeangrep i kjeller (rapp. av Nordhavn Bygg AS)

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Søknad om tillatelse til tiltak - 15.06.2001. Her fremgår arealer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ferdigattest.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Felles innkjøring til eiendommen med nabo.

---

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: - Vanskelig å regulere gulvvarmen i to rom (vaskerom og bad) i tilbygget der det er vannbåren varme. - Skjøt i parketen utvides noen mm når vannbåren varme er på (går tilbake når varmen slås av) - Dør i to rom (bad og soverom) i tilbygget kan gnisse noe i vinterhalvåret, men det går greit å lukke dørene. - Noen løse fliser utvendig ved hoveddør og dør mot hagen. - Mangler loftsluke til kryploft.

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: 30-0268/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Krohn, Ann Helen	**2025-11-27**	**Krohn, Ottar Erik**	**2025-11-19**

Identifikasjon

bankID Krohn, Ann Helen

Identifikasjon

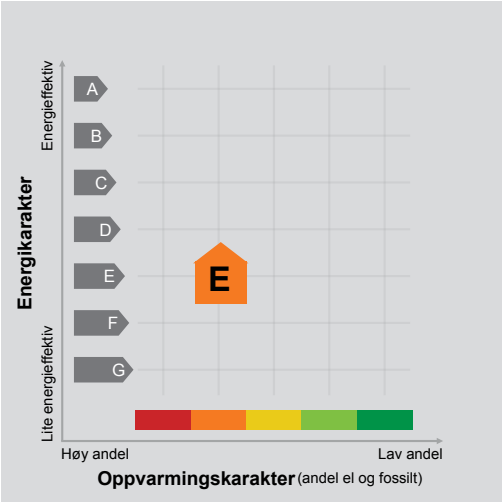
bankID Krohn, Ottar Erik

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rødhetteveien 5
Postnummer	1672
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	440
Bruksnummer	454
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147830041
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191369
Dato	19.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Redusér innetemperaturen
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99.4
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

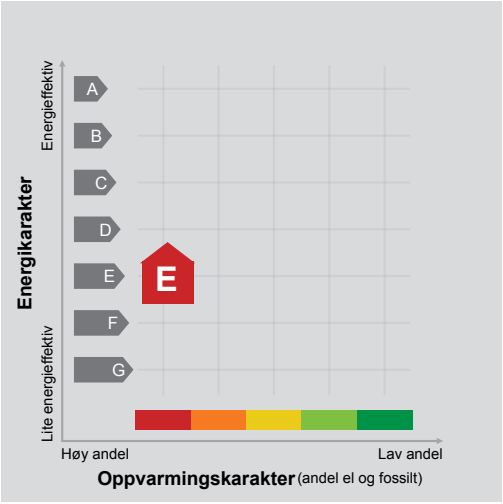
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

ENERGIATTEST

Adresse	Rødhetteveien 5
Postnummer	1672
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	440
Bruksnummer	454
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147830041
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-191374
Dato	19.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Eiendomsstatus, ordre 8851680

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 440	**Bnr:** 454	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Rødhetteveien 5, 1672 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	1272.9 m²		

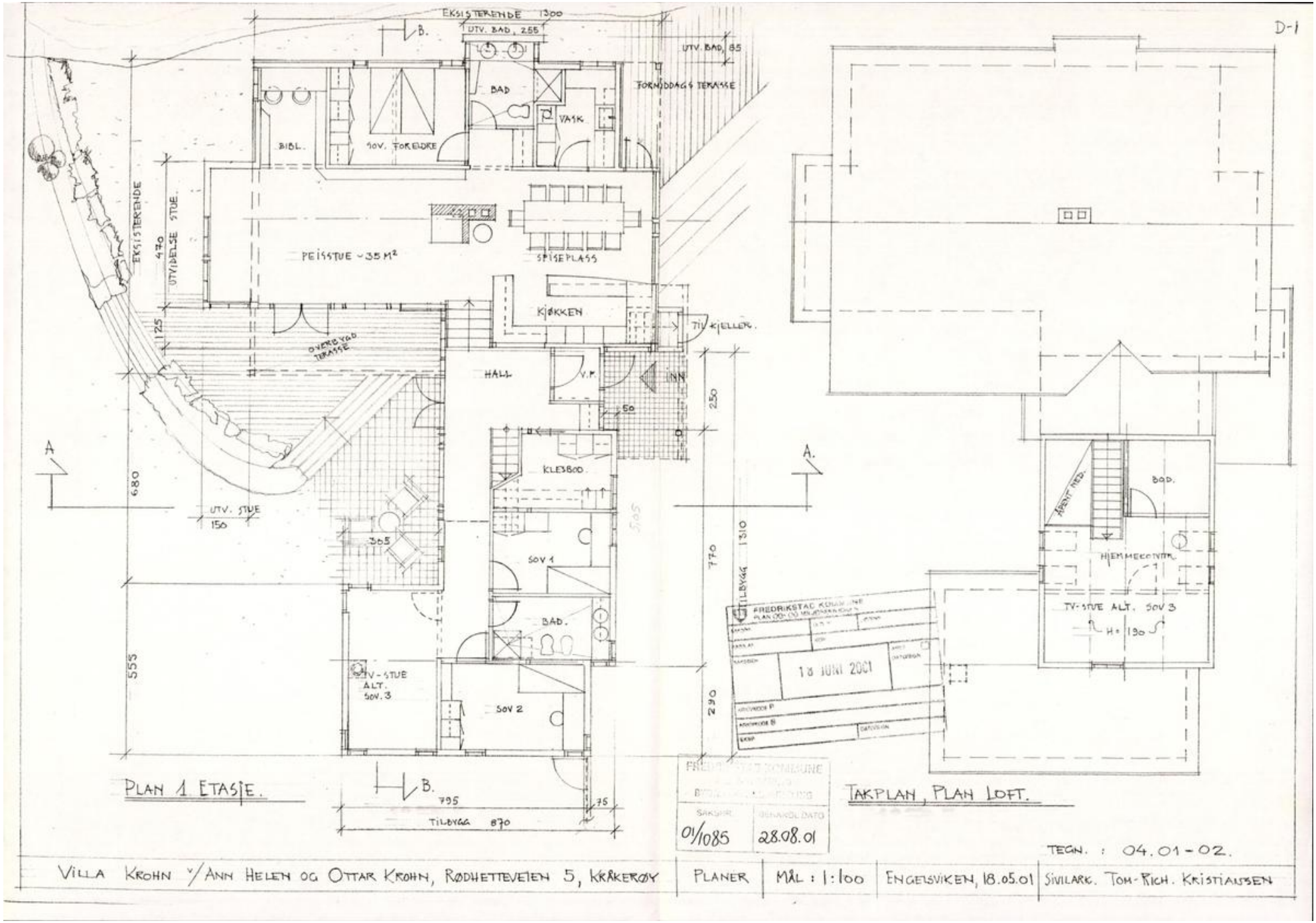
OBS!
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 530 - Hensyn friluftsliv
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.11.2025

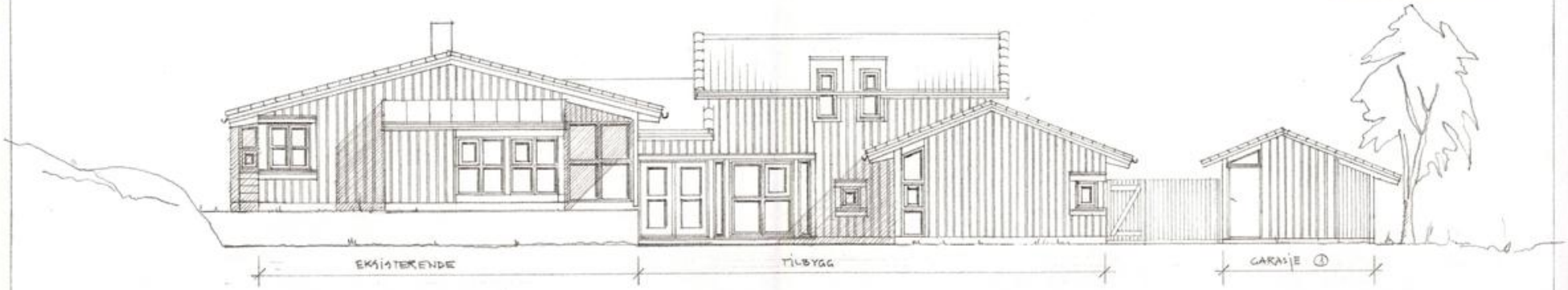

D-1
EKSISTERENDE 1300
UTV. BAD, 255
UTV. BAD, 85
FORMIDDAGS TERRASSE
BAD
VASK
BIBL.
SOV. FORELDRE
EKSISTERENDE
470
UTVIDELSE STUE.
PEISSTUE ~35 M²
SPISEPLASS
KJØKKEN
TIL KJELLER.
125
OVERDEKKET TERRASSE
HALL
V.R.
INN
50
250
KLESBOD.
A
680
UTV. STUE
150
305
SOV 1
770
BAD.
TV-STUE ALT. SOV 3
555
SOV 2
290
B.
795
75
TILBYGG 870
TILBYGG 1310
A.
BAD.
ÅPENT NED.
HJEMMEKONTOR
TV-STUE ALT. SOV 3
H= 190
18 JUNI 2001
SAKSNR. 01/1085
GODKJENT DATO 28.08.01
PLAN 1 ETASJE.
TAKPLAN, PLAN LOFT.
TEGN. : 04.01-02.
VILLA KROHN V/ANN HELEN OG OTTAR KROHN, RØDHETTEVEIEN 5, KRÅKERØY
PLANER
MÅL : 1:100
ENGELSVIKEN, 18.05.01
SIVILARK. TOM-RICH. KRISTIANSEN

D-3



FASADE MOT SYD - SYD/VEST.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
BYGGESAKSBEHANDLING
SAKSNR: 01/1367
BEHANDL. DATO: 18.10.01

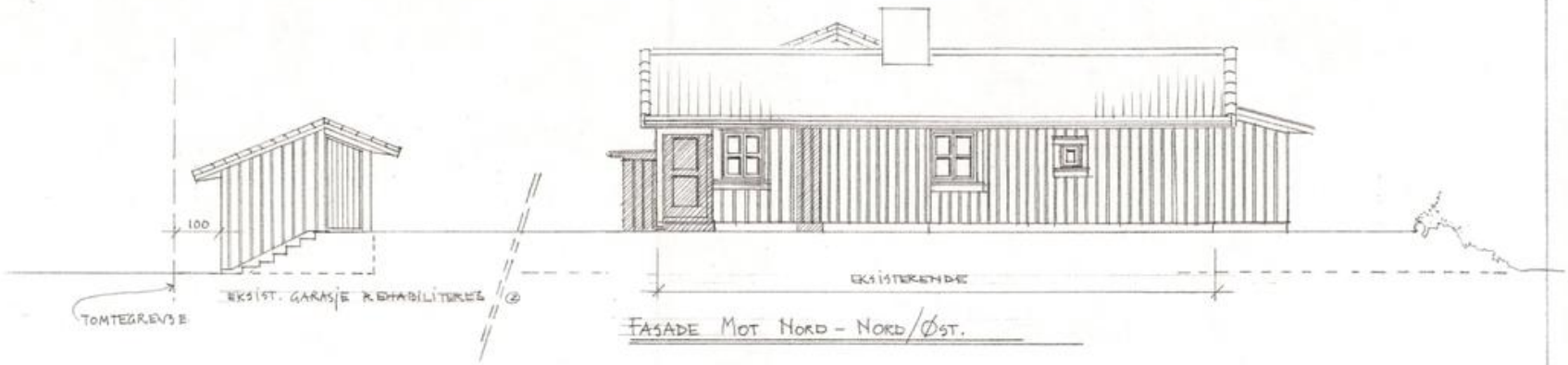


FASADE MOT VEST. - NORD/VEST.

REV. 29.01.01 GARASJE ② FLYTTET.
TEGN. : 04.01-04

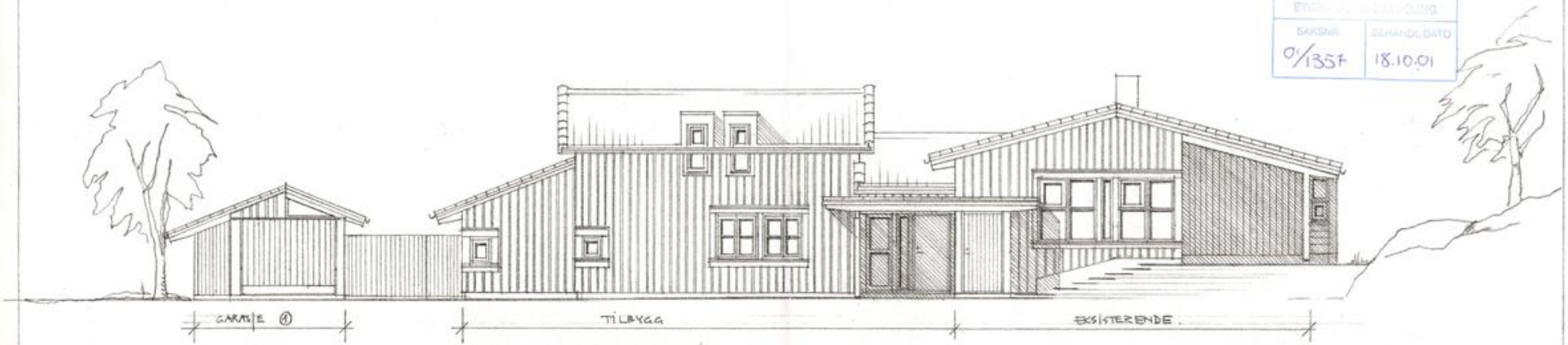
VILLA KRAHN V/ANN HELEN OG OTTAR KRAHN, RADUETTEVEIEN 5, KRÅKERØY | FASADER | MÅL: 1:100 | ENGELSVIKEN, 18.05.01 | SIVILARK. TOM-RICH KRISTIANSEN.

D-4



FASADE MOT NORD - NORD/ØST.

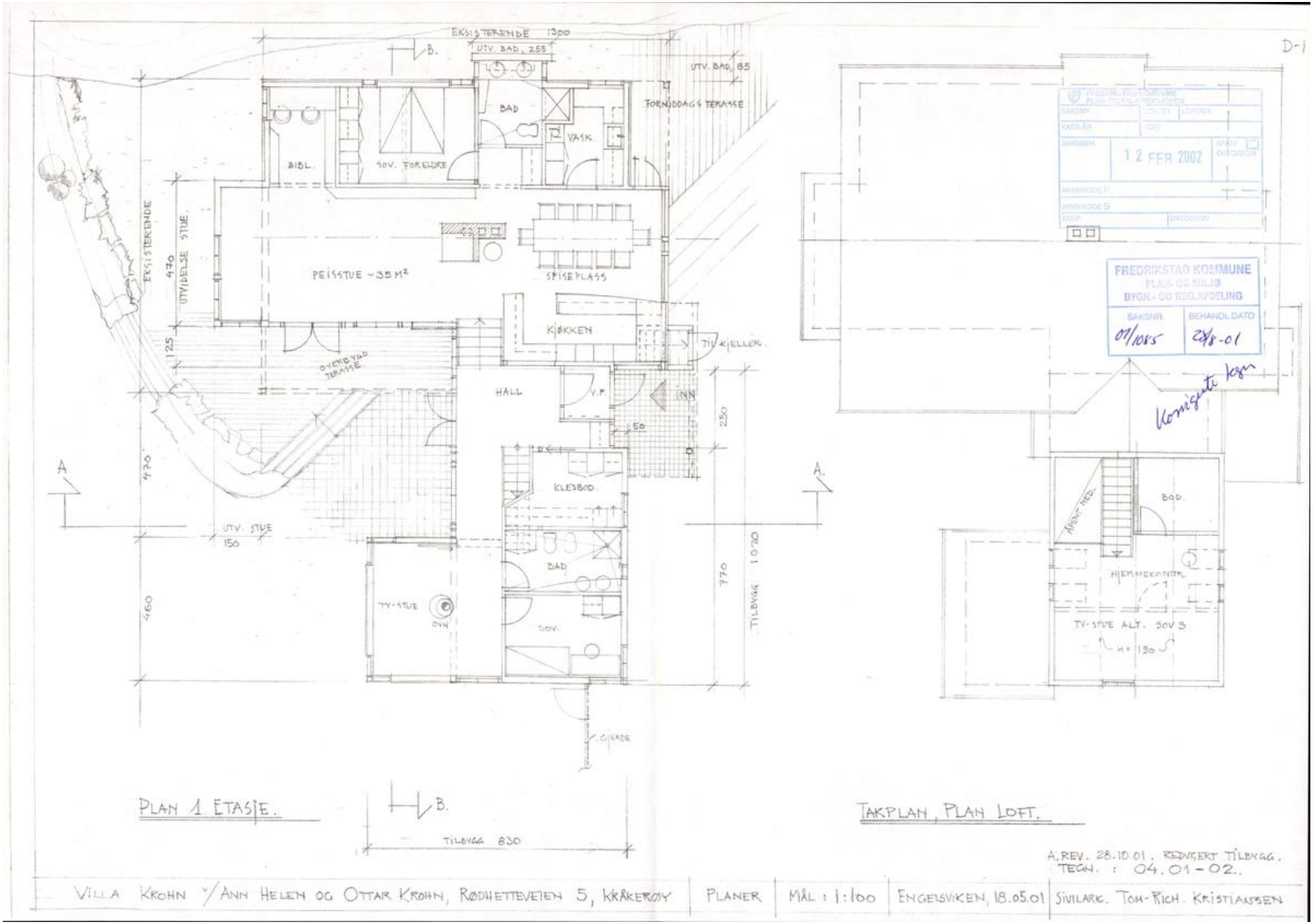
SAKSNR. 01/1357
BEHANDLDATO 18.10.01



FASADE MOT ØST - SYD/ØST.

REV. 29.09.01 GARASJE ② FLYTTET.
TEGN. : 04.01 - 05.

VILLA KROHN v/ANN HELEN OG OTTAR KROHN, RØDHETTEVEIEN 5, KRÅKERØY	FASADER.	MÅL: 1:100	ENGELSVIKEN, 18.05.01	SIVILARK. TOM. RICH. KRISTIANSEN.


EKSISTERENDE 1300
UTV. BAD 2,55
UTV. BAD 85
FORNØDAGS TERRASSE
BAD
VASK
BIBL.
SOV. FORELDRE
EKSISTERENDE
470
UTVIDELSE STUE
PEISSTUE ~35 M²
SPISEPLASS
KJØKKEN
TIL KJELLER
125
OVERDEKKET TERRASSE
HALL
V.R.
NN
50
250
470
KLESBOD
UTV. STUE
150
BAD
TV-STUE
OVN
SOV.
460
770
TILBYGG 1020
GJERDE
A
B.
TILBYGG 830
PLAN 1 ETASJE.
D-1
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGG
BYGN.- OG REGULERINGSAVDELING
SAKSNR. 01/1085
BEHANDLDATO 28/8-01
1 2 FEB 2002
Korrigerte kopi
ÅPENT MED.
BAD.
HJEMMEKONTOR
TV-STUE ALT. SOV 3
H=130
TAKPLAN, PLAN LOFT.
A, REV. 28.10.01. REDIGERT TILBYGG.
TEGN. : 04.01-02.
VILLA KROHN v/ANN HELEN OG OTTAR KROHN, RØDHETTEVEIEN 5, KRÅKERØY
PLANER
MÅL : 1:100
ENGELSVIKEN, 18.05.01
SIVILARK. TOM-RICH. KRISTIANSEN

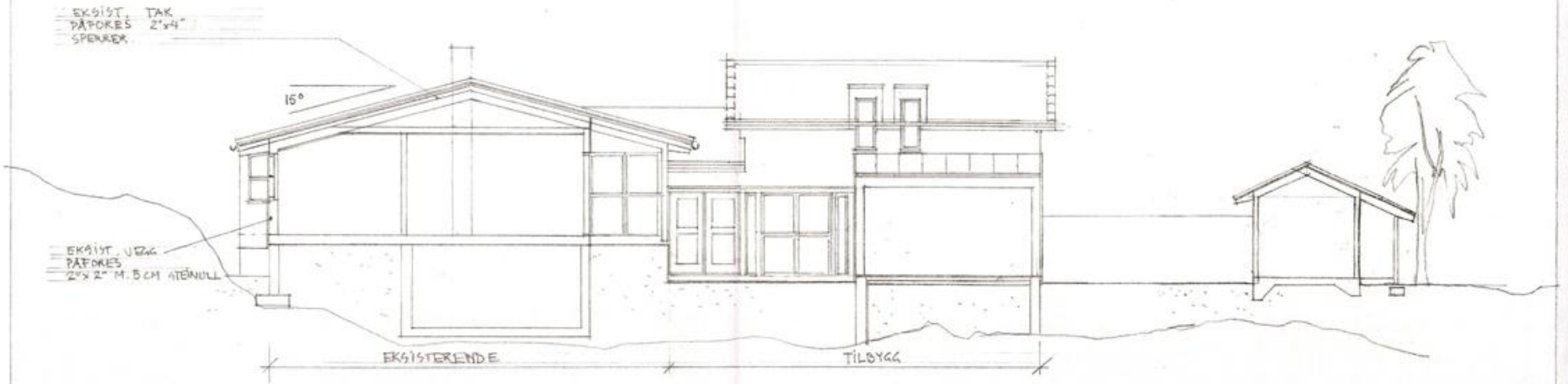
D-2

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG SKILJE
BYGN.- OG REGULAWDELING
SAKSNR. 01/1085
BEHANDL.DATO 28/8-01
Komplette tegn

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
SAKSNR. | LØPENR
KARTÅR | KOPI
SAKSBEH. | 12 FEB 2002 | ARKIV DATOSIGN
ARKIVKODE P.
ARKIVKODE S.
EKSP. | DATO/SIGN



SNITT AA.



SNITT BB.

A. REV. 28.10.01 REDUSERT TILBYGG.
TEGN. : 04.01-03.

VILLA KROHN v/ANN HELEN OG OTTAR KROHN, RØDHETTEVEIEN 5, KRÅKERØY	SNITT	MÅL : 1:100	ENGELSVIKEN, 18.05.01	SIVILARK. TOM-RICH. KRISTIANSEN.

D-3



FASADE MOT SYD - SYD/VEST.



FASADE MOT VEST. - NORD/VEST

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REGJAVDELING
SAKSNR. 01/1085
BEHANDL.DATO 28/8-07

12 FEB 2002

Korrigerte tegn

B. REV 28.10.01 REDUSERT TILBYGG.
A. REV 29.09.01 GARASJE ② FLYTTET.
TEGN. : 04.01 - 04

VILLA KROHN v/ANN HELEN OG OTTAR KROHN, RØDHETTEVEIEN 5, KRÅKERØY	FASADER	MÅL: 1:100	ENGELSVIKEN, 18.05.01	SIVILARK. TOM-RICH. KRISTIANSEN.

D-4

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REGJ.AVDELING
SAKSNR. 01/1085
BEHANDL.DATO 28/8-01
12 FEB 2002



FASADE MOT NORD - NORD/ØST.

korrigerte fasa



FASADE MOT ØST - SYD/ØST.

B REV. 28.10.01 REDUSERT TILBYGG.
A REV. 29.09.01 GARASJE @ FLYTTET.
TEGN. : 04.01 - 05.

VILLA KROHN v/ANN HELEN OG OTTAR KROHN, RØDHETTEVEIEN 5, KRÅKERØY	FASADER	MÅL: 1:100	ENGELSVIKEN, 18.05.01	SIVILARK. TOM-RICH. KRISTIANSEN.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

SIVILARKITEKT TOM - RICH. KRISTIANSEN AS

Moloveien 20
1628 ENGELSVIKEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2022/9311-2-155241/2022-ASTMEE	440/454	25.04.2022

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	211/22

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 21.04.2022 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Rødhetteveien 5
Gnr. 440 **Bnr.** 454

Arbeidets art: Oppføring av bolig

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt. Garasje vist på situasjonsplan dat. 18.06.2001 er ikke bygd.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Astrid Meek
Saksbehandler

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: Bankkonto: 5122 05 77000

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødhetteveien 5, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/454/0/0

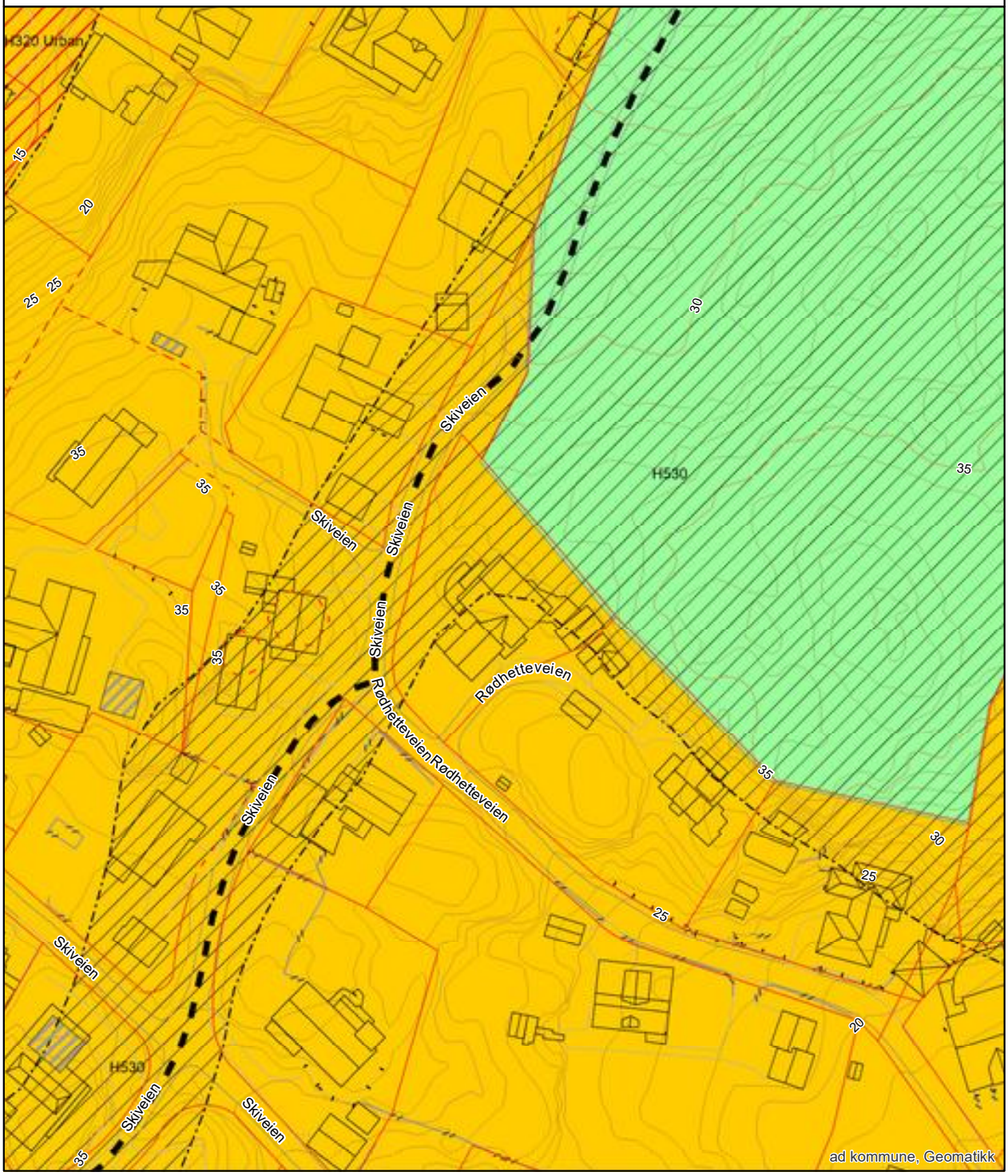
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-10

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødhetteveien 5, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/454/0/0

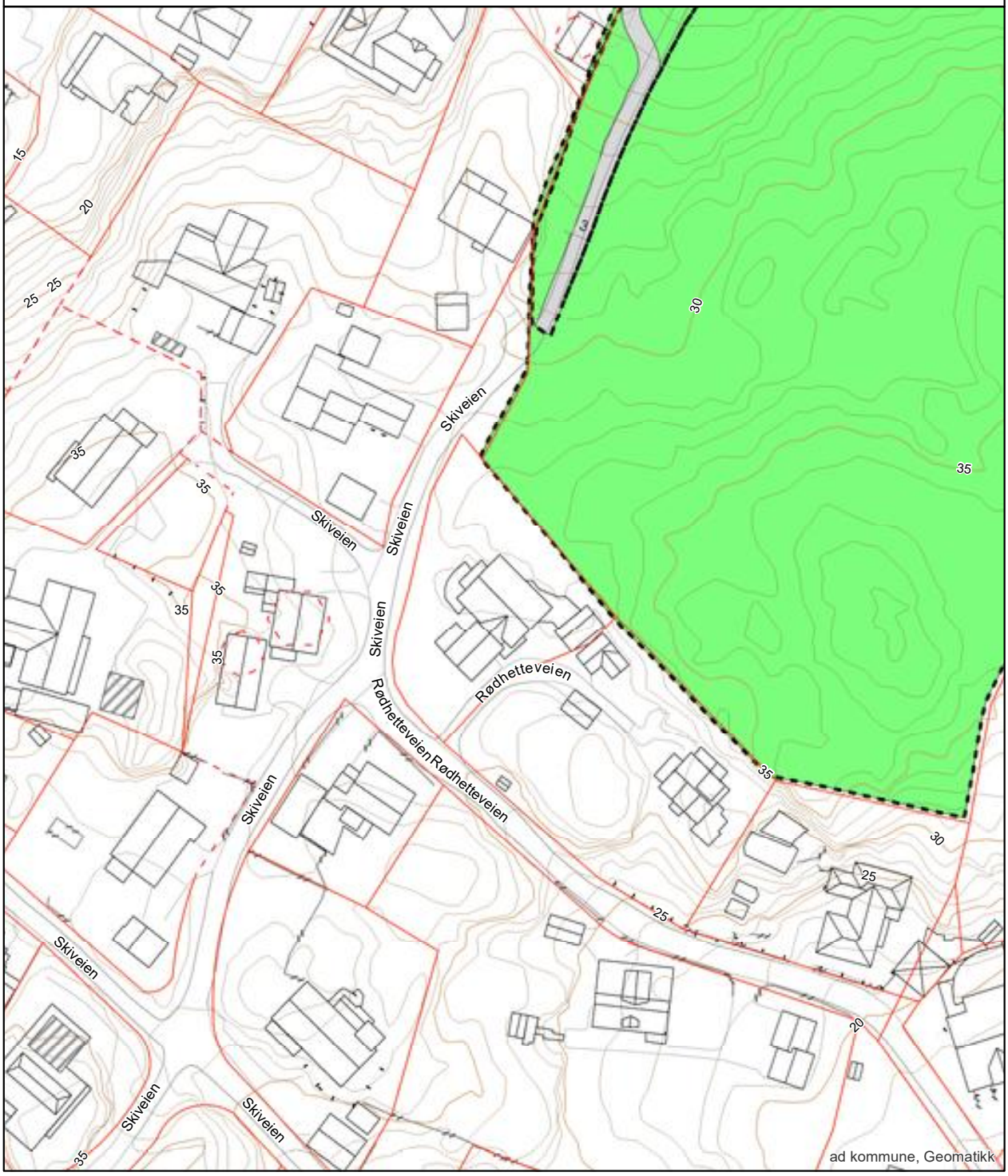
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-10

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødhetteveien 5, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/454/0/0

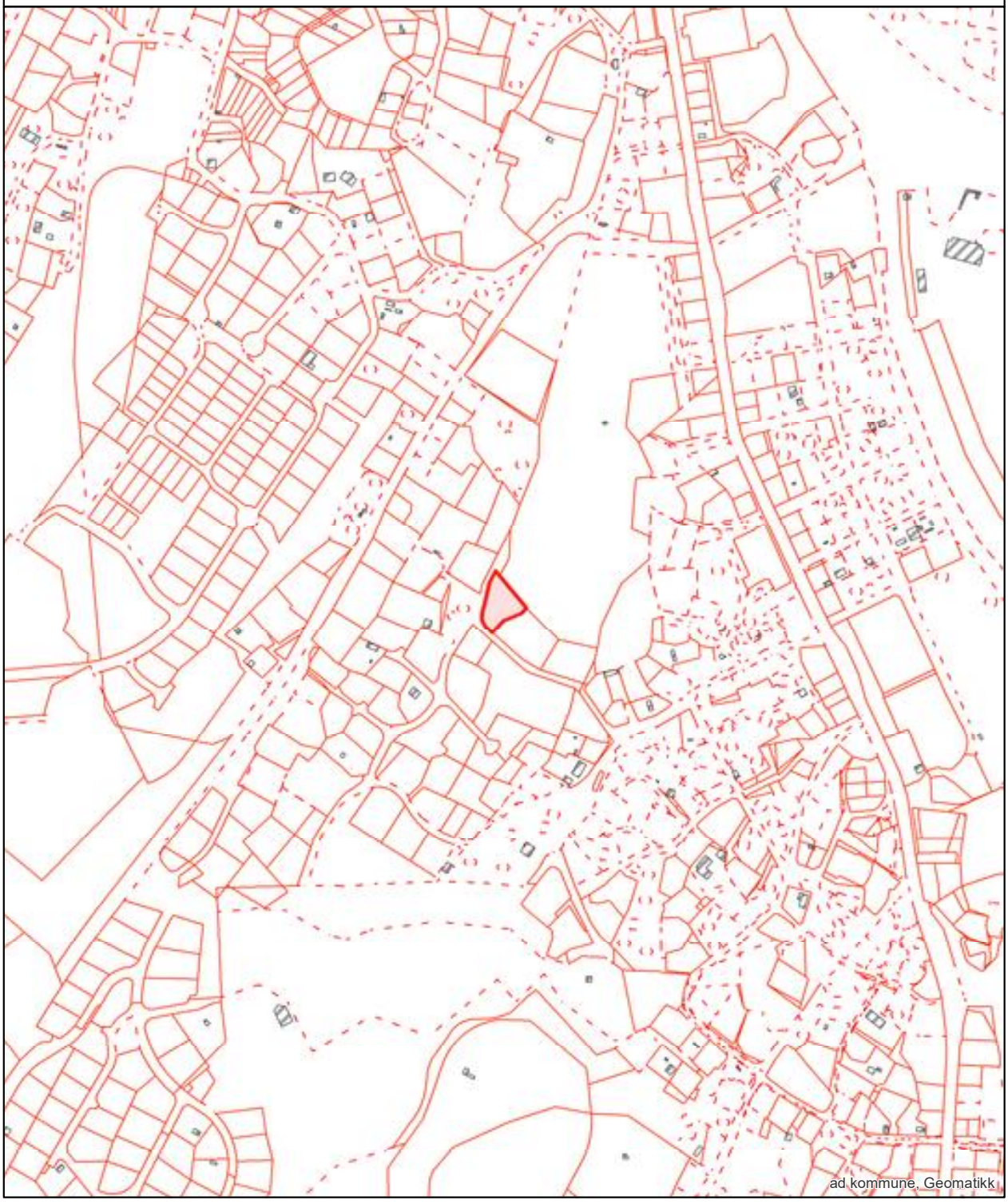
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-11-10

N

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

Planident:
Plannavn:

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



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 planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- 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)

- GF 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) Infrastrukturssone

- 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

- H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 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

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

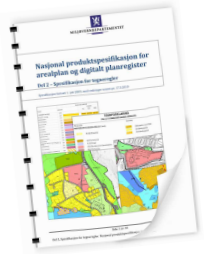
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

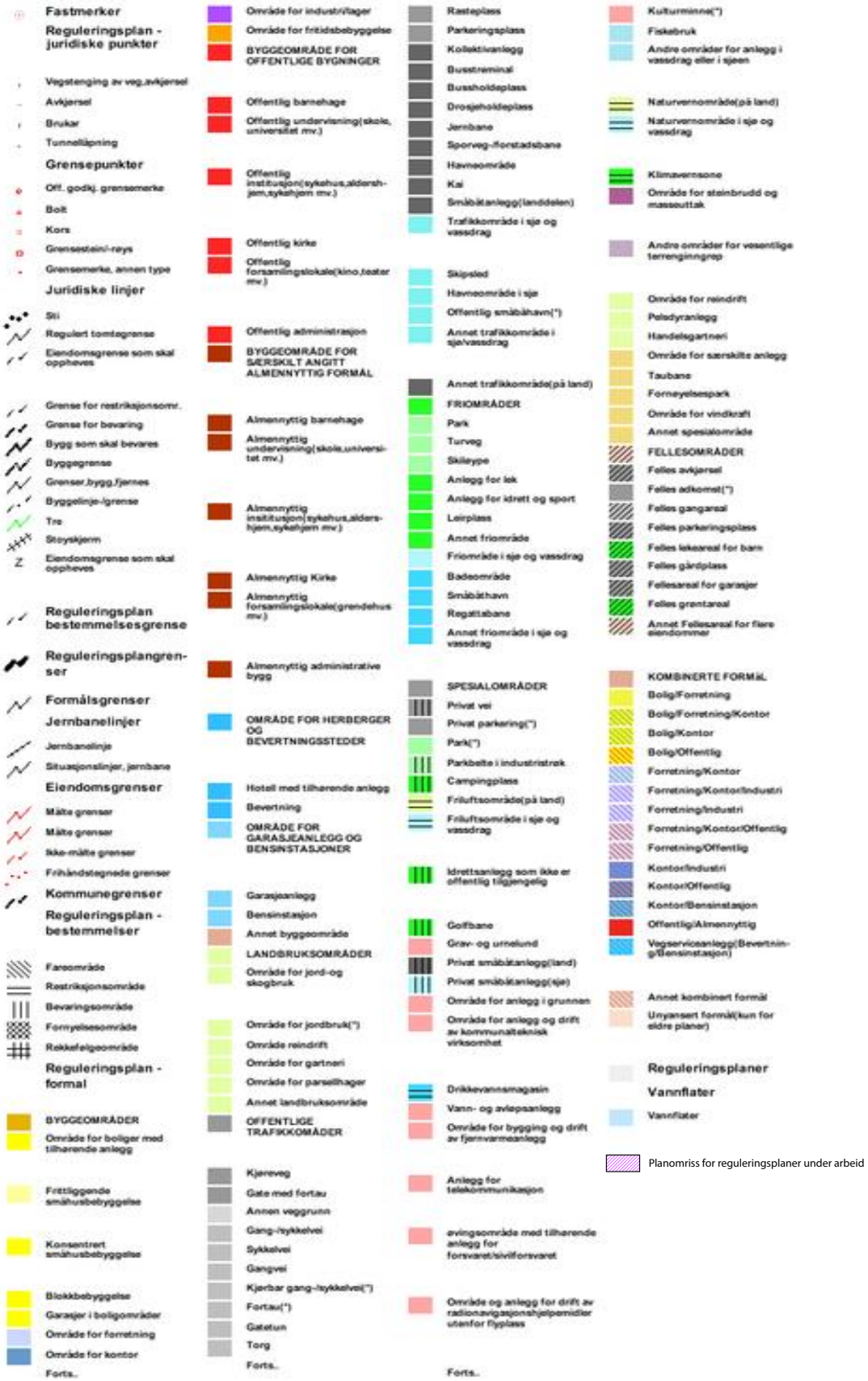
FLATER

Plananmrks for reguleringsplaner under arbeid



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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødhetteveien 5, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/454/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-11-10

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



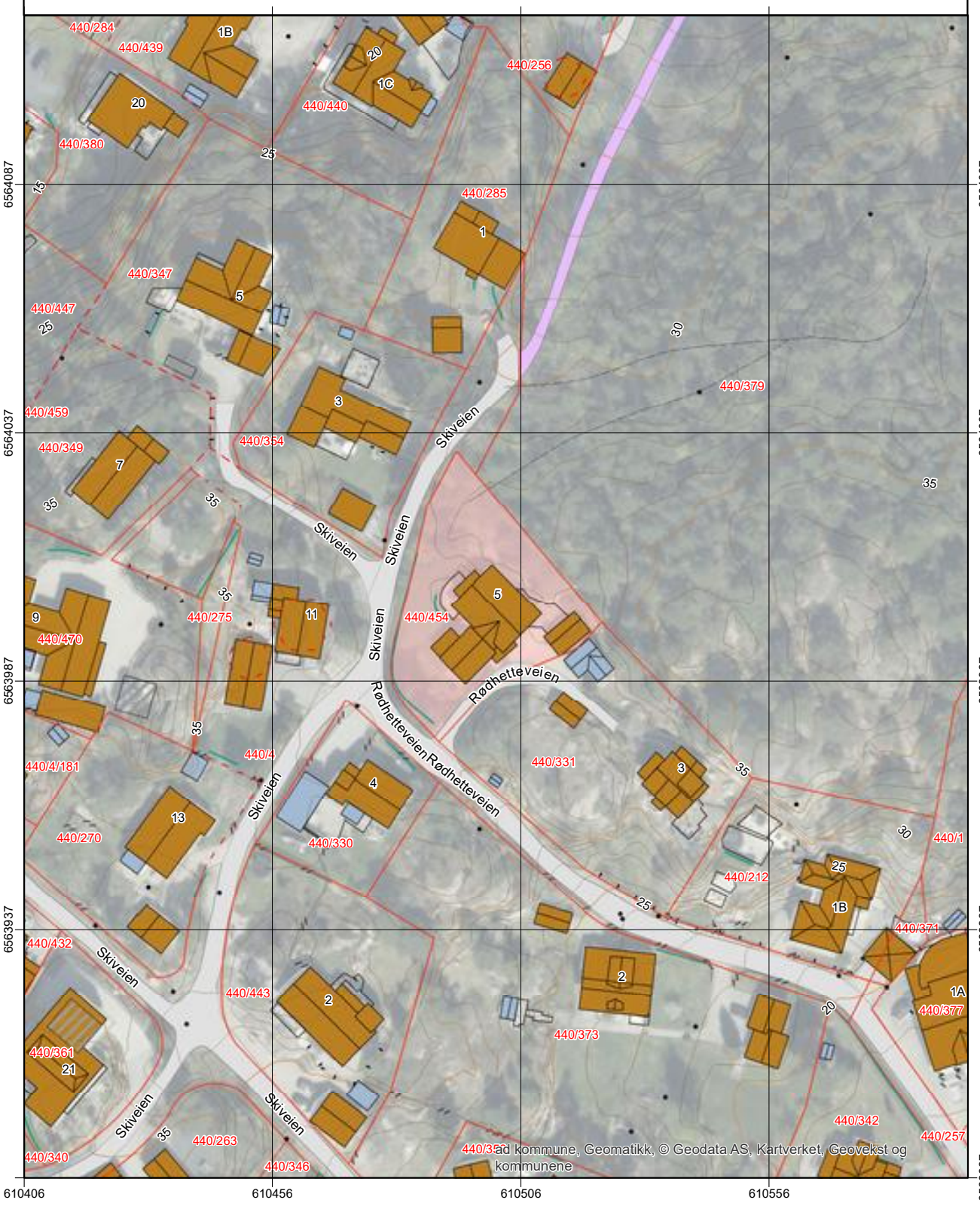
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødhetteveien 5, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/454/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-10

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



Oversiktskart

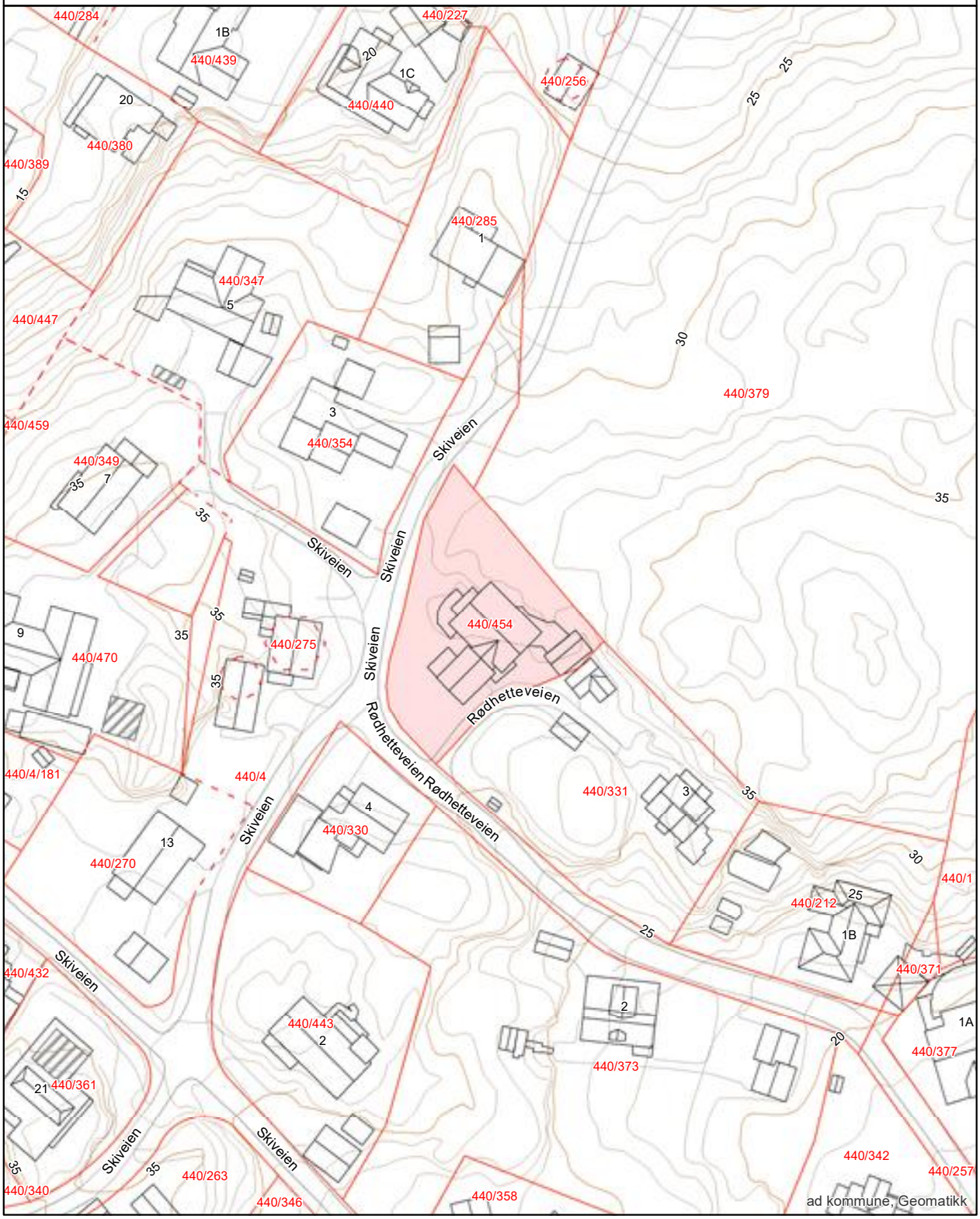
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødhetteveien 5, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/454/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-10

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødhetteveien 5, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/454/0/0

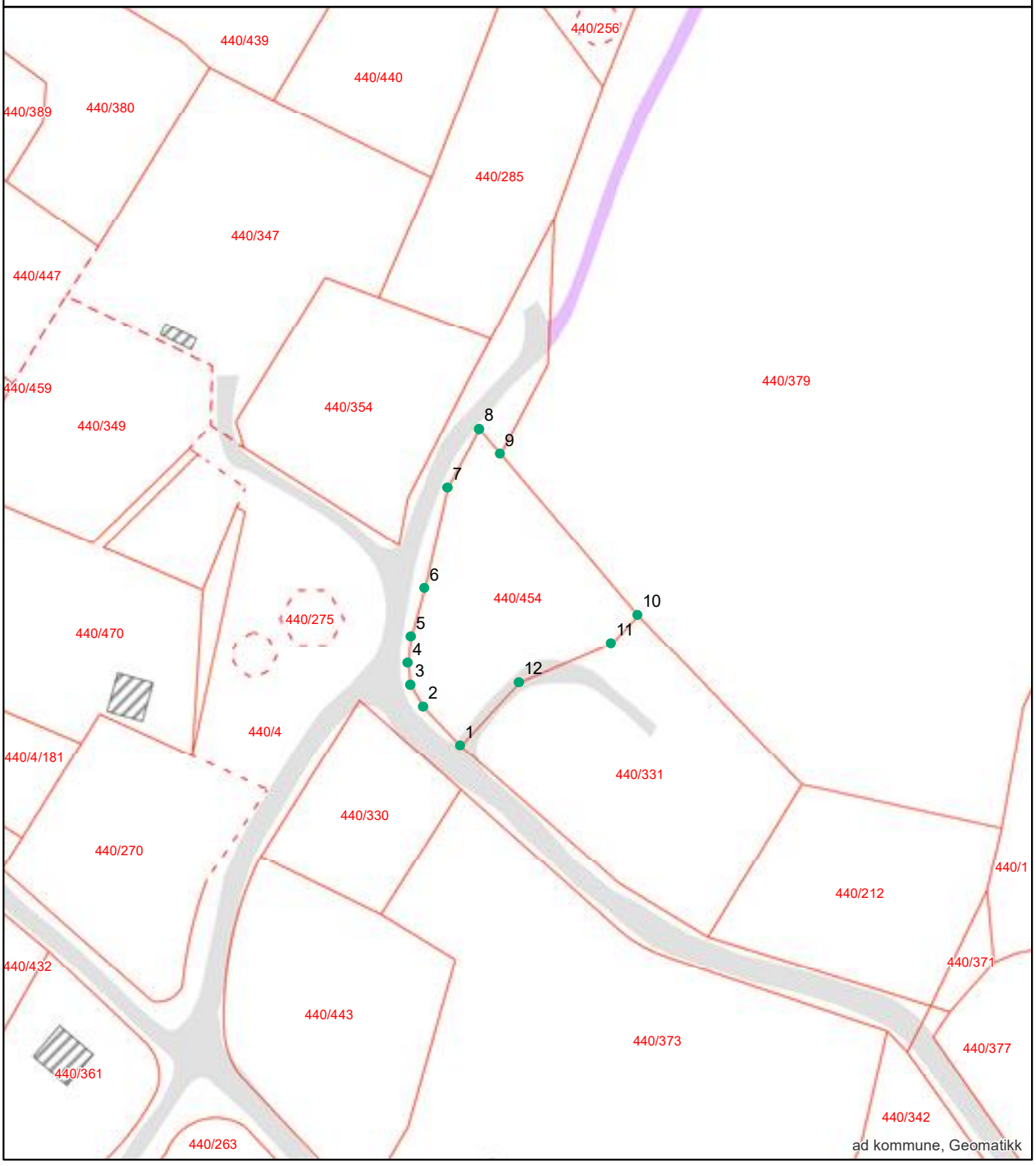
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-10

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.11.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1272.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563974.36034	610489.48727	Jord	9.94	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6563981.57157	610482.654781	Jord	4.7	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563985.61084	610480.263172	Jord	4.08	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6563989.66328	610479.79719	Jord	4.85	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6563994.48056	610480.356069	Jord	9.35	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6564003.47258	610482.916696	Jord	19.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6564021.99654	610487.126183	Jord	12.35	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6564032.88028	610492.968339	Jord	6.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6564028.29344	610496.854465	Ikke spesifisert	39.21	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6563998.47344	610522.275348	Fjell	7.18	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
11	6563993.21569	610517.390769	Jord	18.5	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
12	6563986.06774	610500.343111	Jord	15.97	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-440/454/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 272.9
Etablert dato	10.12.2012	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
OTTAR ERIK KROHN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ANN HELEN KROHN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	10.12.2012	10.12.2012	12/20360	

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
☑	☐	☐	☐	☐		1 272.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147830033	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147830041	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 147830033: 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	

Bygning 147830041: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	99.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	99.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
FA - Ferdigattest	25.04.2022	27.04.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	99.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	99.0	0.0	99.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
147830041-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	89.0	0.0	89.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	20.0	0.0	20.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.08.2001	29.08.2001
IG - Igangsettingstillatelse	01.11.2001	08.11.2001

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rødhetteveien	5		1672 KRÅKERØY

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Krohn Ottar Erik

Rødhetteveien 5

1672 Kråkerøy

Adresse:	Rødhetteveien 5 (H - 1 - 1)	**Dato:**	12.11.2025
Bygningsnr:	147830041	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	440 / 454 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Mathias Minge
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	20181
Tilsyn:	Utført 01.09.2025		
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.

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Teglskorstein **Plassering:** 1

Innvendig skade på skorsteinsløp.

Kommentar: Under videokontrollen ble det avdekket noen ufullstendige igjenmuringer etter tidligere ildsteder. Dette bør utbedres slik at skorsteinen opprettholder sin motstandsdyktighet.

Ifølge eier er denne skorsteinen ikke i bruk.

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
12. November 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**440**	Bnr.:	**454**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Rødhetteveien 5**					

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: 01.09.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 22.10.2025	

Med vennlig hilsen

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 440/454/0/0

Eierrepresentant: Krohn Ottar Erik

Regningsmottaker: Krohn Ottar Erik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	440	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	454	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1272,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Rødhetteveien 5	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1672 KRÅKERØY	Grunnkrets	Smertu	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147830041	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		99

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KROHN OTTAR ERIK	RØDHETTEVEIEN 5	1672 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
KROHN ANN HELEN	RØDHETTEVEIEN 5	1672 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.01.2026	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/1	0	kr 932,00
60	ESkatt Bolig	4 445 300,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 14 224,00
4260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 5 410,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 10 362,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 394,00

kr 38 191,00

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. november 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 440 **Bruksnr.:** 454 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Rødhetteveien 5, 1672 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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 10.11.2025

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 440 / 454 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Dagb. nr. 321/1957.
Øvre Eiker Sorenskriverembete
Mgo. 26/3.57.

O v e r e n s k o m s t.

Undertegnede selvskiftende, myndige arvinger etter avdöde Marie Bolette Sörensen og tidligere avdöde mann, Magnus Sofus Sörensen, Kråkeröy,

1. Datter Maja Holmsen, f. 1/7-1888,
2. " Ragnhild Ihlen, f. 19/6-1890,
3. Sönn William Sörensen, f. 13/6-1892,
4. " Trygve O. Sörensen, f. 8/12-1893,
5. Sönnesönn Magnus Sophus Sörensen, f. 1/3-1917,
6. Sönnedatter Ann-Mari Orönn, f. 10/10-1919,
7. Sönnedatter Hedvig Kristine Sörensen, f. 23/3-1923,

er blitt enige om at vi beholder eiendommene Bjölstad, gnr. 22, bnr. 1 og Smertu, gnr. 40, bnr. 4, Kråkeröy, som sameie på följende vilkår:

Hver sameiers andel tilsvarer vedkommendes arvepart i boet, således at de foran under 1, 2, 3 og 4 nevnte hver har 3/15 parter og de under 5, 6 og 7 nevnte hver har 1/15 part.

Eiendommene gjöres fruktbringende ved bortsettelse av tomter på årlig grunnleie, bortleie av huse og ledige arealer. Der ansettes en bestyrer som har fullmakt til å bortsette tomter og innkassere grunnleien og annen inntekt. Bestyreren har plikt til å före ordentlige, nöyaktige böker som blir å revidere av en av oss ansatt revisor. Nöyaktig revidert regnskap med nödvendig skatteoppgave må hvert år sendes innen 20. januar til sameierne.

Sameierne velger blandt sin mindte en der sammen med bestyreren avgjör mulige mindre spörsmål som måtte oppstå i anledning forvaltningen av sameiet. Over disse avgjörelser föres protokoll som ligger til ettersyn for revisjonen og samtlige sameiere.

Sameierne er enig om at den enkelte sameier ikke har adgang til å pantsette eller selge sin anpart i sameiet. I tilfelle den enkelte sameier av tvingende grunn önsker å selge sin anpart og de övrige sameiere samtykker heri, og vil overta vedkommendes andel, skjer overtagelsen, hvis man ikke blir enig om prisen - etter beregnet verdi av andelen på grunnlag av eiendommens skatte-takst. Noe salg til andre er forbudt. I tilfelle de övrige sameiere samtykker i salget, forfaller overdragelsessummen til betaling 6 måneder etter at sådan bestemmelse er fattet.

Den enkelte sameier har rett til å kreve innkalt et möte blant sameierne til behandling av saker vedk. finner å burde forelegge. Når 3/5 av sameieandelene er tilstede, avgjör mötet med alminnelig flertall med bindende virkning for alle sameiere de saker som måtte bli behandlet og som samtlige sameiere på forhånd er gitt beskjed om skal behandles. Eventuelle forandringer i nærværende kontrakt kan således skje ved sådan bestemmelse på möte blant sameierne og blir bindende for samtlige sameiere. Til mötet skal gis minst 14 dagers varsel ved rec. brev, og er den enkelte sameier berettiget til å avgi möte ved fullmektig.

Enhver sameier stemmer etter sin andel i sameiet.

Hvor en av sameierne overgår konkurs har de övrige sameiere rett til å foreta utlösning av vedkommendes andel i sameiet. I dette tilfelle blir oppgjör overfor konkursboet å beregne etter eiendommens skattetakst, og innlösningssummen forfaller i dette tilfelle 6 - seks - måneder etter at sameierne har fattet sin bestemmelse om utlösning. Sådan bestemmelse må dog fattes senest 6 - seks - måneder etter at vedkommende andelseier endelig er erklært konkurs. Et eventuelt konkursbo har ingen stemmerett i sameiet.

I löpet av de förste 5 år etter denne overenskomste opprettelse kan sameiet kun besluttes opplöst ved enstemmig beslutning av samtlige sameiere. Senere kan beslutning om opplösning kun fattes ved 2/3 flertall på möte hvor minst 80 % av andelsmassen er representert.

I tilfelle der i anledning denne overenskomst skulle oppstå tvistigheter mellem sameierne innbyrdes eller i forholdet den enkelte sameier i forhold til sameiet som sådant, blir disse tvistigheter å avgjöre ved en voldgiftsrett bestående av 3 personer, hvorav hver av partene oppnevner hver sin og Sorenskriveren i Onsöy den 3dje.

Voldgiftsrettens avgjörelse kan i intet tilfelle innbringes for retten og er upåankelig.

Sameierne er solidarisk ansvarlige for sameiets forpliktelser.

Oslo, den 15. januar 1957.

Maja Holmsen (sign.) Ragnhild Ihlen (sign.) W. Sörensen (sign.)
T. O. Sörensen (sign.) Sophus Sörensen (sign.) Hedvig Sörensen
sign.
Ann-Mari Orönn (sign.)

At Maja Holmsen, Ragnhild Ihlen, William Sörensen, Trygve O. Sörensen, Magnus Sophus Sörensen og Hedvig Kristine Sörensen er over 21 år og i mitt nærvær har undertegnet ovenstående attesteres herved.

D. u. s.

B. Mordt (sign.)

At Ann-Mari Orönn er over 21 år og i mitt nærvær har undertegnet ovenstående attesteres herved.

D. u. s.

Otto Sevaldson (sign.) Sum Sevaldson (sign.)

Overensstemmelse bekreftes
B. Mordt
Notarius

År 1957 den 15. januar holdtes møte blandt sameierne i Bjölstad, gnr. 22, bnr. 1 og Smertu, gnr. 40, bnr. 4, Kråkerøy.

Mordt fremla forslag til kontrakt mellem sameierne. Dette vedtokes, og kontrakten ble underskrevet.

Som bestyrer av sameiet ble valgt overrettssakförerne Birger Mordt og Camillo Mordt. De bemyndigedes hver for seg til å tegne sameiets navn ved utferdigelse av grunnböker m.v. Deres gasje bestemtes til 6 % av bruttoinntekten.

Som tilsynsmann valgtes William Sörensen.

Som revisor valgtes statsautorisert revisor Helland.

Opplest og vedtatt.

Maja Holmsen (sign.) W. Sörensen (sign.) Ragnhild Ihlen (sign.)
T. O. Sörensen (sign.) Sophus Sörensen (sign.)
Hedvig Sörensen (sign.) Ann-Mari Orönn (sign.)

Rett utskrift bekreftes:

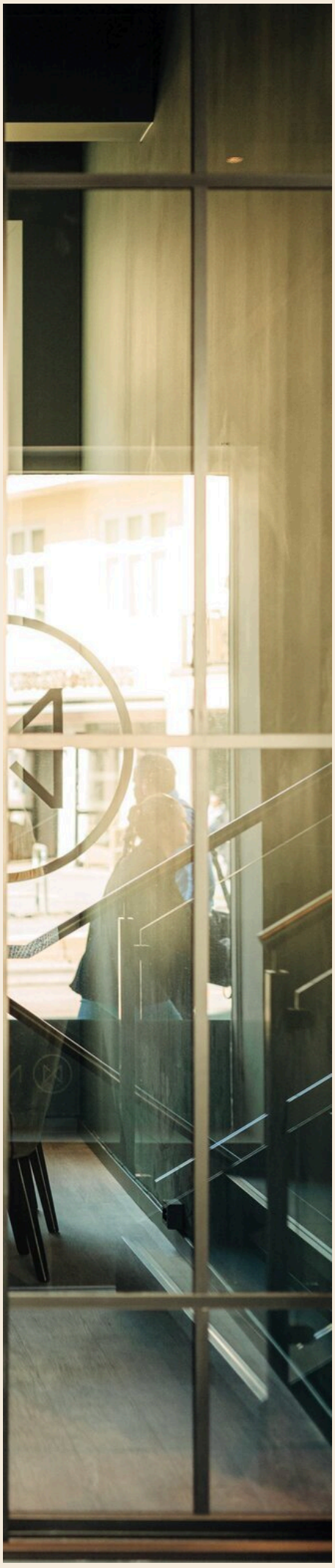
Velkommen til

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.

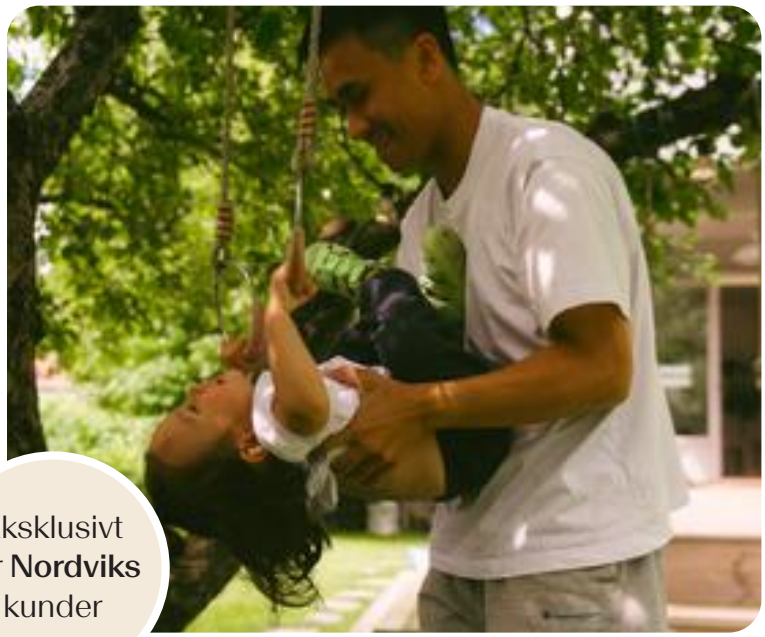
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



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: 30-0268/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rødhetteveien 5 1672 KRÅKERØY
Matrikkel: Gnr 440, bnr 454 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Tonje Aasvangen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822