NORDVIK

Rødsmyraskogen 8

4 soverom | 175 kvm | Enebolig



Velkommen til

Rødsmyraskogen 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
59	Om boligen
66	Nabolagsprofil
68	Tilstandsrapport
87	Egenerklæringsskjema
94	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Arkitekttegnet enebolig, med høy standard fra 2023. To store takterrasser med eventyrlig skogutsikt og 2-roms hybel.

Prisantydning	**11 250 000,-**
Omkostninger	**282 630,-**
Totalpris	**11 532 630,-**
BRA-i	**175 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eiet**

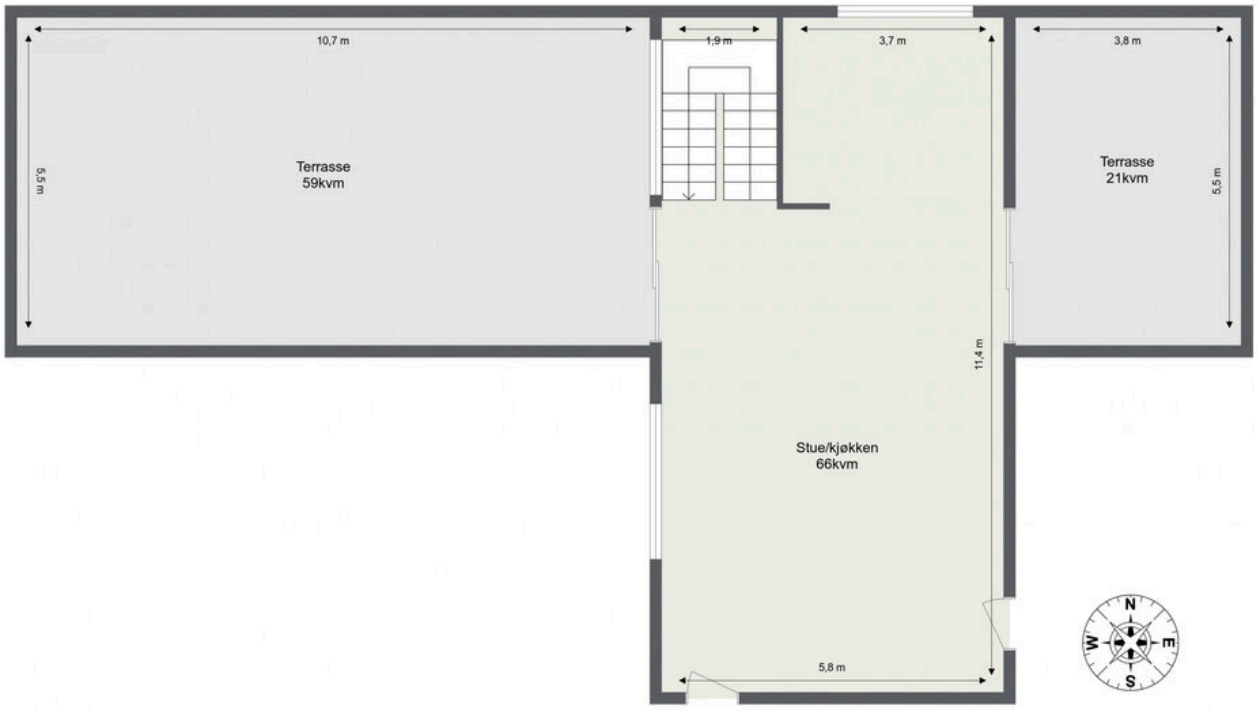
Kort fortalt

Nord på Kråkerøy finner du Rødsmyraskogen, et nyetablert og attraktivt boligfelt, ca. 2 km unna Fredrikstad sentrum. Øya er frodig og rik på turstier. På sykkel når du enkelt badeplassene Enhus og Glufsa, og bilturen ut til Hvaler er vakker. Boligen fra 2023 ligger på en høyde, få meter fra skogen. 150 m unna venter barneskole med lekeplass. Til ungdomskolen er det 1 km og til matbutikk 1,3 km. Du har vannbåren gulvvarme og ventilasjonen er balansert med varmegjenvinning. Rommene oppleves luftige i sin elegante, nordiske stil. Planløsningen fordeler rommene smart over to etasjer, og sørger for høy bokvalitet og maksimal utnyttelse av de store takterrassene - som byr på en fenomenal tretopputsikt. I første etasje har du en separat 2-roms utleiehybel som gir gode leieinntekter.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 114 kvm





2. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm






8
EC 43392












LONG CLAWSON
BLUE STILTON
CROPWELL BISHOP
BLUE STILTON
PORT


































SAMSUNG

















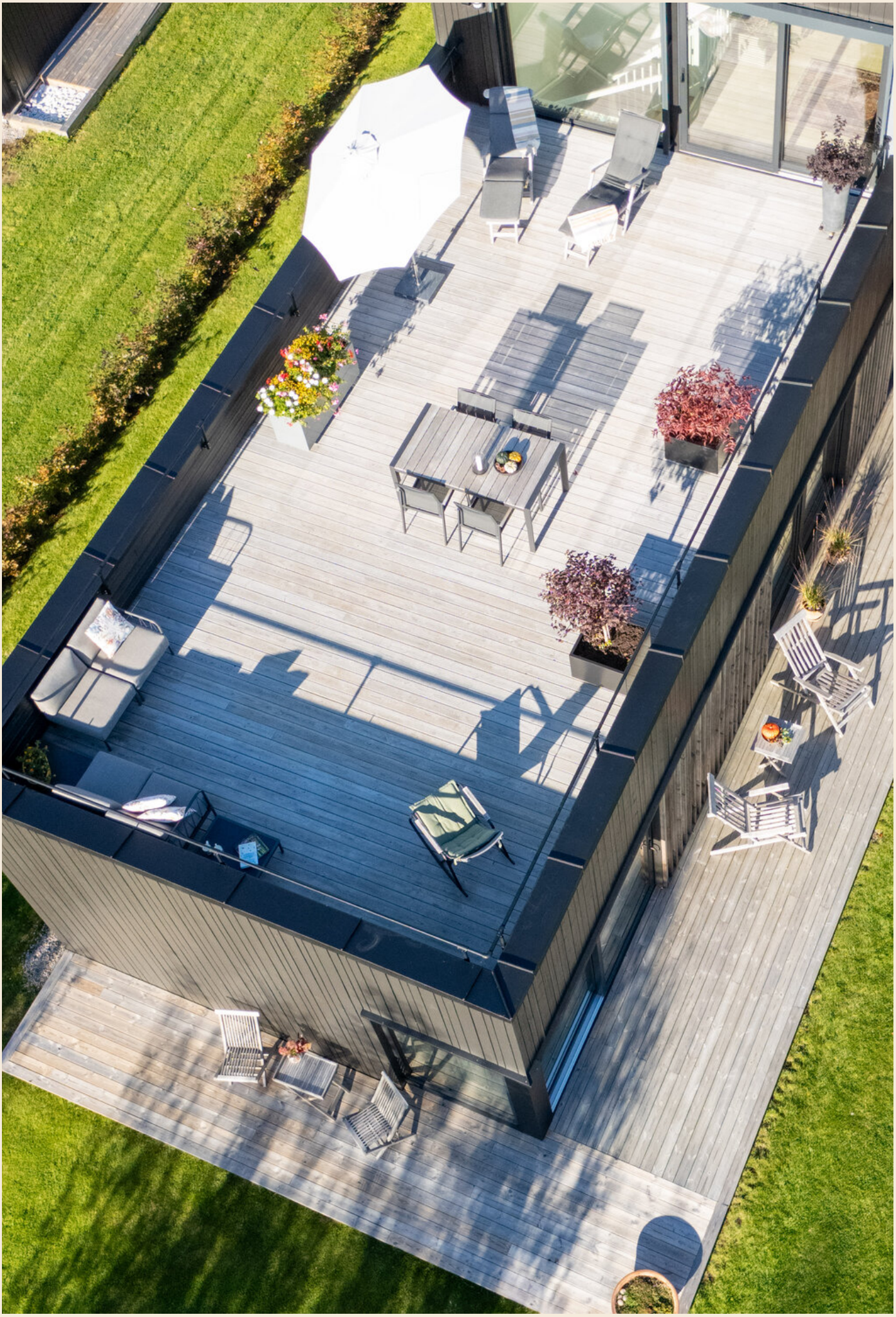
























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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
30-0241/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rødsmyraskogen 8, 1671 KRÅKERØY
Gnr 424, bnr 480 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Nils Henrik Fuglestad
Berit Sivle Tveite

Kjøpesum og omkostninger
11 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
281 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
282 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
302 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 532 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 552 330,- (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
2023

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 175 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 180 kvm
TBA: 117 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entre, gang, wc-rom, bad, vaskerom og tre soverom. Hybel: Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 37 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue og kjøkken med utgang til takterrasse.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 80 kvm.

Standard
Dette er en tidsriktig bolig av høy standard. Du møter smakfulle rom med en takhøyde litt over det vanlige, og den moderne stilen som forener enkelhet og eleganse med varme. Planløsningen er smart og legger soverom, bad og praktiske rom i første etasje, mens andre etasje er forbeholdt stuer og kjøkken — og gir disse fellesrommene eksklusiv adkomst til de to takterrassene.

Den brede, fine gulvparketten føles god under føttene. 1. etasje får vannbåren varme fra sameiets moderne varmesentral, og ventilasjonssystemet har varmegjenvinning. Vinduene er trelags, med dype vindusposter på grunn av de velisolerte veggene.

I entreen møter du en langstrakt, nesten museal gang, med en utrolig rad av høye vinduer, med mørke rammer som fremhever utsikten. Her ligger etasjens rom på rekke og rad — wc, tre soverom og bad. Nederst, bak en bred skyvedør, venter hovedsoverommet, med store vinduer pekende mot skogen.

At baderommet er minimalistisk og nordisk. Granittgrå gulv- og veggfliser møter hvit innredning og hvitt tak. Dobbelservanten i terrazzo er lekker, og speilenes bakbelysning løfter rommet enda et hakk. Ved siden av ligger vaskerommet, velutstyrt og parat til å betjene en familie.

Opp trappen, som er smykket med flotte vinduer,

ankommer du spisestue, dagligstue og kjøkken. Veggene åpner i fire himmelretninger av store vinduer og balkongdører. De lysegrå vegger klinger harmonisk mot gulvet. Med sin lyse renhet inviterer Sigdal-kjøkkenet deg inn — minimalistisk, fullintegrert og velutstyrt — et rom det er lett å bevege seg i, med to stekeovner og et vinskap.

Under måltidene ved spisestuebordet, titter skogen inn skogen og føler formelig at du sitter oppe i tretoppene, med en takterrasse på hver side. En bred balkongskyvedør åpner opp mot den største, som måler hele 80 kvm. Her nyter du sol hele dagen og kvelden og en langstrakt, eventyrlig skogsutsikt med en deilig ro over seg. Den enorme plassen gir deg anledning til å invitere masse gjester på sommerfest, og den andre takterrassen står heller ikke tilbake for noe.

Nede i første etasje, med separat inngang, har du en 2-roms hybel. Soverommet har skapseng, som åpner for fleksibel bruk av arealet. Hybelen er ellers komplett - og kan gi en pen leieinntekt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Ingen anmerkninger.

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 er ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2023. Mengde isolasjon antas å være ca 20 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, hev- og skyvedører og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm og sidehengslet. Det registreres datostempling fra 2022, samt ytterdør fra 2022 (byggeår). Flat takkonstruksjon med sperrer i tre. Takets oppbygning antas å være oppbygd med taktro eller lignende, utvendig tekket med sarnafil. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Boligen har terrasser i 2.etasje mot nord-øst og sør-vest, som er oppført som takkonstruksjon til deler av 1.etasje. Oppbygningen antas å være med sarnafil, tilfarergulv og terrassebord på overside, rekkverk i dels trekledning og stål. Boligen har også markplatting i 1.etasje, ukjent fundamentering, terrassebord på overside

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert mai 2021. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
- Det er i dag separat wc-rom i 1.etasje, dette rommet fremkommer ikke originale tegninger.
- Rekkverkshøyde til terrasser og balkongdører måles til under 1,0 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ventilasjon:
- Kjøkkenventilator på hybel av type kullfilter. Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Bygningsdeler som har fått TG3: Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
Undertaket antas å være i fra 2023. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

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 en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - oransje

Oppvarming
-1etg: Vannbåren varme på gulv i alle rom.
-2.etg: Luft til luft varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk
22126 kwh i 2024.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 824,-pr. 2026

Eiendomsskatt
Kr 15 350,- pr. 01.01.2026

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 25431034

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 649 kvm (Eiertomt)
Rødsmyraskogen 8 er en del av et nyetablert boligfelt, tegnet av Griff arkitekter, med store eneboliger på den ene siden, eneboliger i kjede på den andre siden og tilsvarende lenger inn i feltet. Det er nytt her, men hagene begynner å finne sin form, og det hele minner litt om en økolandsby, på grunn av de naturlige fargene og materialene.

Eneboligen fra 2023 fremstår som geometrisk og moderne, med sortbeiset, vedlikeholdsvennlig kledning dekorert med lysere spileflater. Carporten går rett inn under huset, og du går rett ut av bilen i bort til inngangsdøren, eller du kan parkere ute på den asfalterte gårdsplassen. Her er det montert elbil-lader.
Det fantastiske her er den store takterrassen i 2. etasje. Den gir deg utsikt i tre himmelretninger, sol hele dagen og er et fantastisk rekreasjons- og samlingssted for familien. Utsikten er et vakkert tretoppspanorama. På nordsiden har du en mindre takterrasse, med sin egen fenomenale utsikt.

Langs siden i første 1.etasje finner du inngangsdøren til boligens separate 2-roms hybel.
Hagen er ganske stor og rommer en fin gressplen med bøkehekker mot naboene. Her finner du en markplatting. I sørenden glir den velstelte gressplenen over i mer viltvoksende frodig natur - et fint sted for barn å leke.

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 8 minutter, og Hvaler ligger en biltur unna. Men man behøver ikke å forlate Kråkerøy, for her finnes rikelig med naturopplevelser. Fra eiendommen tar sykkelen tar deg raskt til den populære badeplassen på Enhuskilen, eller 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 bygdeborgen fra oldtiden. Høyt oppe, nord på øya finner du sameiet, og boligen ligger i ytterste rekke, nærmest skogen. Dette er et vakkert og praktisk sted å bo. Nabolaget er stille og familievennlig, og avstandene er korte. Barneskole med lekeplass og ballbinge venter kun 150 meter bortenfor, ungdomskole og barnehage ca. 1 km, og hvis man ikke vil inn til sentrum for å handle, finnes alt det nødvendige på Kråkerøy ved Glommen brygge, 1,3 km unna, eller på det nye kjøpesenteret Værstetorvet. Her får du det beste av to verdener - sentrum og natur.

Skoler og barnehager
Rødsmyra barneskole og Kråkerøy ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.02.2023. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Arbeid som gjenstår gjelder andre boliger på feltet.

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
Omfattes av reguleringsplan 1079 for Rødsmyra. Planbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

3107/424/480:
26.09.1975 - Dokumentnr: 304209 - Erklæring/avtale
AVTALE
MED KRÅKERØY KOMMUNE OG STATEN
V/MILJØVERNDEP OM ET NÆRMERE
BEGRENSET OMRÅDE BLIR STILT TIL STEDSEVARIG
RÅDIGHET
FOR ALMENHETEN SOM FRIAREAL MED EN

NÆRMERE BRUKSBEGRENSNING.
Overført fra: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettighetshaver er Miljødirektoratet org. nr. 999601391

Delvis sletting ved arealoverføring
Pant frafalt i overført areal
300 m2 fra gnr. 439 bnr. 1 til gnr. 439 bnr. 426

Delvis sletting ved arealoverføring
Pant frafalt i gnr 439 bnr 1 til gnr 439 bnr 366 på ca 400 m2.

14.04.2023 - Dokumentnr: 382288 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:424 Bnr:457

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 115 000,-
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. 199 690,- 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 5. 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).

Rødsmyraskogen 8

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	**4 min** 0.3 km
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	**16 min** 1.4 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	**6 min** 2.7 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl... 335 elever, 21 klasser	**11 min** 1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	**6 min** 2.7 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	**20 min** 1.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**6 min**

Offentlig transport

Rød gård Linje 102, 112	**6 min** 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**6 min** 2.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 42 min**

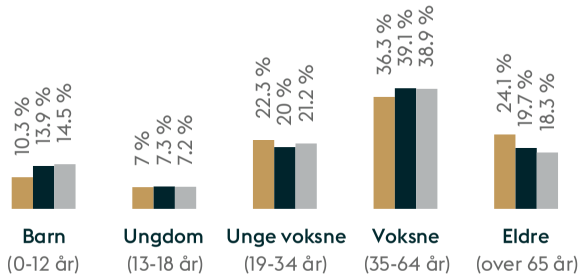
Barnehager

Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	**14 min** 1.3 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	**14 min** 1.3 km
Glombo barnehage (0-5 år) 45 barn	**16 min** 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	**15 min**
Coop Extra Glommen Brygge	**16 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølstad/Ulvedalsåsen	2 519	1 458
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Rødsmyra barneskole	3 min
Blomsterøyhallen	10 min
SATS Fredrikstad	15 min
SKY Fitness Fredrikstad	22 min

«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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
Rødsmyraskogen 8
1671 Kråkerøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 13/04/2026

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:424, Bnr: 480
Hjemmelshaver:	Nils Henrik Fuglestad & Berit Sivle Tveite
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	649 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Rødsmyra
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2023

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.10.2025
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:	Nils Henrik Fuglestad
Tilstede under befaringen:	Berit Sivle Tveite
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, drenerende masser med grus mot grunnmur. Forøvrig større gressarealer og diverse beplantninger, tomten grenser også mot skog og naturstier.

OM BYGGEMETODEN:

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2023. Mengde isolasjon antas å være ca 20 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, hev- og skyvedører og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm og sidehengslet. Det registreres datostempling fra 2022, samt ytterdør fra 2022 (byggeår).

Flat takkonstruksjon med sperrer i tre. Takets oppbygning antas å være oppbygd med taktro eller lignende, utvendig tekket med sarnafil. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

Boligen har terrasser i 2.etasje mot nord-øst og sør-vest, som er oppført som takkonstruksjon til deler av 1.etasje. Oppbygningen antas å være med sarnafil, tilfaregulv og terrassebord på overside, rekkverk i dels trekledning og stål. Boligen har også markplatting i 1.etasje, ukjent fundamentering, terrassebord på overside

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Innholdsrik funkisbolig med hybel, oppført i 2023.

Boligen fremstår med høy standard og tidsriktige materialvalg. Utvendig er det benyttet vedlikeholdsvennlige materialer, mens det innvendig er valgt moderne løsninger med minimalt vedlikeholdsbehov. Boligen er energieffektiv, hvor den varmes opp via varmesentral som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann. Boligen er fordelt på 2 etasjer med effektiv planløsning, hvor 1 etasje har entre, gang, bad, vaskerom, wc-rom, tre soverom og teknisk rom under trapp, som også kan benyttes til oppbevaring. Separat hybel med entre, soverom, bad, stue og kjøkken, hensyntatt mot brann og lyd med intern og ekstern tilkomst. 2 etasje har stor åpen stue-kjøkkenløsning med stort terrasseareal mot nord-øst og sør-vest. Boligen har også overbygd inngangsparti med ekstern sportsbod, markplatting og gressarealer, diverse beplantninger med nærhet til naturstier og skog.

Boligen fremstår med normal slitasje iht bruk og alder. For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:

OPPVARMING:
-1etg: Vannbåren varme på gulv i alle rom
-2.etg: Luft til luft varmepumpe

©mstr.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

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

1.ETG
Vegger: Slett og fliser på bad
Tak: Slett
Gulv: Fliser og parkett

2.ETG
Vegger: Slett
Tak: Slett
Gulv: Parkett

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etasje viser ingen unormale høydeforskjeller på befaringsdagen
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etasje viser ingen unormale høydeforskjeller på befaringsdagen

GULV:
-Normal slitasje

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje, eventuelle merker, skjolder og skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:
-Separat wc-rom i 1.etasje med vegghengt toalett

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende påkostninger:

-Ingen vesentlige endringer etter byggeår, nyoppført i 2023

©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	109	5		34
2.etasje	66			80
SUM BYGNING	175	5		114
SUM BRA	180			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

©mstr.no

BRA-i:

1.etasje - bolig:
-Entre, gang, wc-rom, bad, vaskerom og tre soverom

1.etasje - hybel:
-Entre, bad, soverom, stue og kjøkken

2.etasje:
-Stue og kjøkken

BRA-e:

1.etasje:
-Bod

2.etasje:
-Ingen

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,27 - 2,43 meter i hybel. I boligen er takhøyden fra 2,26 - 2,74 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,46 - 2,60 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Boligen har hybel med intern og ekstern tilkomst. Hybel har areal på totalt 41kvm og boligens 1.etasje har 68kvm

GARASJE / UTHUS:

Ingen garasje, boligen har overbygget carport.

©mstr.no

www.bmtf.no

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:

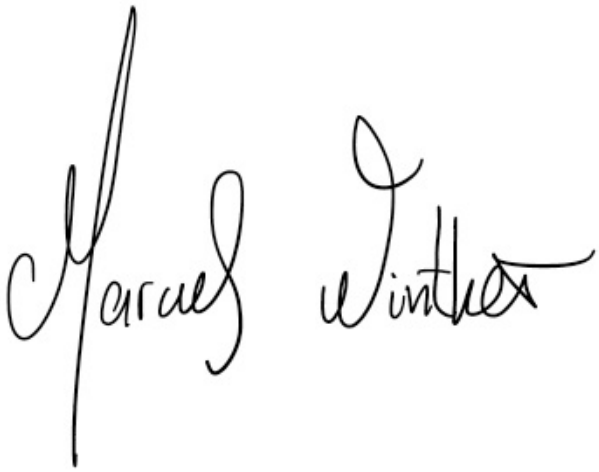
UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet,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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

13/04/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, drenerende masser med grus mot grunnmur. Forøvrig større gressarealer og diverse beplantninger, tomten grenser også mot skog.

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

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke 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.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2023. Mengde isolasjon antas å være ca 20 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Trekledningen fremstår i god stand, selger opplyser at kledning ble malt sommeren 2025

©mstr.no

Merknader:

-Det er større spalter mellom utlekting og veggkonstruksjon (mot nord), samt på hushjørnet som gjør konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn, som videre kan gi følgeskader. Det anbefales at det gås over med musebørster/musesikring

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, hev- og skyvedører og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm og sidehengslet. Det registreres datostempling fra 2022, samt ytterdør fra 2022 (byggeår).

-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:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Flat takkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig tekket med sveiset sarnafil/membran.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting. Vurderingen begrenser seg til alder, byggemåte og forhold

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Takets oppbygning antas å være oppbygd med taktro eller lignende, utvendig tekket med sarnafil. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

-Begrenset tilkomst for vurdering av taktekking på befaringsdagen. Deler av takkonstruksjon til 1.etasje er takterrasser med terrassebord på overside. Ingen tilkomst til evt. sluk eller tettesjikt

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Takkonstruksjon er flat med ingen loftkonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Boligen har terrasser i 2.etasje mot nord-øst og sør-vest, som er oppført som takkonstruksjon til deler av 1.etasje. Oppbygningen antas å være med sarnafil, tilfaergulv og terrassebord på overside, rekkverk i dels trekledning og stål. Boligen har også markplatting i 1.etasje, ukjent fundamentering, terrassebord på overside.

Tilstand og fallforhold på taktekking under terrassebord og over takkonstruksjon over deler av 1.etasje er ikke mulig å kontrollere. Slike konstruksjoner anses alltid som en risiko, da det avhenger av riktig fallforhold og regelmessig vedlikehold. Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende mot renner, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner. Anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40

Merknader:

-Rekkverkshøyde måles til under 1,0 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

7. Våtrom

7.1 Bad og vaskerom 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Bad/vaskerom fra 2023.

Bad med fliser på vegger og slettmalt tak med downlights. Servantinnredning med dobbel servant, skuffer og speil, vegghengt toalett og nedsenket dusj med glassdører. Vaskeromsdel med malte vegger og sokkeflis, slettmalt tak. Benkeinnredning med opplegg for vaskemaskin vask. Begge rom har avtrekksventiler i tak og spalter under dører 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 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv med gulvvarme som er gjennomgående i begge rom. Sluk i nedsenk på bad og sluk under innredning på vaskerom.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-På bad måles det 1:100 på gulv utenfor nedsenk. Nedsenk ligger ca. 0,5 - 0,8 cm lavere fall over 1:50 som er ok. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 4,5 cm, som er tilfredsstillende
-På vaskeromsdel måles det ledende fall fra vegger og dør mot sluk under innredning. Noe begrenset å måle fallforhold rundt sluket, da innredning er plassert over

Merknader:

-Gulvet er gjennomgående mot vaskerom, hvor dørkarmer står montert direkte på gulv. Ukjent utførelse med membran/tettesjikt i overgang bak, dette kan kun kontrolleres ved demontering

TG 1 7.1.3 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 og 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.

-Ifølge gjennomføringsplan er uavhengig kontroll utført av KG Byggkonsult AS. Selger har også fremlagt FDV/dokumentasjon for produkter som er benyttet. Kriterier for at hulltaking kan unnlates anses som oppfylt
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås under innredning på vaskerom og i nedsenk i dusj. Mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

7.2 Bad 1.etg - hybel

TG 1 7.2.1 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.

Badet er fra 2023 (byggeår).

Slettmalte vegger med fliser i dusj og bak wc, slettmalt tak. Badet har servantinnredning med skaper og speil, oppplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist 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 i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør på gulv utenfor nedsenk (ca 1:100). Nedsenk ligger ca. 0,5 - 1,0 cm lavere, med ok fall rundt sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 4,5 cm som er tilfredsstillende

Merknader:

TG 1 7.2.3 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 påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter, ukjent om slettmalte vegger er malt med våtromsmaling.

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.

-Ifølge gjennomføringsplan er uavhengig kontroll utført av KG Byggkonsult AS. Selger har også fremlagt FDV/dokumentasjon for produkter som er benyttet. Kriterier for at hulltaking kan unnlates anses som oppfylt
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 2.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra 2023

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkenet fra Sigdal, fra 2023.

Malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, vinskap og 2 stekeovner. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal til lite slitasje

Merknader:

8.2 Kjøkken 1.etg - hybel

TG 1 8.2 Kjøkken 1.etg - hybel

Vanninstallasjonen er fra 2023

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.

Kjøkken fra Sigdal, fra 2023.

Malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap, Integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilator med kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

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

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert under trapp og på soverom i hybel, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert på under trappen
-Rørskap med drenering mot rom med sluk (kontroller dette)
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på begge kjøkken
-Det foreligger dokumentasjon/FDV for anlegget i boligens minnebrikke

Merknader:

-Rørskap er ikke merket. Merking gjør service og utskiftning av rør mer effektivt og reduserer risiko for feiltilkoblinger. Rørskap må merkes
-Om avløpslufting er ført over tak er ukjent, utvendig taktekking er ikke kontrollert på befaringsdagen

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Boligen er utstyrt med vannbåren varme av type NIBE, hvor varmeanlegget er en avtrekksvarmepumpe med innebygd varmtvannstank med 170 liter. Anlegget er plassert i rom med sluk og tilkoblet fast strøm.

-Det foreligger dokumentasjon/FDV for anlegget i boligens minnebrikke

Merknader:

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.
Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vannbåren varme-anlegget forsyner boligen med varme via gulvvarme i hele 1.etasje. Anlegget er fra 2023 og varmesentral står plassert på vaskeromsdel i 1.etasje og rom er utstyrt med trådløse termostater.

-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:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Boligen er utstyrt med luft til vann varme av type NIBE som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann. Anlegget er plassert i boligens vaskerom. Boligen har også varmepumpe montert i 2.etasje.

-Det foreligger dokumentasjon/FDV for anlegget i boligens minnebrikke, samt dokumentasjon for installasjon av varmepumpen

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Det var sist inspisert i September 2025

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Boligen er utstyrt med ventilasjon som er tilkoblet varmesentral hvor energi gjenvinnes fra ventilasjonsluften og tilføres varmepumpen. Hybel har balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert i himling i hybel og varmesentral til bolig på vaskerom
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet september 2025 og blir regelmessig skiftet 2 ganger i året

Merknader:

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført kontroll

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert under trapp og i gangen til hybel. Anlegget er i hovedsak skjult. Sikringsskap til bolig med totalt 20 kurser inkludert hovedsikring og sikringsskap i hybel med 10 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt FDV for anlegget og det foreligger samsvarserklæring for installasjon av anlegget, utført av Minel Elektro

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:
-Ikke utført

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert mai 2021. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Det er i dag separat wc-rom i 1.etasje, dette rommet fremkommer ikke originale tegninger
-Rekkverkshøyde til terrasser og balkongdører måles til under 1,0 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 20.02.2023. Gjenstående arbeider skal være utført innen den 01.01.2025
-Følgende arbeider gjenstår: Boliger på eiendommen med adresse Rødsmyraskogen 33 og 35

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:
-Ingen ildsteder

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
10.5	Ventilasjon
	-Kjøkkenventilator på hybel av type kullfilter. Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berit Sivle Tveite	9578-5998-4-1041218	2026-04-14 17:52:39
Nils Henrik Fuglestad	9578-5998-4-1027879	2026-04-14 15:35:27

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
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
30-0241/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rødsmyraskogen 8, 1671 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Nils Henrik Fuglestad, Berit Sivle Tveite

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 25431034
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0241/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nils Henrik Fuglestad	**2026-04-14**	**Berit Sivle Tveite**	**2026-04-14**

Identifikasjon

Nils Henrik Fuglestad

Identifikasjon

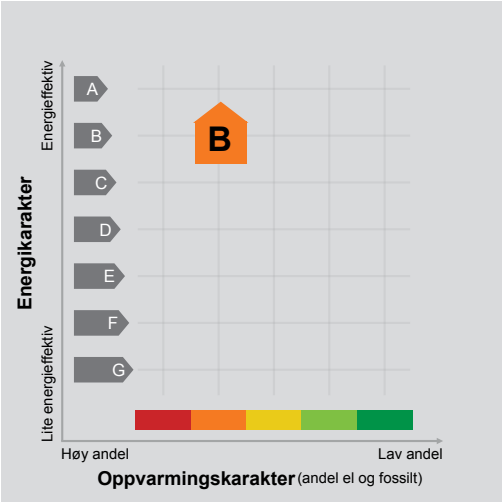
Berit Sivle Tveite

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Rødsmyraskogen 8
Postnummer	1671
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	424
Bruksnummer	480
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300934767
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174196
Dato	29.09.2025



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Tiltak utendørs

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 med utleiedel
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk 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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Eiendomsstatus, ordre 8781933

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	**Bnr:** 480	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Rødsmyraskogen 8, 1671 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	649 m²		

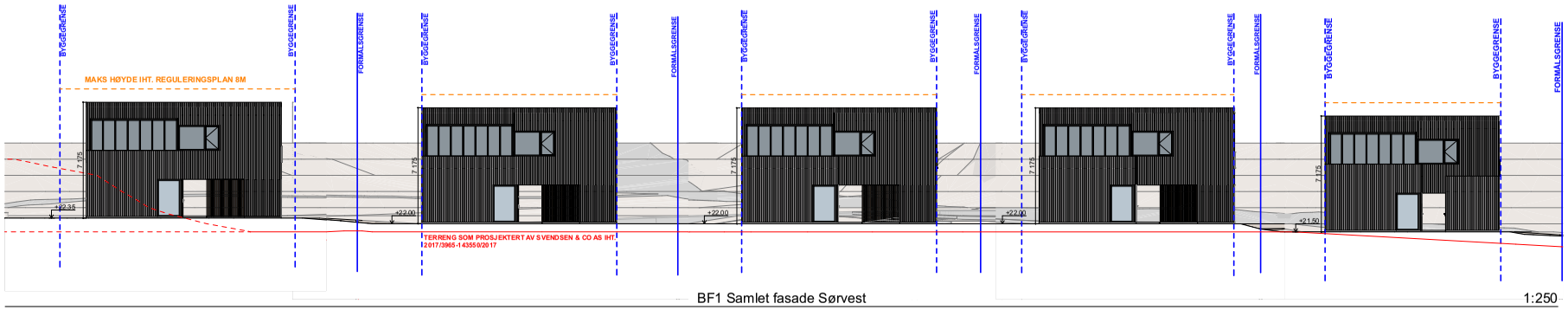
OBS!
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

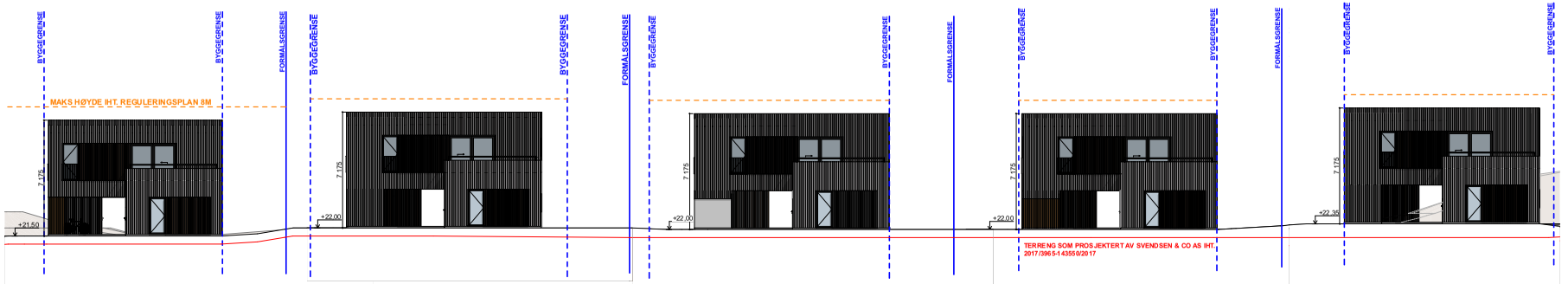
Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1110 - Boligbebyggelse **Hensynssoner:** 530 - Hensyn friluftsliv
Reguleringsplaner: 1079 Rødsmyra	**Vedtatt:** 19.03.2015	**Formål:** 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best. - 1079_130.pdf		

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

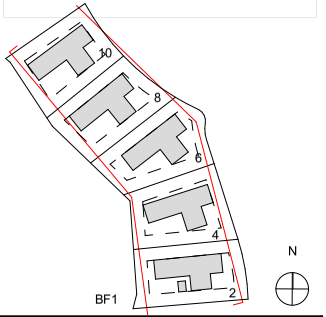
Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 30.09.2025



BF1 Samlet fasade Sørvest 1:250



BF1 Samlet fasade Nordøst 1:250



Prosjekt	Gnr./Bnr./Festenr.:		Fase		
EKERØD BF1 BF2 Redsmyrasvingen 2,4,6,8,10,33 & 35 - 1671 Kråkerøy	**424/457**	**BF1 Samlede fasader Sørvest og Nordøst**	**Ett-trinns søknad**	Printet d. tirsdag 11. mai 2021 Målestokk 1:250 // A3	Griff Arkitektur as Gamle Beddingvei 28 // N-1671 Kråkerøy + 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no Org.nr. 997 529 400 MVA

ArchiCAD 22 // Filplassering: //Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333284 Redsmyra Øst BF1/5 TEGNINGER-PROSJEKTMATERIALE/02 ARK /Aktuelle filer/BF1-AKTUELL FIL FOR FELT BF1/Terreng redsmyra BF1 BF2 BF4.pln Published: 11.05.2021 // Saved by: June

ENEBOLIG- HUSTYPE 1A

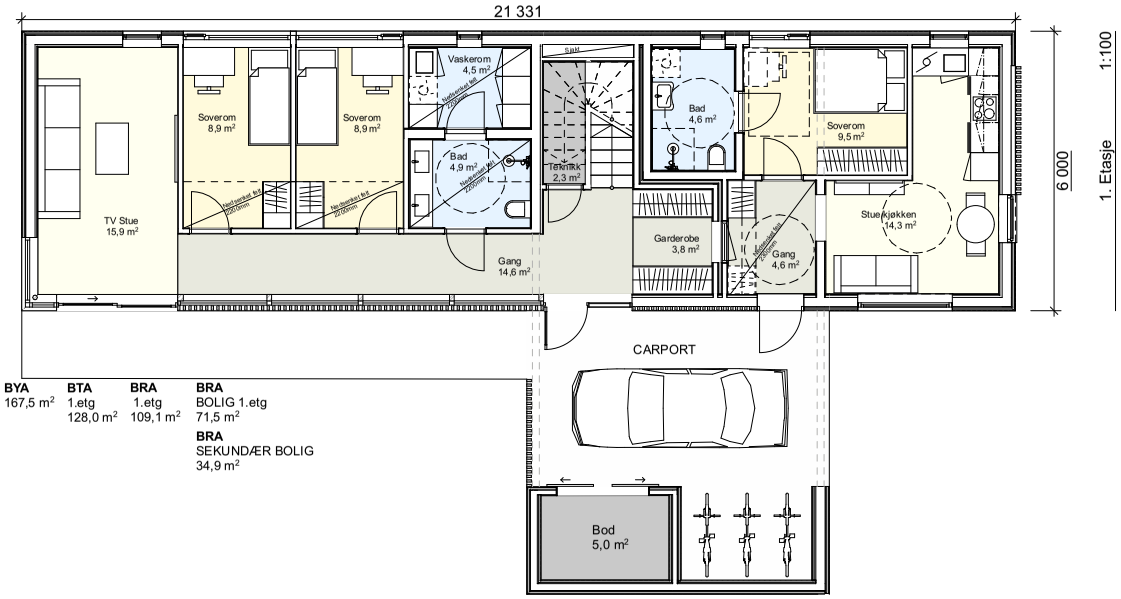
BF1/BF2

TOMT 4-6-8-10-33-35

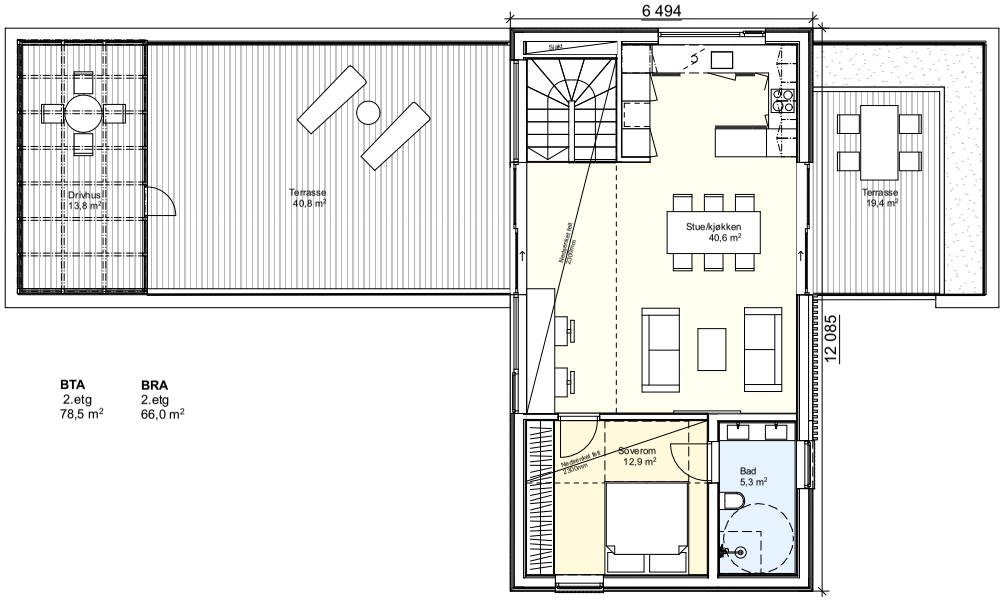
PLANTEGNINGER

BRA TOTAL* 175,1m²
*eks. sportsbod og carport

BTA TOTAL* 206,5m²
*eks. sportsbod og carport



BYA 167,5 m²
BTA 1.etg 128,0 m²
BRA 1.etg 109,1 m²
BRA BOLIG 1.etg 71,5 m²
BRA SEKUNDÆR BOLIG 34,9 m²



BTA 2.etg 78,5 m²
BRA 2.etg 66,0 m²

Prosjekt	Gnr./Bnr./Festenr.:		Fase		
Villa Ekerød BF1 BF2 Redsmyraskogen 4-6-8-10-33-35 - 1671 Kråkerøy	**424/457** **424/219**	**Plan 1. & 2.etg Hustype 1A**	**Ett-trinns søknad**	Printet d. fredag 7. mai 2021 Målestokk 1:100 // A3	Griff Arkitektur as Gamle Bedding vei 38 // N-1671 Kråkerøy +47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no Org. nr: 987 529 490 MVA

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333284 Redsmyra felt BF1/5 TEGNINGER-PROSJEKTMATERIALE/02 ARK /Aktuelle filer/BF1-AKTUELL FIL FOR FELT BF1/5EKER/RØD_Enebolig_BF1_BF2.pln Published: 07.05.2021 // Saved by: June

ENEBOLIG- HUSTYPE 1B

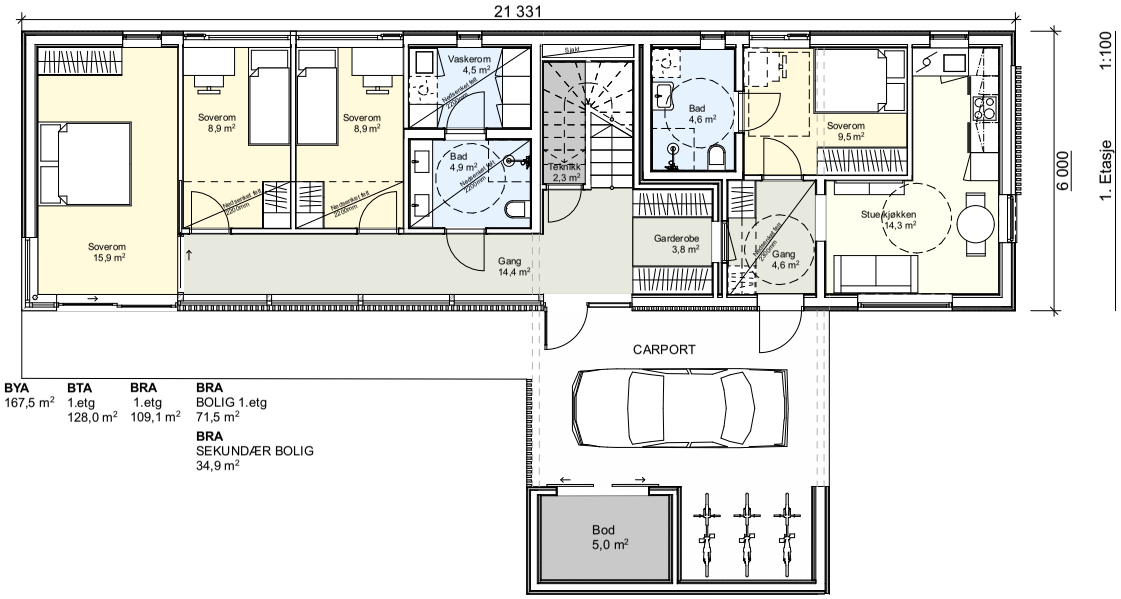
BF1/BF2

TOMT 4-6-8-10-33-35

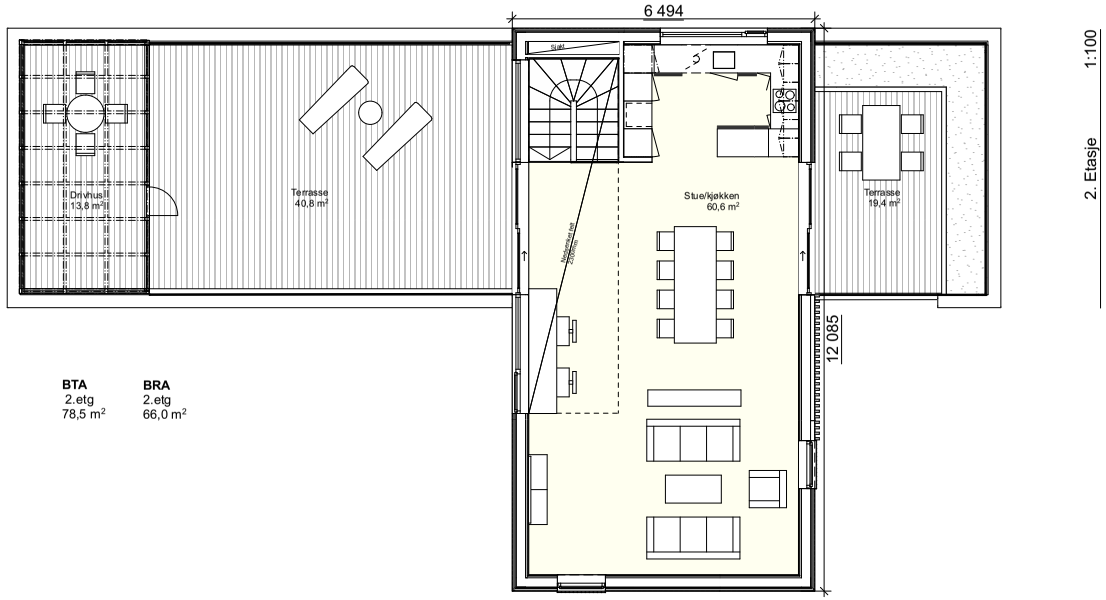
PLANTEGNINGER

BRA TOTAL* 175,1m²
*eks. sportsbod og carport

BTA TOTAL* 206,5m²
*eks. sportsbod og carport



BYA 167,5 m²
BTA 1.etg 128,0 m²
BRA 1.etg 109,1 m²
BRA BOLIG 1.etg 71,5 m²
BRA SEKUNDÆR BOLIG 34,9 m²



BTA 2.etg 78,5 m²
BRA 2.etg 66,0 m²

Prosjekt	Gnr./Bnr./Festenr.:		Fase		
Villa Ekerød BF1 BF2 Redsmyraskogen 4-6-8-10-33-35 - 1671 Kråkerøy	**424/457** **424/219**	**Plan 1. & 2.etg Hustype 1B**	**Ett-trinns søknad**	Printet d. fredag 7. mai 2021 Målestokk 1:100 // A3	Griff Arkitektur as Gamle Bedding vei 38 // N-1671 Kråkerøy +47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no Org. nr: 987 529 490 MVA

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333284 Redsmyra felt BF1-5 TEGNINGER-PROSJEKTMATERIALE/02 ARK /Aktuelle filer/BF1-AKTUELL FIL FOR FELT BF1/02ER/02_Enebolig_BF1_BF2.pln Published: 07.05.2021 // Saved by: June

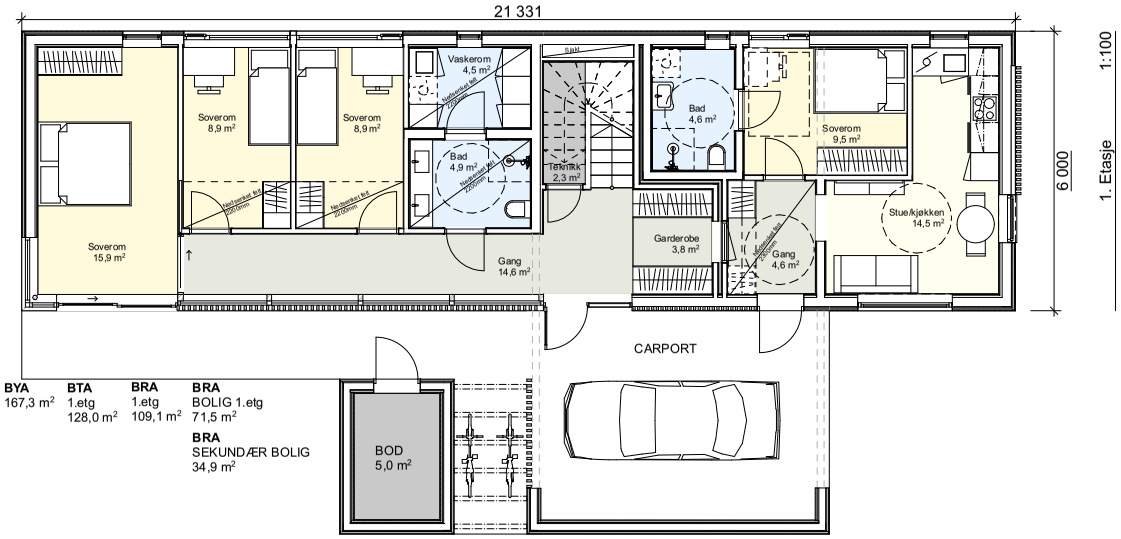
ENEBOLIG- HUSTYPE 2

BF1 TOMT 2

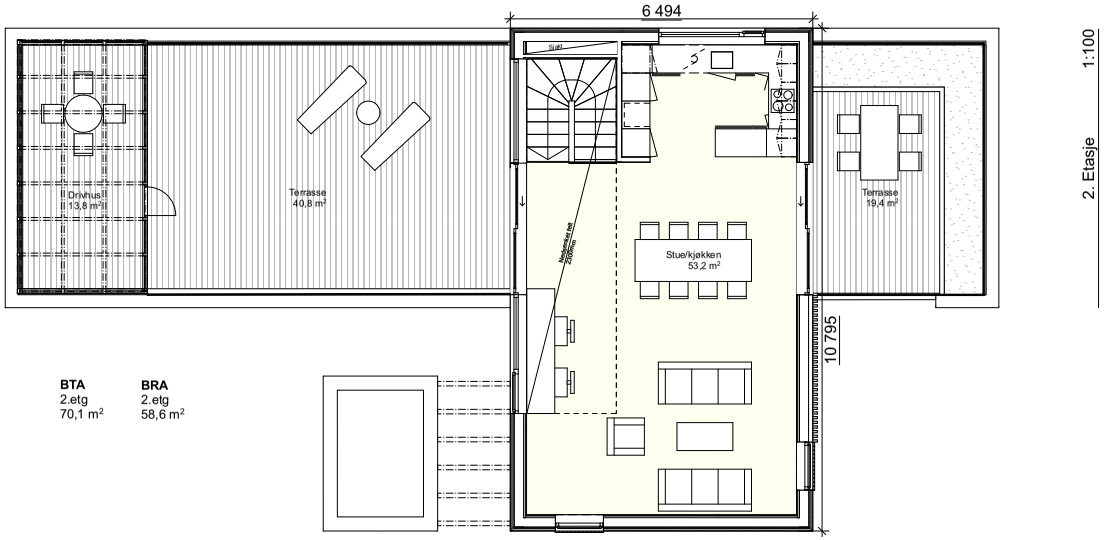
PLANTEGNINGER

BRA TOTAL* 167,7m²
*eks. sportsbod og carport

BTA TOTAL* 198,1m²
*eks. sportsbod og carport



BYA 167,3 m²
BTA 1.etg 128,0 m²
BRA 1.etg 109,1 m²
BRA BOLIG 1.etg 71,5 m²
BRA SEKUNDÆR BOLIG 34,9 m²



BTA 2.etg 70,1 m²
BRA 2.etg 58,6 m²

Prosjekt	Gnr./Bnr./Festenr.:		Fase		
Villa Ekerød HUS 2- BF1 Redamyrasvingen 2 - 1671 Kråkerøy	**424/457**	**Plan 1. & 2.etg Hustype 2**	**Ett-trinns søknad**	Printet d. torsdag 6. mai 2021 Målestokk 1:100 // A3	Griff Arkitektur as Gamle Bedding vei 38 // N-1671 Kråkerøy +47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no Org. nr: 987 529 490 MVA

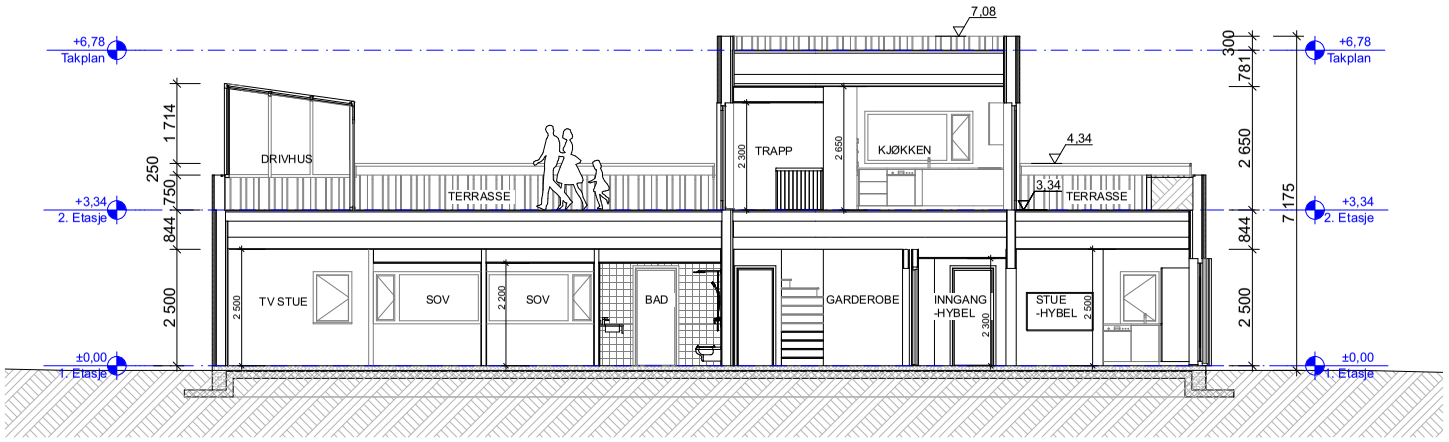
ArchiCAD 22 // Filplassering: //Volumes/ArkitektProsjekter/333284 Redamyra feit BF1\5 TEGNINGER-PROSJEKTMATERIALE/02 ARK /Aktuelle filer/BF1-AKTUELL FIL FOR FELT BF1/EKER3D_Enebolig_BF2_tomt 2.pln Published: 06.05.2021 // Saved by: June

ENEBOLIG- HUSTYPE 1A

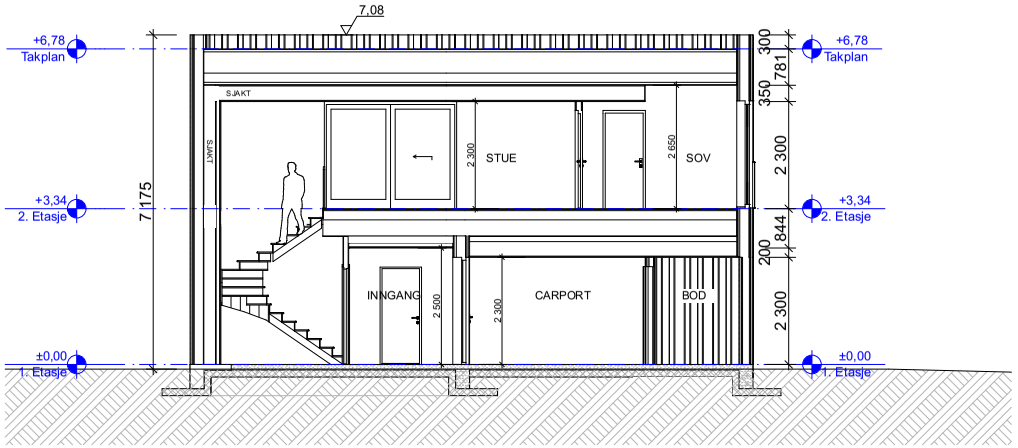
BF1/BF2

TOMT 4-6-8-10-33-35

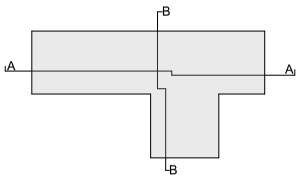
SNITT



Snitt A 1:100



Snitt B 1:100



Prosjekt	Gnr./Bnr./Festenr.:		Fase		
Villa Ekerød BF1 BF2 Rødsmyraskogen 4-6-8-10-33-35 - 1671 Kråkerøy	**424/457** **424/219**	**Snitt A og B Hustype 1A**	**Ett-trinns søknad**	Printet d. fredag 7. mai 2021 Målestokk 1:100 // A3	Griff Arkitektur as Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy +47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no Org. nr: 987 529 490 MVA

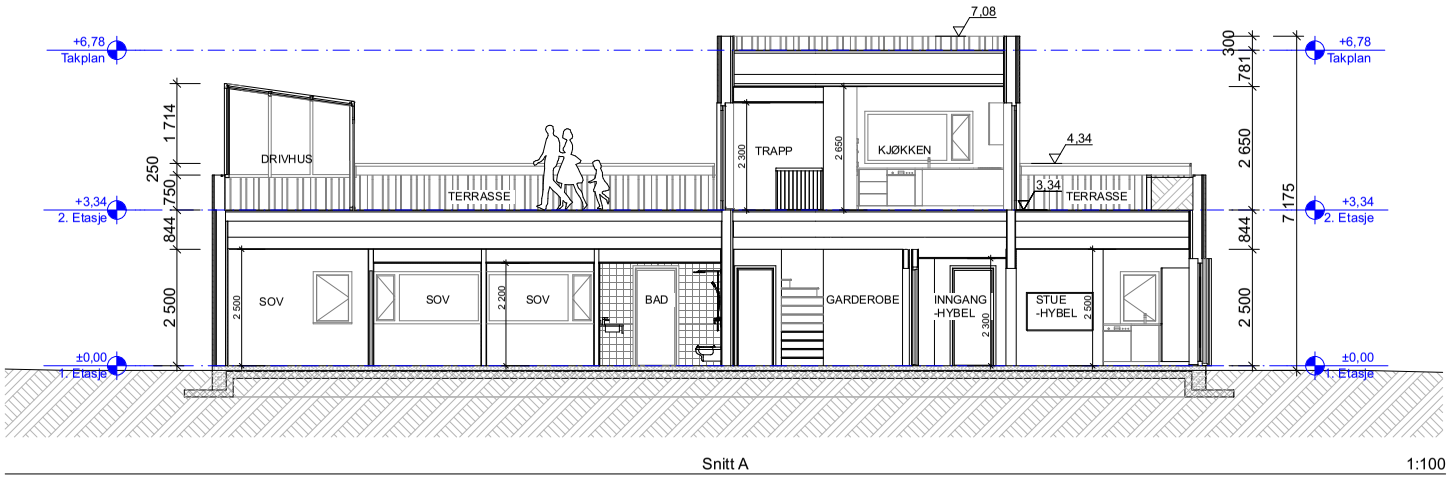
ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/331294 Rødsmyra felt BF1/5 TEGNINGER-PROSJEKTMATERIALE/02 ARK /Aktuelle filer/BF1-AKTUELL FIL FOR FELT BF1/DKER2RD_Enebolig_BF1_BF2.pln Published: 07.05.2021 // Saved by: June

ENEBOLIG- HUSTYPE 1B

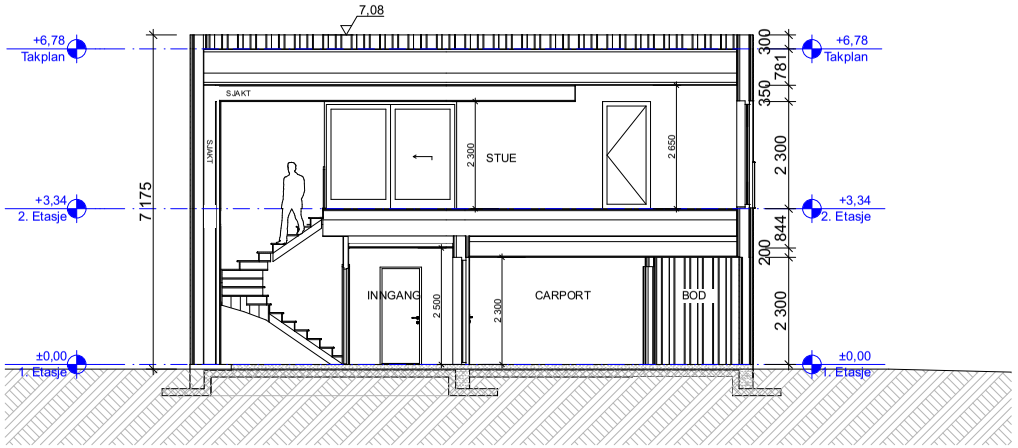
BF1/BF2

TOMT 4-6-8-10-33-35

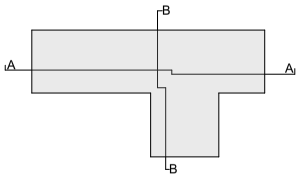
SNITT



Snitt A 1:100



Snitt B 1:100



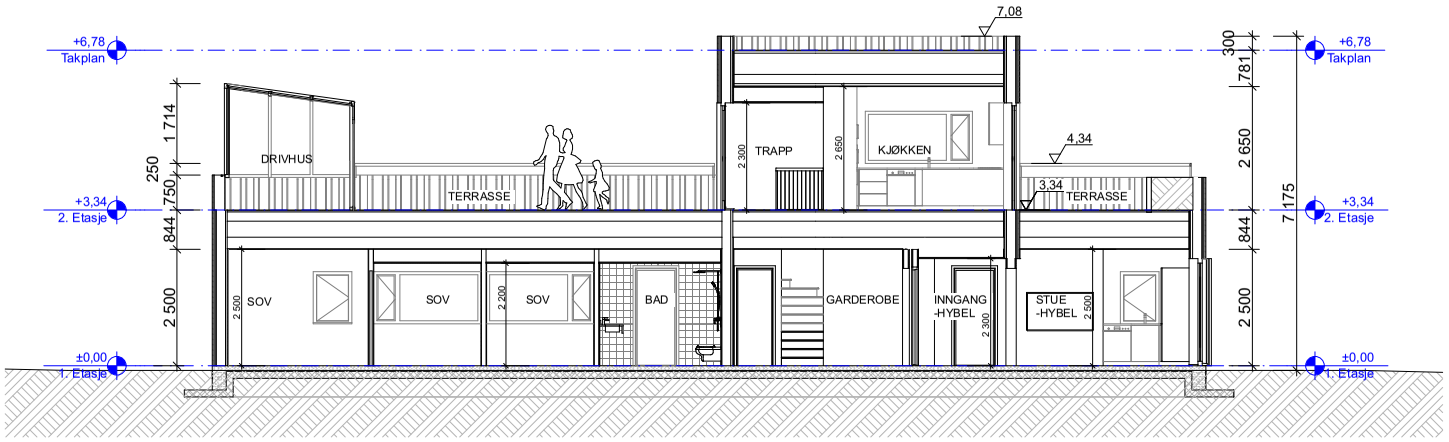
Prosjekt	Gnr./Bnr./Festenr.:		Fase		
Villa Ekerød BF1 BF2 Rødsmyraskogen 4-6-8-10-33-35 - 1671 Kråkerøy	**424/457** **424/219**	**Snitt A og B Hustype 1B**	**Ett-trinns søknad**	Printet d. fredag 7. mai 2021 Målestokk 1:100 // A3	Griff Arkitektur as Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy +47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no Org. nr: 987 529 490 MVA

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/331294 Rødsmyra felt BF1/5 TEGNINGER-PROSJEKTMATERIALE/02 ARK /Aktuelle filer/BF1-AKTUELL FIL FOR FELT BF1/DKER2RD_Enebolig_BF1_BF2.pln Published: 07.05.2021 // Saved by: June

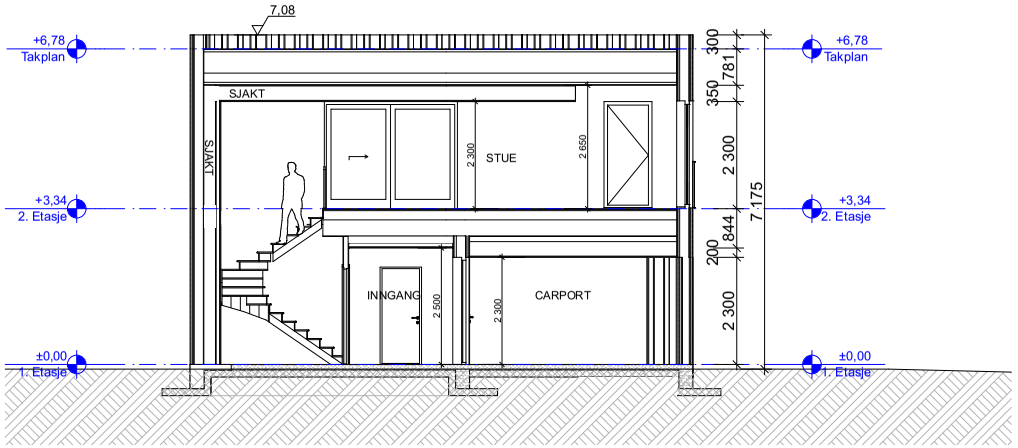
ENEBOLIG- HUSTYPE 2

BF1 TOMT 2

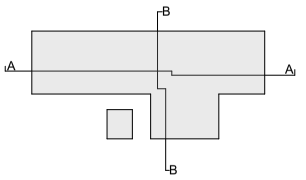
SNITT



Snitt A 1:100



Snitt B 1:100



Prosjekt	Gnr./Bnr./Festenr.:		Fase		
Villa Ekerød HUS 2- BF1 Rødamyrskogen 2 - 1671 Kråkerøy	**424/457**	**Snitt A og B Hustype 2**	**Ett-trinns søknad**	Printet d. torsdag 6. mai 2021 Målestokk 1:100 // A3	Griff Arkitektur as Gamle Bedding vei 38 // N-1671 Kråkerøy +47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no Org. nr: 987 529 490 MVA

ArchiCAD 22 // Filplassering: //Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333284 Rødamyra trinn BF1\5 TEGNINGER-PROSJEKTMATERIALE/52 ARK /Aktuelle filer/BF1-AKTUELL FIL FOR FELT BF1/EKERØD_Enebolig_BF2_tomt 2.pln Published: 06.05.2021 // Saved by: June

ENEBOLIG- HUSTYPE 2

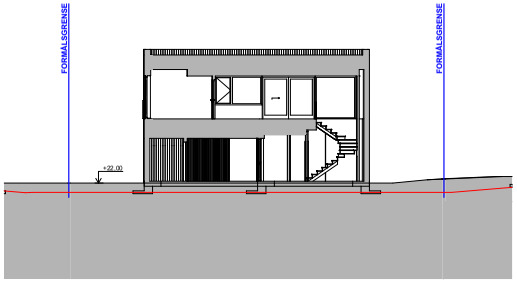
BF1 TOMT 8

LANDSKAPSSNITT

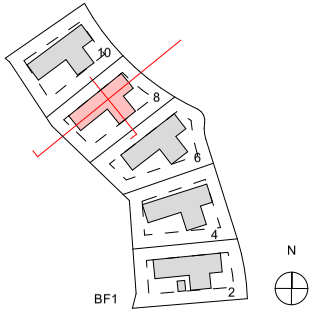
ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333284 Rødsmyra tun BF1\5 TEGNINGER-PROSJEKTMATERIALE/02 ARK /Aktuelle filer/BF1-AKTUELL FIL FOR FELT BF1/Tegning rødsmyra BF1 BF2 BF4.pln Published: 12.05.2021 // Saved by: June



Snitt 1:250



Snitt B 1:250



Prosjekt	Gnr./Bnr./Festenr.:		Fase		
EKERØD BF1 BF2 Rødsmyraskogen 2,4,6,8,10,33 & 35 - 1671 Kråkerøy	**424/457**	**BF1 Tomt 8- Snitt**	**Ett-trinns søknad**	Printet d. onsdag 12. mai 2021 Målestokk 1:250 // A3	Griff Arkitektur as Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy +47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no Org. nr: 987 529 490 MVA

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

Griff Arkitektur AS

Gamle Beddingvei 28
1671 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2021/375	15	ASTMEE	424/457	20.02.2023

Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av nye eneboliger - Rødsmyraskogen 2, 4, 6, 8 og 10 - Eiendom 424/457

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	181/23

Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse er gitt
Vi har godkjent søknaden din om midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 03.02.2023. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 14.09.202.

Brukstillatelsen gjelder for
Adresse: Rødsmyraskogen 2, 4, 6, 8 og 10 1671 Kråkerøy
Eiendom: 424/457
Byggetiltak: Nye boliger

-

Midlertidig brukstillatelse gjelder for bolig på adresse Rødsmyraskogen 2,4,6,8 og 10.

Gjenstående arbeider
Det opplyses i søknaden at følgende arbeider gjenstår:

- Boliger på eiendommen med adresse Rødsmyraskogen 33 og 35.

Gjenstående arbeider skal være utført innen den 01.01.2025.

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

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305660

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby	Astrid Meek
avdelingsleder byggesak	overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Rød Invest AS	Bellevue 7	1606	Fredrikstad

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsmyraskogen 8, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/480/0/0

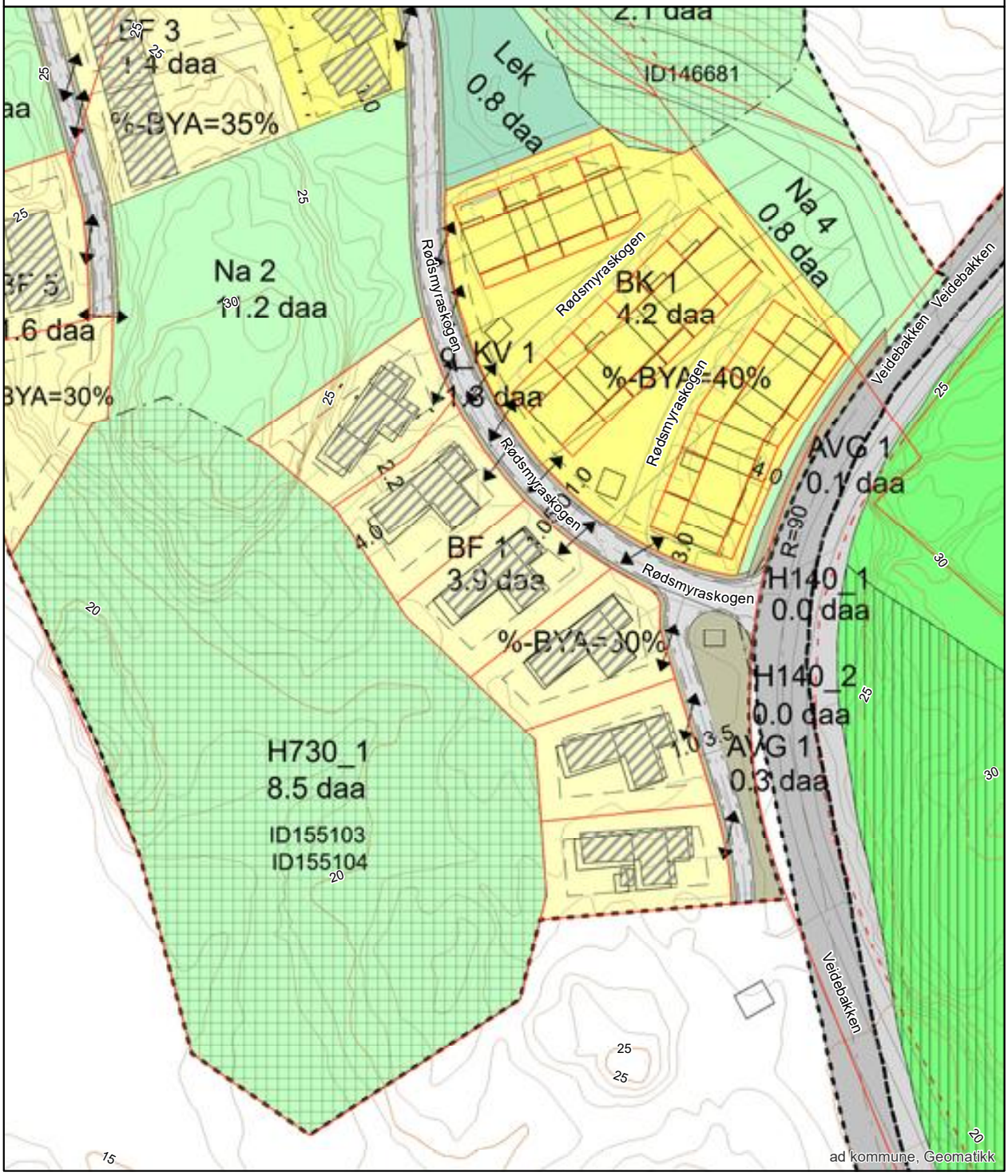
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29

N

Planident: 1079
Ikrafttredelsesdato: 19.3.2015
Plannavn: Rødsmyra

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR RØDSMYRA

Gnr 424 Bnr 6, med flere - Kråkerøy, Fredrikstad Kommune

Plan ID: 01061079
Reguleringsbestemmelsene **er vedtatt av Fredrikstad bystyre 19.03.2015**, sak PS 15/15.
Bestemmelser til reguleringsplankart datert 14.05.2014
Siste revisjon : 08.12.2014

§ 1 Avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avmerket med plangrense på reguleringsplankart datert 14.05.2014, sist revidert 24.11.2014

§ 2 Fellesbestemmelser

Hensyn til miljø, støy og forurensning (Pbl §12-7, nr. 3, nr. 12)

2.1 Støynivået skal ikke overstige anbefalte grenseverdier i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter. Dersom grenseverdien blir overskredet skal bebyggelsen utformes slik at det oppnås tilfredsstillende lydforhold i henhold til teknisk forskrift.

2.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av overvann. Nødvendige avbøtende tiltak skal inngå i planen.

Kulturminner (Pbl §12-7, nr. 6)

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

Krav til planmateriale (Pbl §12-7, nr. 1, nr. 4)

2.4 I forbindelse med rammesøknad skal det fremlegges situasjonsplan som viser bygningenes plassering, høyde og utforming, interne veier og atkomst til bygninger, utforming av leke- og uteoppholdsarealer, plassering av avfall og overordnet beplantning. Situasjonsplanen skal vise terrengjusteringer i forhold til opprinnelig terreng, og forholdet mellom terreng på tomta, naboeiendom og veier.

§ 3 Rekkefølgebestemmelser (Pbl §12-7, nr. 10)

3.1 Areal for lek skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse på boliger

3.2 Før igangsettingstillatelse for boligtiltaket gis, skal det være utført en støyfaglig utredning for boligene.

§ 4 Byggeområde BF – boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse
(Pbl §12-7, nr 1, nr. 2, nr.4, nr.5, nr. 7)

4.1 Planområdet skal bygges ut med frittliggende småhus.

4.2 Bebyggelsen skal utformes med godt arkitektonisk formspråk og god materialbruk. Det skal etterstrebes en homogen bebyggelse for byggeområdet.

4.3 Parkering skal følge gjeldende regler i kommuneplanens arealdel.
Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra tomtegrense mot nabo. Mellom garasjeport og vei skal det i kjøre/ryggeretning være min. 5 m.

4.4 Eneboliger kan ha sekundærleilighet med størrelse inntil 65 m2.

4.5 Det kan bygges med møne- og gesimshøyde inntil 8 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng på Felt BF1 og BF2. På Felt BF3, BF4 og BF5 kan møne- og gesimshøyde ligge inntil 6 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

§ 5 Byggeområde BK – boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
(Pbl §12-7, nr 1, nr. 2, nr.4, nr.5, nr. 7)

5.1 Planområdet skal bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse i rekke, kjede eller gruppe. Det kan ikke oppføres hybelhus i området.

5.2 Boliggruppene skal utformes med enhetlig, godt arkitektonisk formspråk og god materialbruk. Det skal etterstrebes en homogen bebyggelse for byggeområdet.
5.3 Parkering skal følge gjeldende regler i kommuneplanens arealdel.
Garasjer kan plasseres i tomtegrense mot nabo. Mellom garasjeport og vei skal det i kjøre/ryggeretning være min. 5 m.
5.4 % BYA beregnes for hver tomt.
5.5 Det kan bygges med møne- og gesimshøyde inntil 8 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
5.6 Situasjonsplanen som følger søknad om rammetillatelse skal dokumentere at kvaliteten på uteoppholdsarealene på hver tomt eller i fellesareal er tilfredsstillende for lek og opphold. Hele boliggruppen skal rammesøkes samlet, og tomtedelingsplan skal framgå av søknaden.
5.7 Felles oppstillingsplass for søppelhåndtering skal etableres i hver boliggruppe. Plassering skal framgå av rammesøknad.

§ 6 Byggeområde – uteoppholdsareal, lekeplass (Pbl §12-7, nr.4)
6.1 Området skal brukes til lekeareal.
6.2 Gjennom området skal det etableres gangsti som kan brukes som snarvei mellom boligfelt og gangveien og turveien på nordøstsiden. Stien skal være tilgjengelig for allmennheten.
6.3 Ved planlegging og opparbeiding av lekearealet skal en ta utgangspunkt i terrengform, vegetasjon og naturgrunnlag, og legge vekt på skape et spennende og variert lekeområde.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kjøreveg og annen veggrunn-grøntareal (Pbl §12-7, nr.14)
7.1 Området skal brukes til kjøreveier i boligområdet. Hovedveien KV1er offentlig og skal ha minste opparbeidete bredde 5 m + 1 m skulder og snøopplagring på hver side. Veien og snuplassen skal dimensjoneres for kjøring med lastebil. Veiene KV 2, 3 og 4 med formål felles kjøreveg skal ha minste opparbeidete bredde 3,5 m + 1 m skulder og snøopplagring på hver side. Hver vei er felles for de som har adkomst derfra.
7.2 Alle boligene skal ha adkomst fra interne kjøreveger. Avkjørselsmarkeringene på plankartet er veiledende.

§ 8 Grønnstruktur – Naturområde (Pbl §12-5, nr. 3 og Pbl §12-7, nr 1, nr. 6)
8.1 Området skal ligge som et naturområde. Området kan brukes til lek og opphold.
8.2 I området kan det utføres vegetasjonsskjøtsel med rydding av vegetasjon som er en fare for sikkerheten og av gammel granskog og tett løvkratt. Spredt furuskog skal være dominerende vegetasjonstype på høydedragene. Området kan ikke snauhugges.
8.3 Ved behov kan nettstasjon plasseres innenfor Naturområde 2, ved offentlig kjøreveg KV1.

§ 9 Grønnstruktur - Turveg (Pbl §12-5, nr. 3 og Pbl §12-7, nr 1, nr. 6)
9.1 Området omfatter eksisterende turvei mellom Rødsveien og Veidebakken med sideterreng, og ny turvei langs Veidebakken med sideterreng.
9.2 I områdene skal det opparbeides turvei i minimum 2m bredde. Veien kan være opplyst.
9.3 Vegetasjon på sidene av veien skal skjøttes ut fra hensyn til sikkerhet og bevaring av artsmangfold. Områdene kan ikke snauhugges.
9.4 Langs turvei ved Veidebakken kan det anlegges en åpen kanal for transport av overvann til infiltrasjons/fordrøyningsanlegg og eksisterende bekker i tilgrensende skogområde.

§ 10 Hensynssone – frisiktsone ved veg (Pbl §12-6)
10.1 I siktsonen kan det ikke etableres anlegg, vegetasjon eller konstruksjoner med høyde over 0,5m over tilliggende kjørebane. Enkelttrær med høy stamme og stolper med diameter under 30 cm kan aksepteres.

§ 11 Hensynssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (Pbl §12-7, nr.6)
11.1 Innenfor H730_1 ligger det to steinalderboplasser ID 155103 og 155104, og innenfor H730_2 ligger det en steinalderboplass ID 146681, som er automatisk fredete, jf. kulturminnelovens § 4. Ingen må - uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 – sette igang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, eller forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens § 3. Nødvendig hogst/veldlikehold av vegetasjon innenfor bevaringsområdene skal avklares med

Fylkeskonservatoren. Eventuelle rotvelt innenfor lokalitetsområdene skal rapporteres til Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse fra Fylkeskonservatoren.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsmyraskogen 8, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/480/0/0

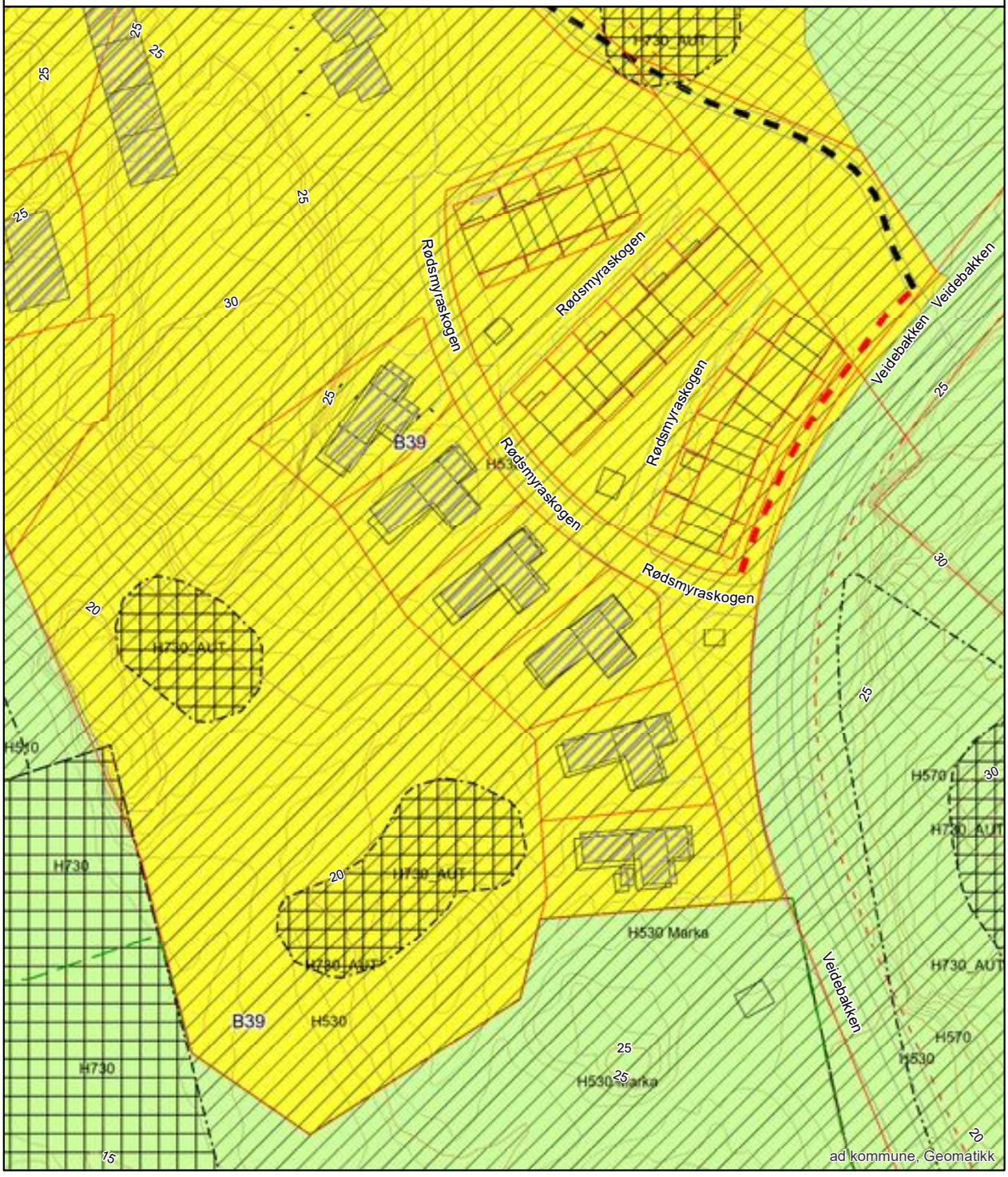
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsmyraskogen 8, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/480/0/0

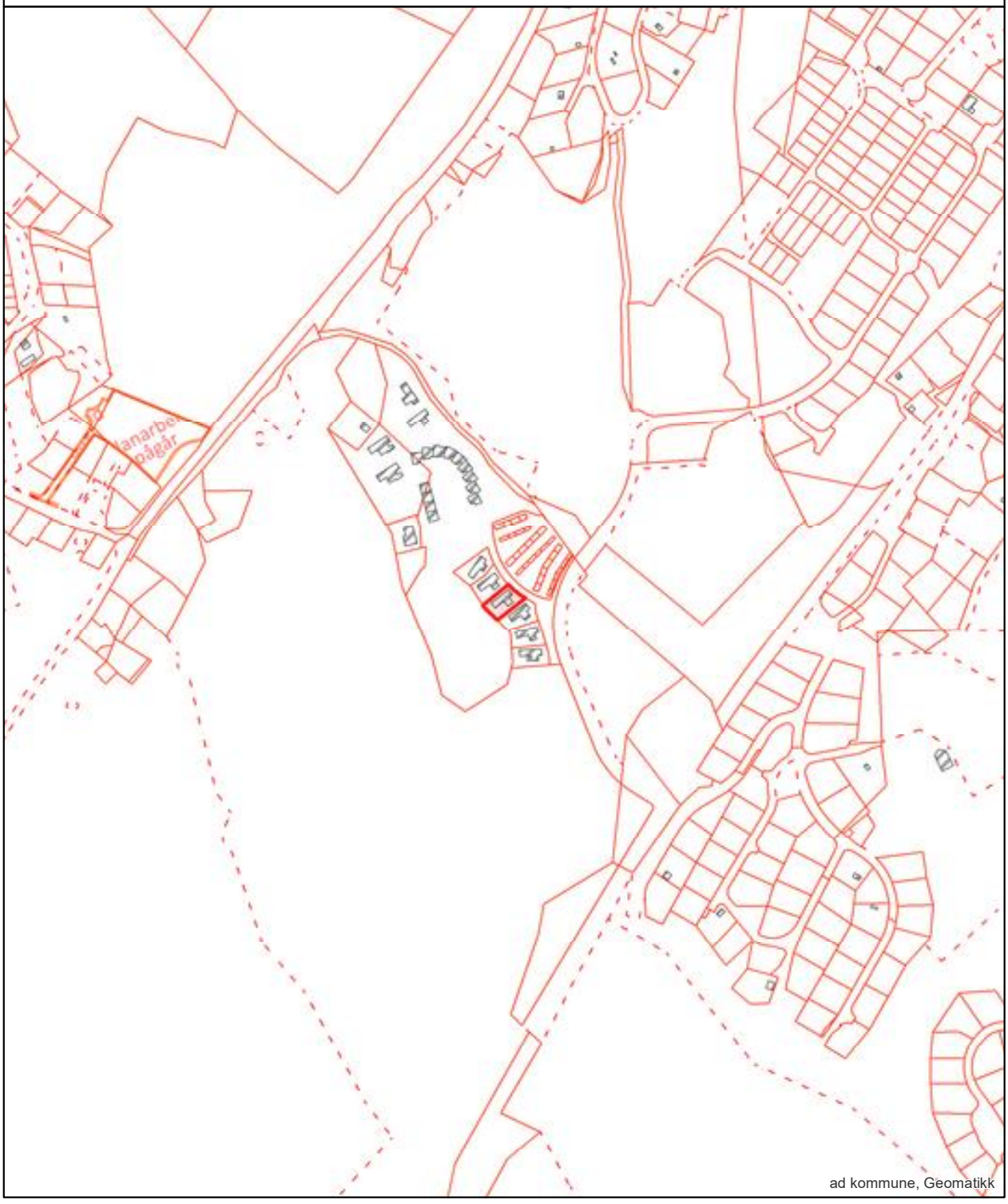
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-29

N

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

Planident:
Plannavn:

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



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
- OF – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- #/B – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- V – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H – Havn
- P – Parkering
- #/S – 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) Gjennomføringssone

- 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

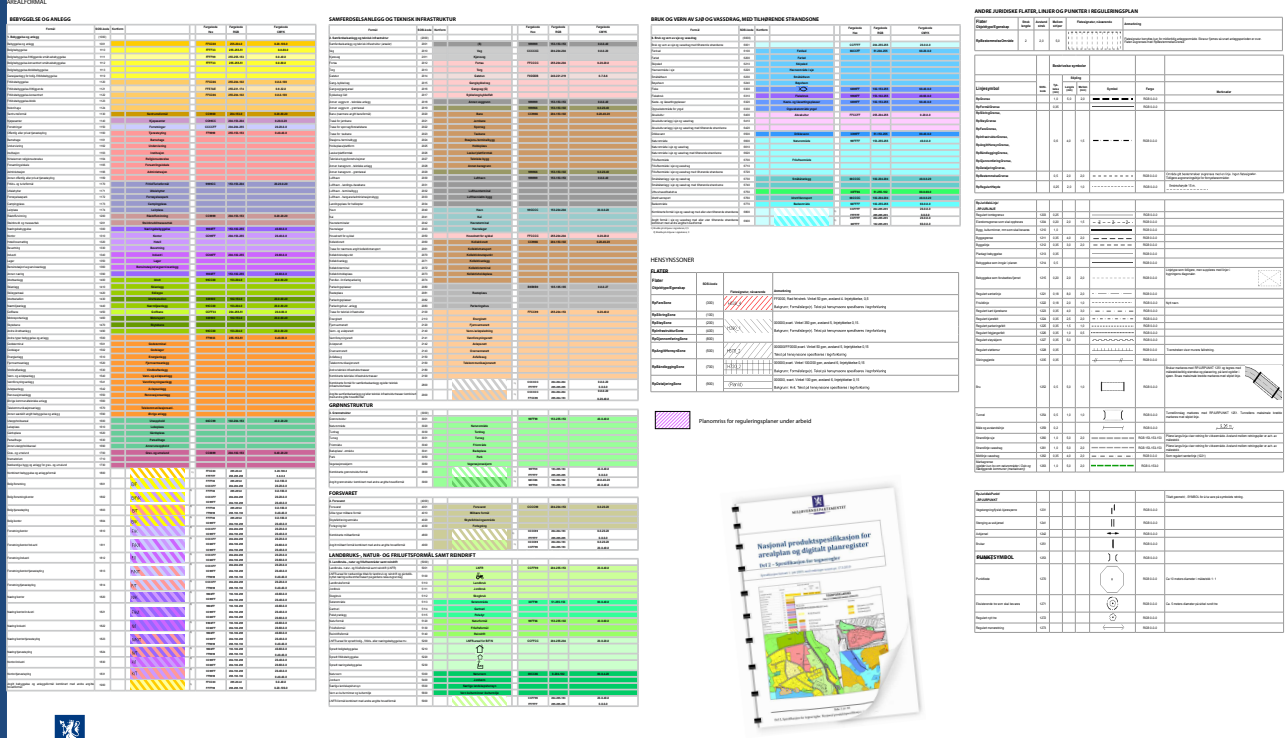
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

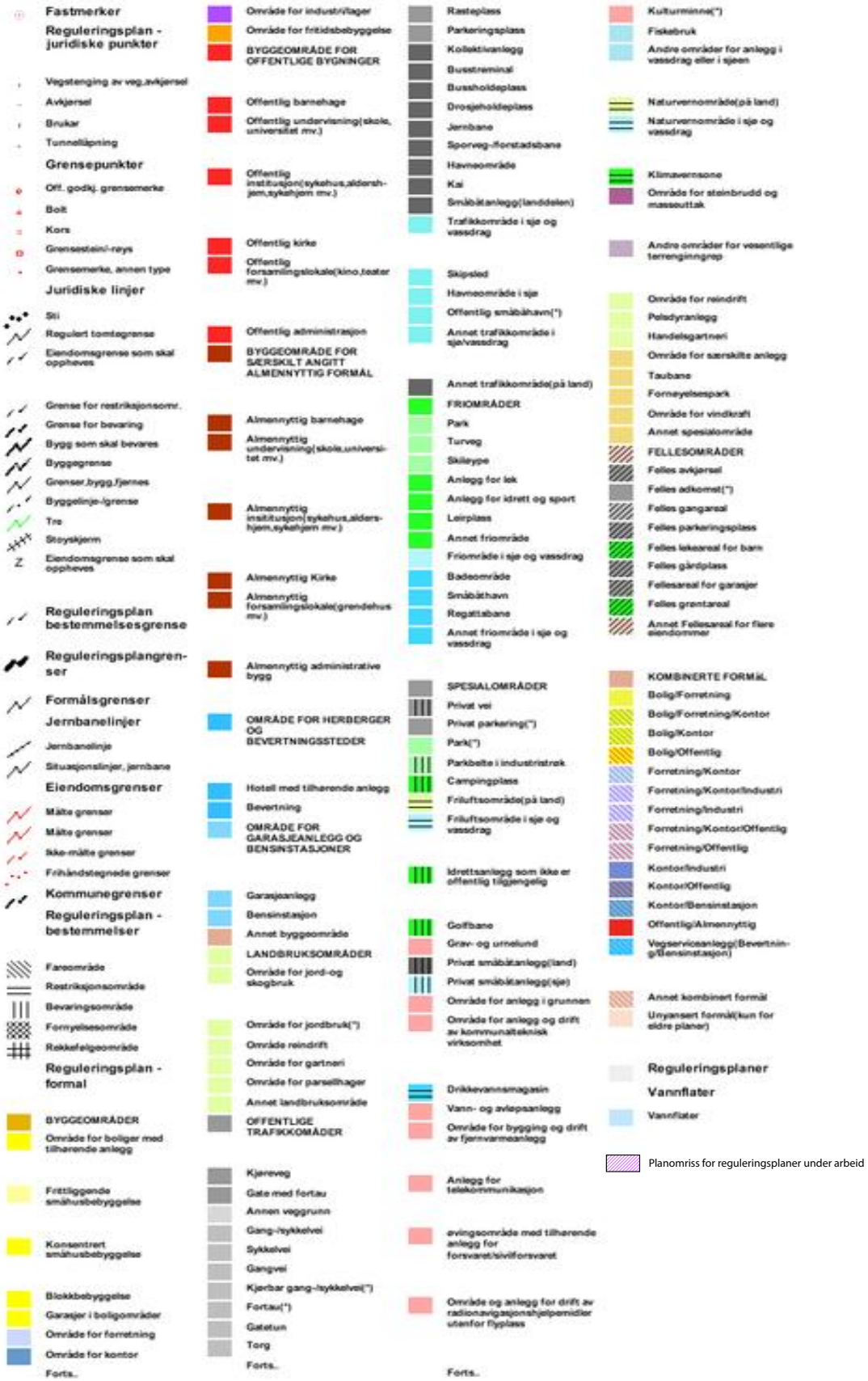
Mars 2010



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

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/480/0/0

Eierrepresentant: Fuglestad Nils Henrik

Regningsmottaker: Fuglestad Nils Henrik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	480	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	649 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Rødsmyraskogen 8	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300934767	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	Bolig		34,9
300934767	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	Bolig		137,5

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
TVEITE BERIT SIVLE	Rødsmyraskogen 8	1671 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
FUGLESTAD NILS HENRIK	Rødsmyraskogen 8	1671 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 640,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 050,00
60	ESkatt Bolig	4 797 000,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 15 350,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 4 789,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 942,00
4360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 10 362,00
4260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 5 410,00

kr 40 903,00

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/480/0/0

Eierrepresentant: Fuglestad Nils Henrik

Regningsmottaker: Fuglestad Nils Henrik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	480	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	649 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Rødsmyraskogen 8	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300934767	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	Bolig		34,9
300934767	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	Bolig		137,5

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
TVEITE BERIT SIVLE	Rødsmyraskogen 8	1671 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
FUGLESTAD NILS HENRIK	Rødsmyraskogen 8	1671 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 892,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 365,00
60	ESkatt Bolig	4 797 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 15 350,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 667,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 486,00
4360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 12 265,00
4260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 4 041,00

kr 42 174,00

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-424/480/0

Bruksnavn		Beregnet areal	649.0
Etablert dato	14.04.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	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
NILS HENRIK FUGLESTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
BERIT SIVLE TVEITE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BERIT SIVLE TVEITE		SE - Eier registrert hos skattemyndighetene	B - Bosatt		0/0
NILS HENRIK FUGLESTAD		SE - Eier registrert hos skattemyndighetene	B - Bosatt		0/0

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	27.03.2023	27.03.2023	2022/25188	
OP - Oppmålingsforretning	16.03.2023	27.03.2023	2022/25188	

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
☑	☐	☐	☐	☐		649.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300934767	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 300934767: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	175.1
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	175.1
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	14.09.2021	21.09.2021
EB - Endre bygningsdata	27.03.2023	27.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	137.5	5	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	34.9	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	66.0	0.0	66.0	0.0
H01	2	109.1	0.0	109.1	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rødsmyraskogen	8		1671 KRÅKERØY

Oversiktskart

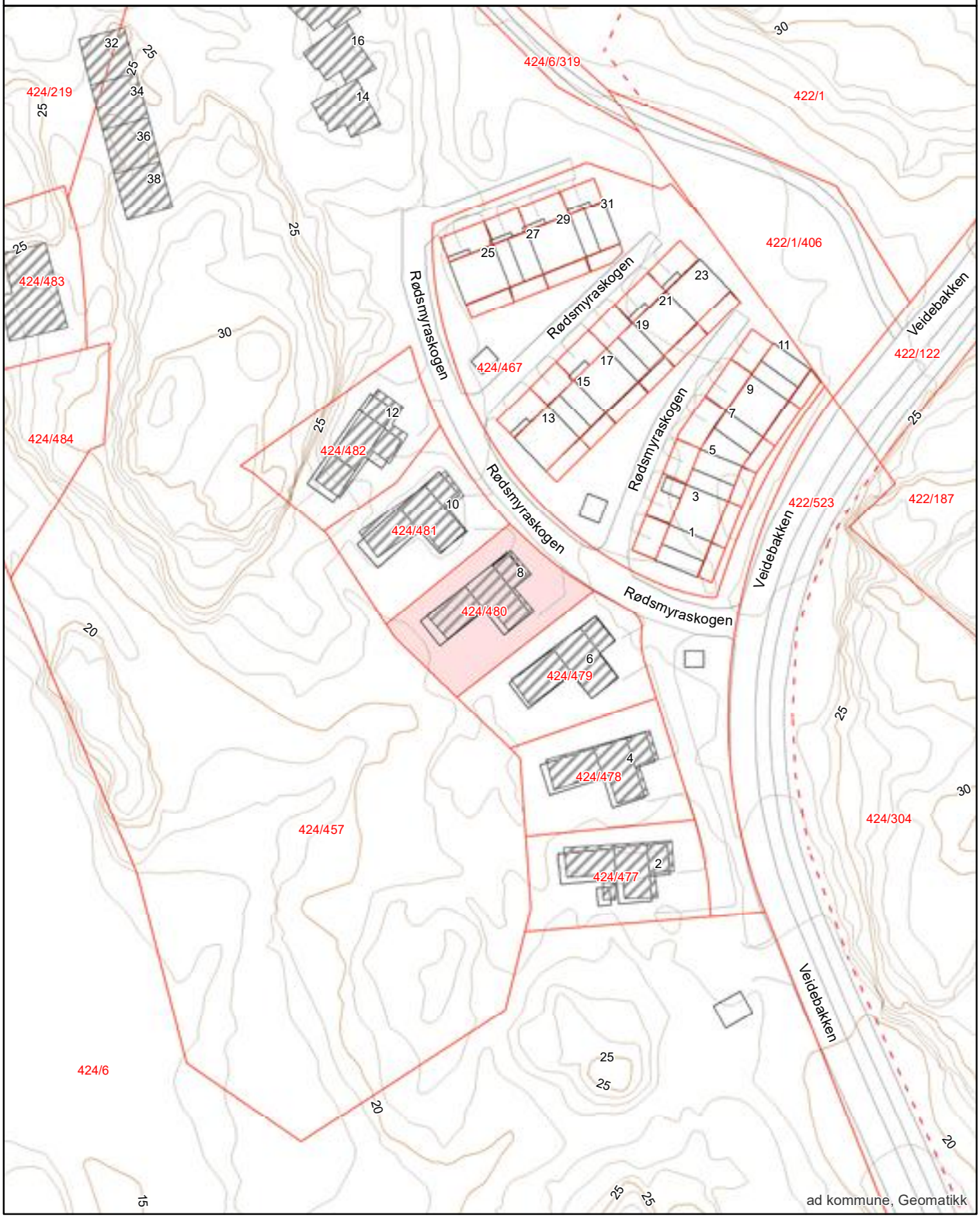
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsmyraskogen 8, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/480/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsmyraskogen 8, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/480/0/0

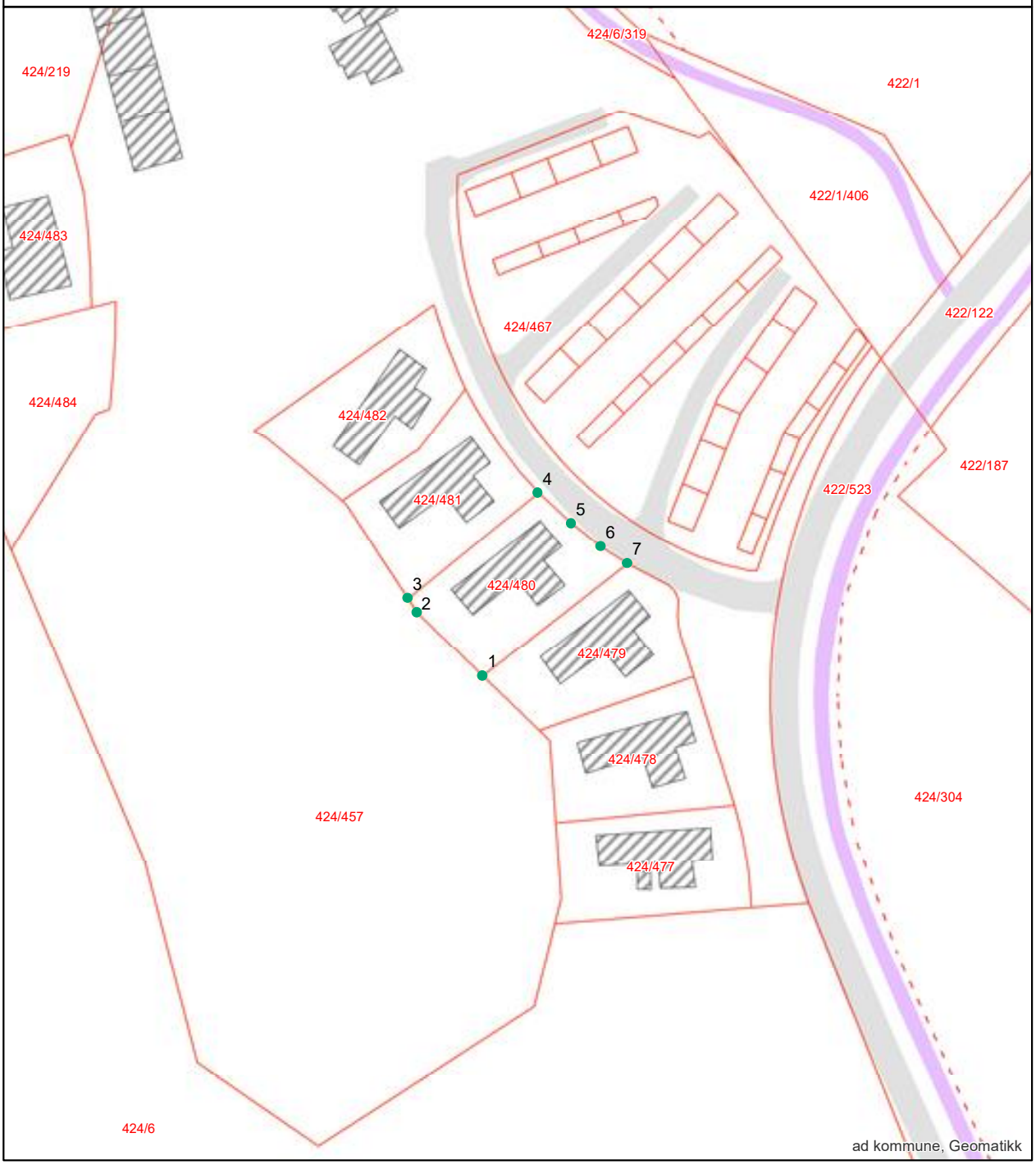
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 29.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563744.32263	609867.550783	Jord	16.87	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6563756.00128	609855.397914	Jord	3.09	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563758.58951	609853.719295	Jord	31.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6563778.05628	609877.83431	Jord	8.3	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6563772.43547	609883.941209	Ikke spesifisert	6.94	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6563768.19323	609889.421958	Jord	5.82	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6563765.05264	609894.321612	Jord	33.87	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsmyraskogen 8, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/480/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-29

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



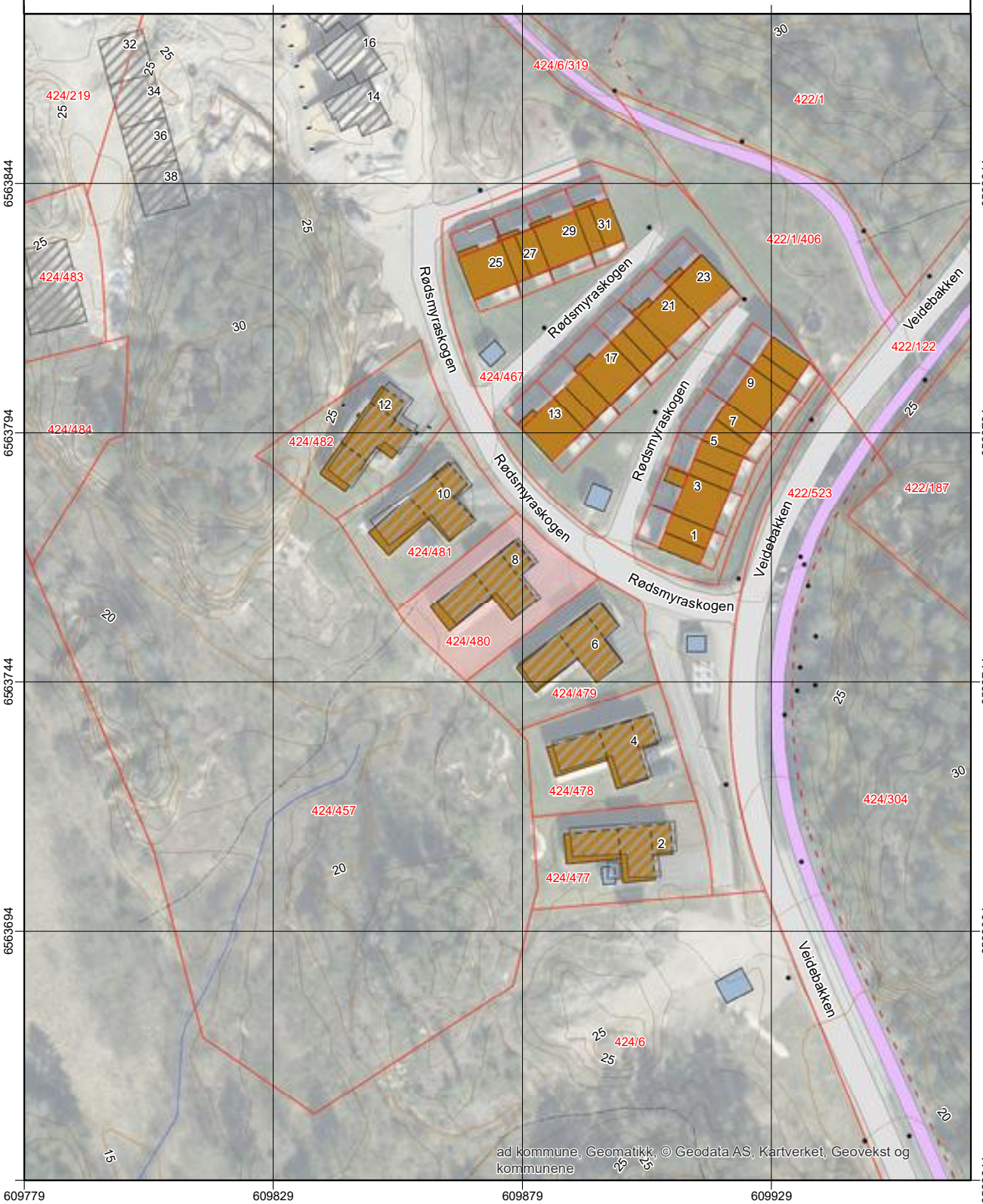
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rødsmyraskogen 8, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/480/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. oktober 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 480 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Rødsmyraskogen 8, 1671 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,03.10.2025

Til informasjon!

Eiendom: 424/480 Rødsmyraskogen 8

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 29.9.2025

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 424 / 480 / 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

26 SEPT. 1975

Dagb. nr. 4209
Onsøy Sorenskriverembete

TK/GH

Servituttavtale.

Mellom på den ene side Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet og på den annen side som grunneiere frk. Ingri Fuglevik som eier av gnr. 39 bnr. 1, Sameiet Holte v/Svein Holte som eier av gnr. 26 bnr. 1 og Reinert Røeds arvinger som eiere av gnr. 24 bnr. 6, alle eiendommer i Kråkerøy, er inngått slik avtale om begrensning av eiernes rådighet over deler av de nevnte eiendommer:

1. De områder avtalen gjelder begrenses i nord av grensen mellom gnr. 39 bnr. 1 og Kråkerøy Kommunes eiendom gnr. 39 bnr. 112, i vest av Solliveien, i syd av nordgrensen for Kråkerøy Kommunes eiendom gnr. 25 bnr. 79 og i øst av Riksvei 108 samt innmarken tilhørende gnr. 39 bnr. 1. Områdets grenser er inntegnet på kart i målestokk 1:5000, hvilket kart vedlegges nærværende avtale som en del av denne.

2. I det foran under 1 beskrevne område begrenses grunneiernes rådighet som bestemt i det etterfølgende slik at området stedsevarig kan stå til rådighet for almenheten som friareal.

Innenfor området skal preget av uberørt natur bevares og tilsynet hermed tilligger Kråkerøy Kommune.

3. Innretninger eller tiltak som er ønskelig for bruken av området til friluftsformål kan etableres i den utstrekning det er forenelig med bestemmelsen i punkt 2. I området skal det ikke under noen omstendighet plasseres bygninger eller anlegges kjøreveier utover de allerede eksisterende.

Hvis trær må felles av hensyn til innretninger eller tiltak som skal etableres, tilhører virket grunneierne.

Kråkerøy Kommune må ikke ved arbeider i området skade eksisterende grøfter. Grøfter som skades ved almenhetens bruk av området må repareres av Kommunen. Hvis tiltak eller innretninger som etableres medfører ansamlig av vann som kan være til skade for skogsdriften, skal Kommunen sørge for at dette grøftes ut.

4. Partene kan ikke innenfor det område som omfattes av avtalen sette i verk drift eller tiltak som kan hindre områdets bruk som friluftsareal eller endre områdets karakter, som f.eks. drift av stenbrudd eller grustak, uttak av skjell-sand eller lignende.

5. Registrerte oldtidsfunn skal beskyttes.

6. Grunneierne forplikter seg til ikke å utøve sin jaktrett eller la andre få benytte retten til jakt i området.

7. I den utstrekning det er forenelig med punkt 2 foran kan grunneierne foreta drift av skogen i området. Felling skal dog begrenses til hugstmodent virke og virke som må felles i forbindelse med nødvendig tynning eller vindfall. All drift skal skje i samråd med herredsskogmester og en av Kommunen oppnevnt representant. Ingen form for flatehugst må finne sted.

8. Som vederlag betaler Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet i fellesskap til grunneierne et beløp stort kr. 1.000,oo pr. dekar for det område som omfattes av overenskomsten. Områdets størrelse spesifisert for de enkelte eiendommer er beregnet av Kråkerøy Kommunes tekniske etat ved planimeter og utgjør av gnr. 39 bnr. 1, 370 dekar, av gnr. 26 bnr. 1, 131 dekar og av gnr. 24 bnr. 6, 20 dekar. Denne beregning legges til grunn og vederlaget utgjør således til eieren av gnr. 39 bnr. 1 kr. 370.000,oo, til eieren av gnr. 26 bnr. 1 kr. 131.000,oo og til eieren av gnr. 24 bnr. 6 kr. 20.000,oo.

Vederlaget betales til de enkelte grunneiere med 50% innen 31.12.1974 og de resterende 50% innen 1.3.1975.

9. Nærværende avtale, som skal tinglyses på de berørte eiendommer, skal ha prioritet foran alle pengeheftelser og foran alle for denne avtale sjenerende heftelser. Det påligger grunneierne å sørge for nødvendige prioritetsvikelser og bekreftelse fra tinglysningskontoret om avtalens prioritet.

10. I tillegg til det foran nevnte vederlag betaler Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet alle omkostninger ved avtalens inngåelse som stempelavgift og tinglysningsgebyrer og grunneiernes utgifter til juridisk bistand, alt etter oppgave fra h.r.advokat Wilhelm Mordt.

Stempelavgift og tinglysningsgebyrer betales ved avtalens tinglysning og resten innen 1. mars 1975.

...

Avtalen er opprettet i 5 eksemplarer, ett til Kommunen, ett til Staten og ett til hver av grunneierne.

Oslo/Kråkerøy, 30. desember 1974.

Eier av gnr. 39 bnr. 1

KRÅKERØY KOMMUNE
Rudolf Olsen /s/

Ingri Fuglevik /s/

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Avdelingen for naturvern og friluftsliv
Etter fullmakt

Helge Kragem /s/
Ove Tue /s/

For eierne av gnr. 26 bnr. 1
etter fullmakt
Svein Holte /s/

Eiere av gnr. 24 bnr. 6

Ingeborg Haabeth /s/

Margit Carlsen /s/

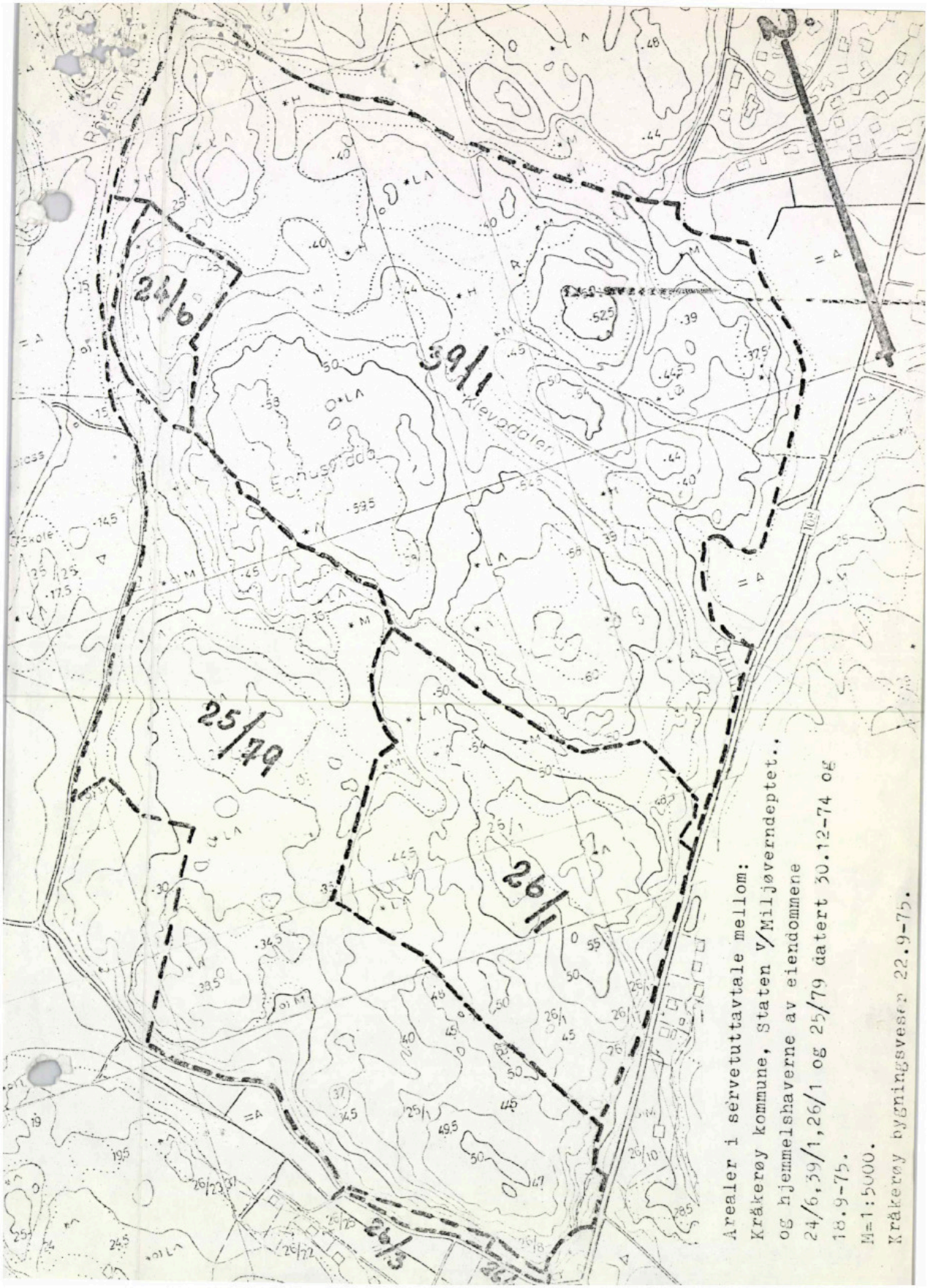
For Else Marie Åkesson iflg. fullmakt
Ingeborg Haabeth /s/

Ovenstående servituttavtale skal også omfatte Kråkerøy kommunes eiendom, gnr. 25 bnr. 79, og begjæres tinglyst på denne eiendom.

Kråkerøy, den 19. sept. 1975.

KRÅKERØY KOMMUNE
Rudolf Olsen /s/

Lagt til hjelpeblok.
5 fotokopier.


24/6
39/1
Klevaddalen
25/79
26/1
26/3
Arealer i servetuttavtale mellom:
Kråkerøy kommune, Staten v/Miljøverndeptet..
og hjemmelshaverne av eiendommene
24/6, 39/1, 26/1 og 25/79 datert 30.12-74 og
18.9-75.
M=1:5000.
Kråkerøy bygningsvesen 22.9-75.

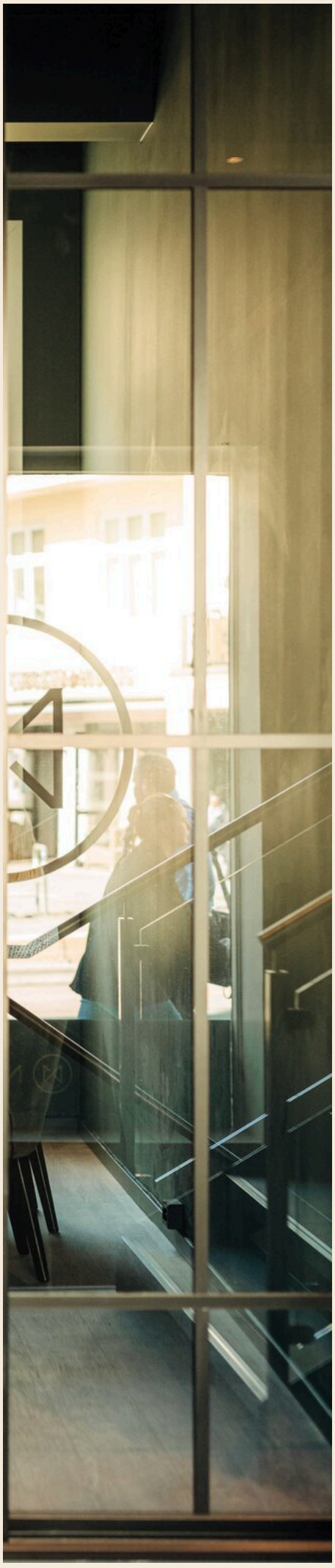
Velkommen til

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.

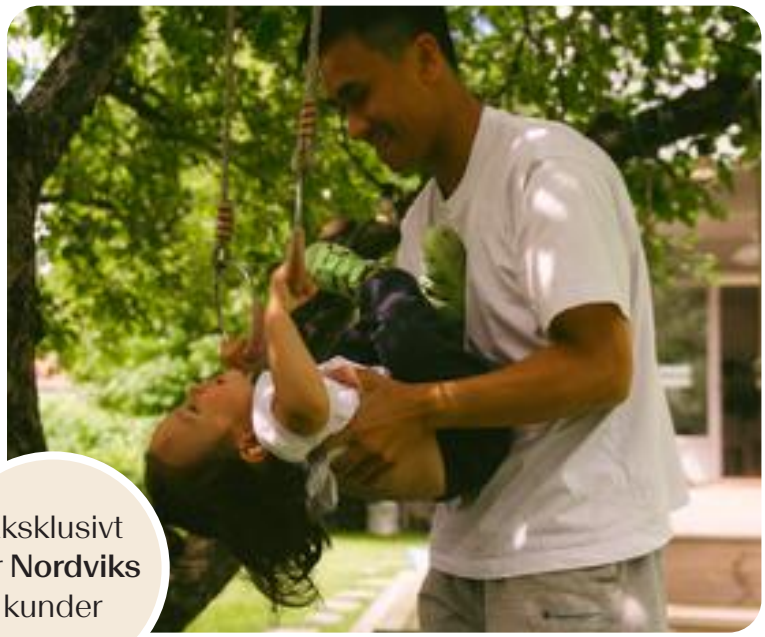
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



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: 30-0241/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rødsmyraskogen 8 1671 KRÅKERØY
Matrikkel: Gnr 424, bnr 480 (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