

Fjellveien 20



Velkommen til

Fjellveien 20



Salgsoppgaven produsert 1. april 2025

Kråkerøy

Stor og smakfullt oppgradert enebolig i skjærgårdsnatur, med nyere tilbygg, solrike terrasser og fin utleieleilighet

Prisantydning	7 950 000,-
Omkostninger	200 100,-
Totalpris	8 150 100,-
BRA-i	232 kvm
Totalt BRA	280 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1910

Megler	Tonje Aasvangen
Telefon	908 38 822
E-post	t.aasvangen@nordvikbolig.no




SAN
FRANCISCO



Kort fortalt

- Frodig skjærgårdsnatur, sentrumsnærhet og kort vei til Hvaler gjør Kråkerøy til et populært bosted. Her finnes alt man trenger innen kort avstand - barnehager, skoler, butikker og marina for fritidsbåter. Fjellveien 20 ligger på en høyde ved Vesterelvens bredder med de flotte badeplassene Glufsa og Enhuskilen kun en sykkeltur unna. Nabolaget er stille med pene eneboliger. Den velholdte boligens hovedhus fra 1910 har blitt kraftig oppgradert og fikk i 2012 et tilbygg og en forbindelse som sammen tegner en hestesko. Her finnes også uthus, garasje og en spennende hage med flotte uteplasser og utsikt. Den store boligens pene, klassiske rom har et lyst og moderne tilsnitt. Mye er stilfullt og av nyere dato. Her er det plass til en stor familie, og i underetasjen finnes en komplett utleiedel.

Arealer og innhold

BRA-i:	232 kvm
BRA-e:	48 kvm
Totalt BRA:	280 kvm
TBA:	72 kvm

Beskrivelse

Enebolig med sokkelleilighet
Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Sokkelleilighet: Entrè, to soverom, bad, stue og kjøkken, gang og bod.
BRA-e: 10 kvm. Teknisk bod/kjeller.
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 149 kvm. Entrè/gang, kjøkken, to stuer, tre soverom, bad og wc.
Total BRA: 149 kvm.
TBA: 72 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Loft med gang og to innredede rom.
Total BRA: 23 kvm.

Garasje og uthus
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje.
BRA-e: 6 kvm. Redskapsbod.
BRA-e: 17 kvm. Redskapsbod.
Total BRA: 38 kvm.

Fjellveien 20

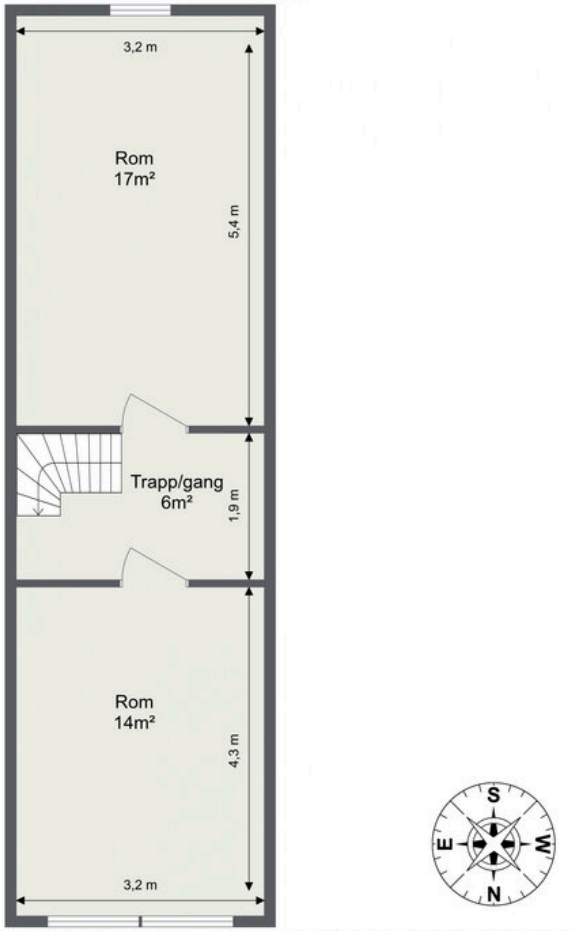
1. Etasje



Denne tegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke målbar. Oppgitte mål og arealer må anses som omtrentlige og avvik kan forekomme

Fjellveien 20

Loft



Denne tegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke målbar. Oppgitte mål og arealer må anses som omtrentlige og avvik kan forekomme.










FRANCISCO
ANTON CORBIJN




SAN
FRANCISCO
ANTON CORBIJN
inwards and onwards

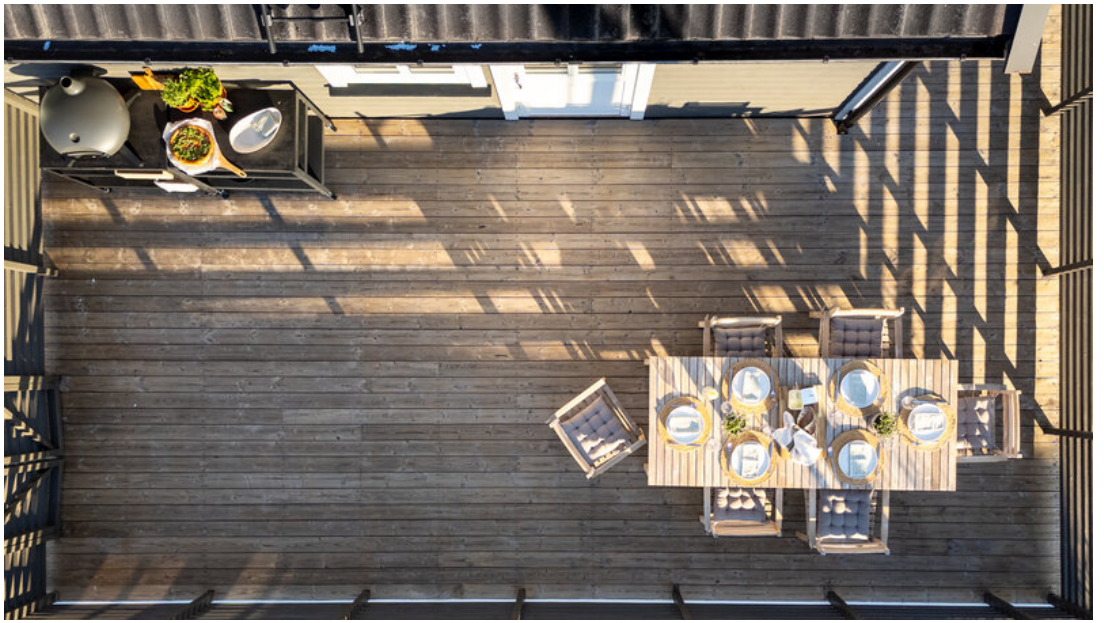


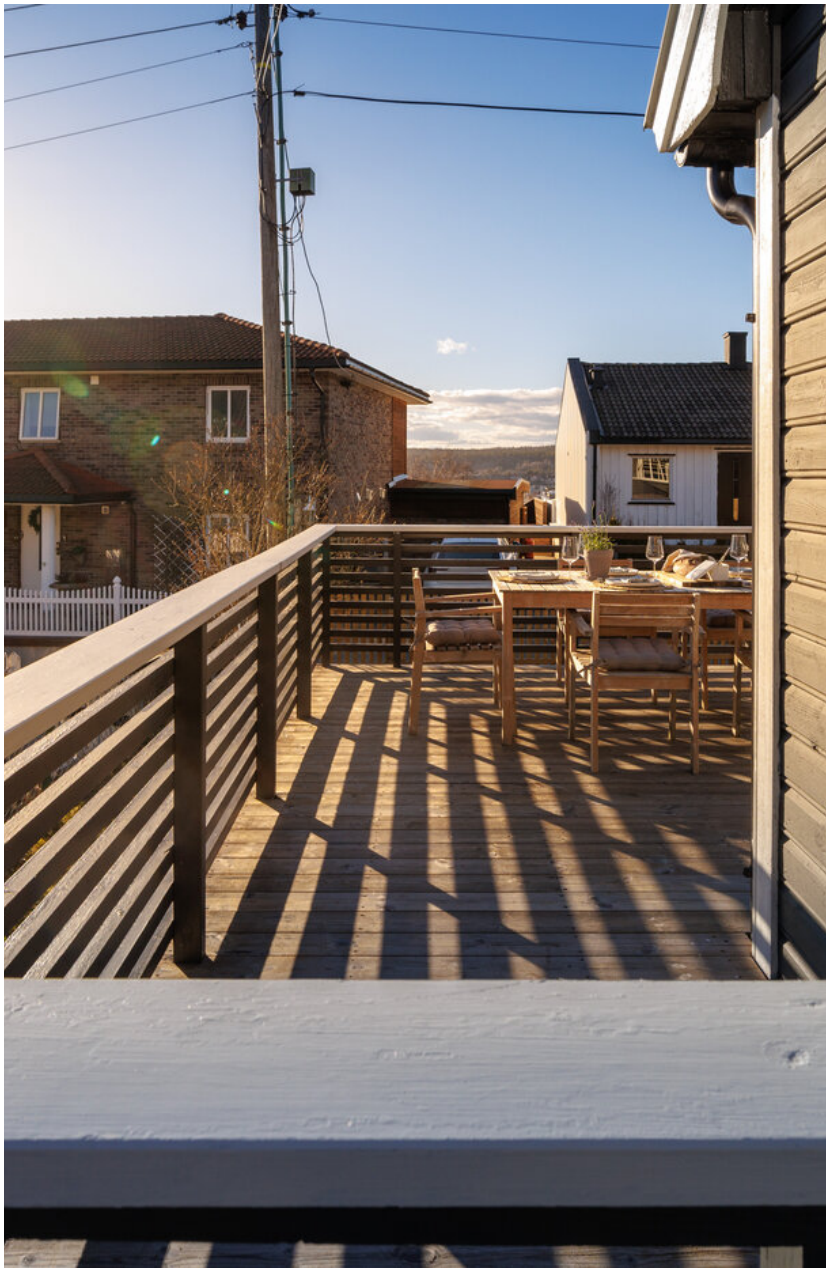



Smör



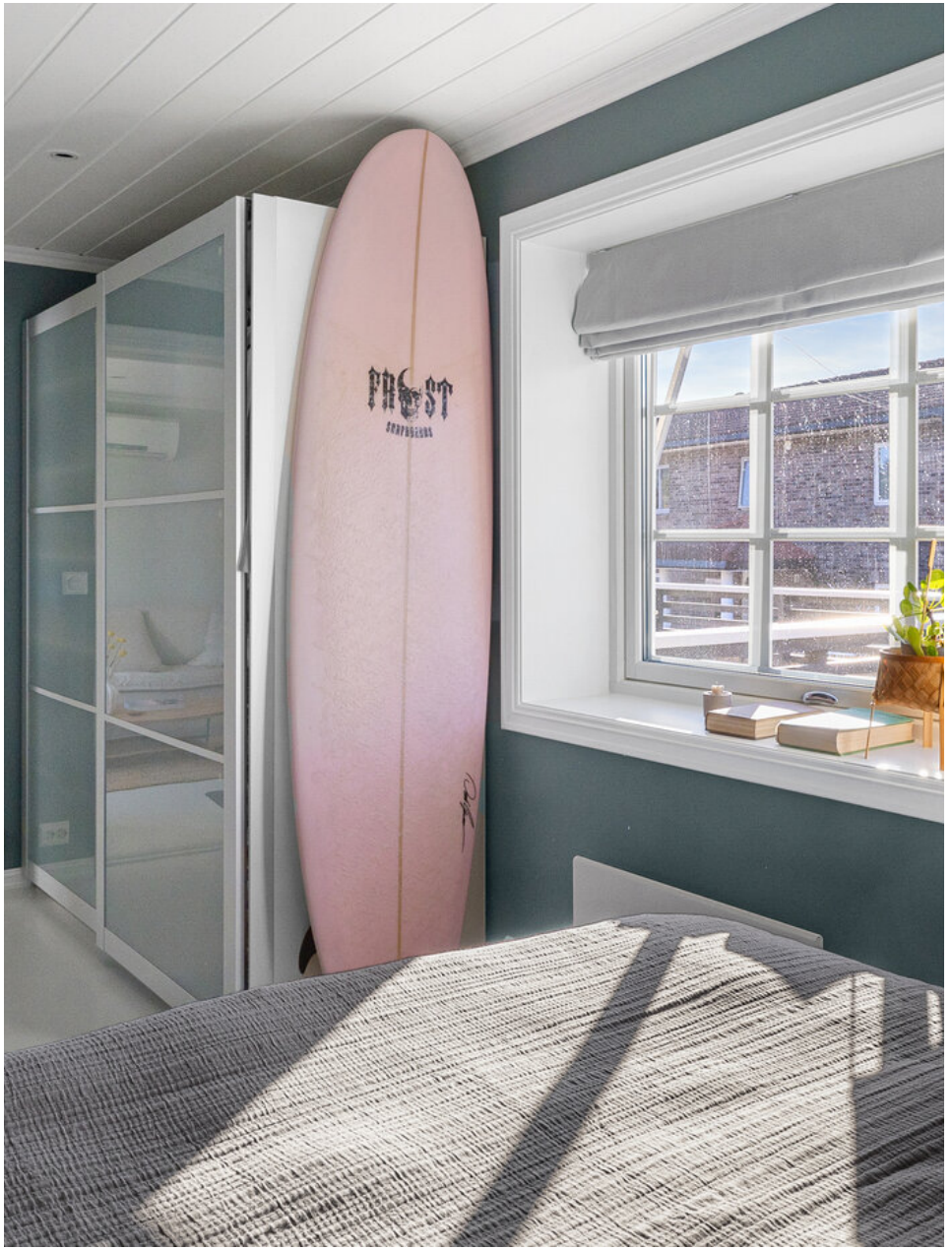











FROST


BOSCH






DARLING
PASTA
BOSCH






















TOYS
Lille kylling
Jeg elsker deg mer




Swell





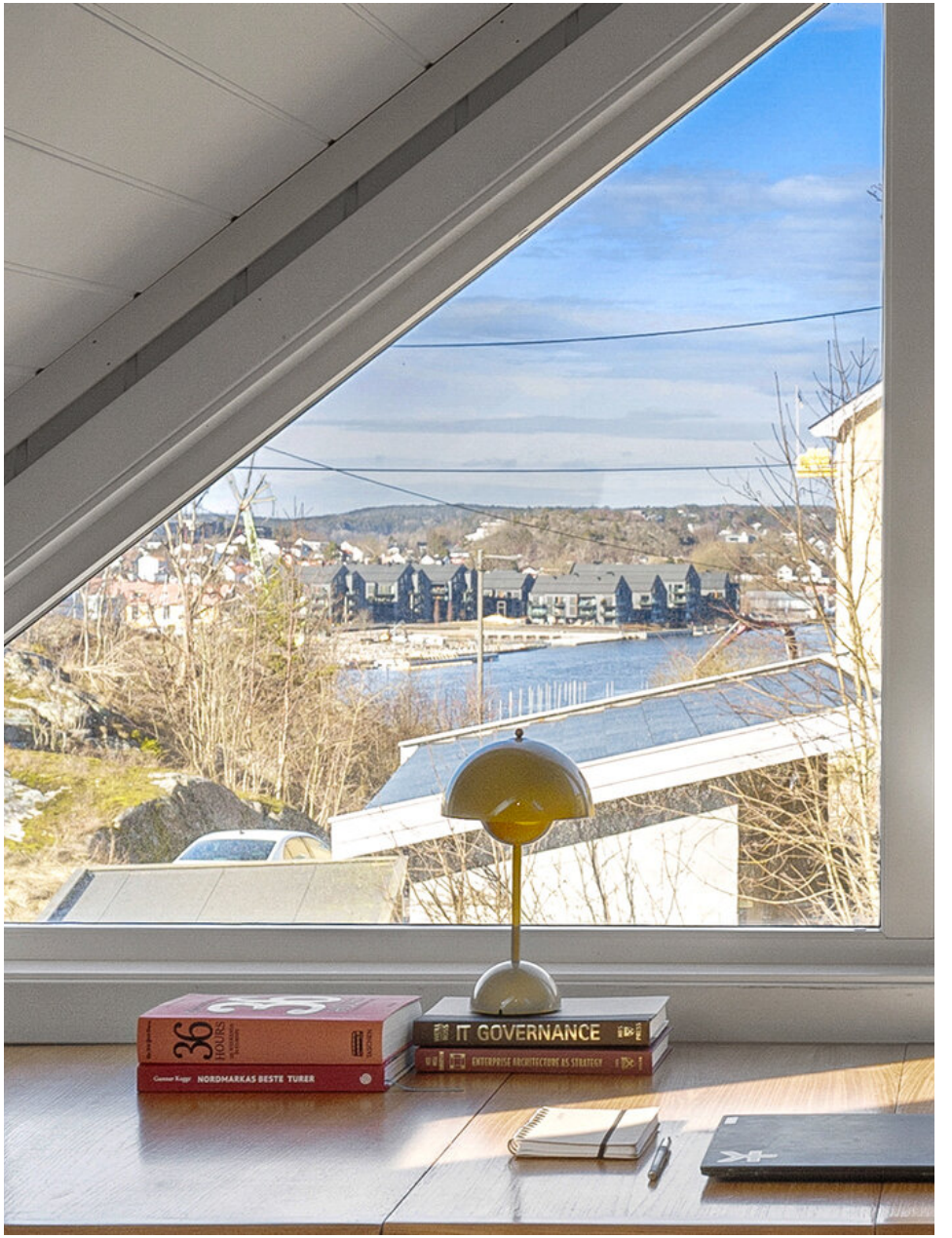











36 HOURS
NORDMARKAS BESTE TURER
IT GOVERNANCE
ENTERPRISE ARCHITECTURE AS STRATEGY




























SIEMENS

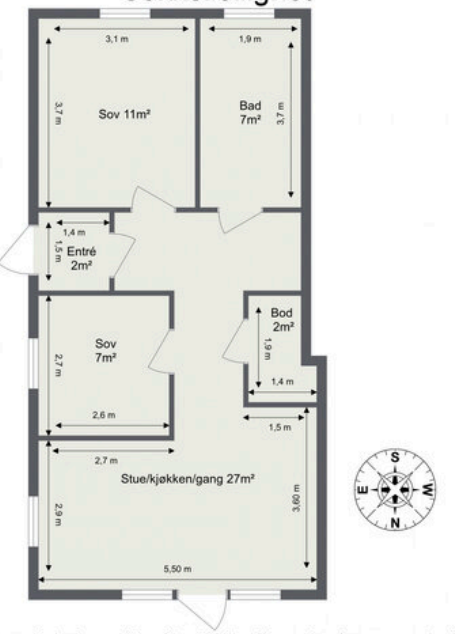






Fjellveien 20

Sokkelleilighet



Denne tegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke målbar. Oppgitte mål og arealer må anses som omtrentlige og avvik kan forekomme





















Informasjon

Fjellveien 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0083/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Fjellveien 20, 1678 KRÅKERØY
Gnr 424, bnr 16 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Jonas Haug
Kristine Elise Aasberg Storvig

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
198 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
200 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 150 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 169 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1910

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 232 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 280 kvm
TBA: 72 kvm

Beskrivelse:
Enebolig med sokkelleilighet
Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Sokkelleilighet: Entrè, to soverom, bad, stue og kjøkken, gang og bod.
BRA-e: 10 kvm. Teknisk bod/kjeller.
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 149 kvm. Entrè/gang, kjøkken, to stuer, tre soverom, bad og wc.
Total BRA: 149 kvm.
TBA: 72 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Loft med gang og to innredede rom.
Total BRA: 23 kvm.

Garasje og uthus
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje.
BRA-e: 6 kvm. Redskapsbod.
BRA-e: 17 kvm. Redskapsbod.
Total BRA: 38 kvm.

Standard

Boligen strekker seg over to og en halv etasje, og den er stor med to store stuer og 3 soverom og to innredede rom i loftsetasjen. Vi kommer inn i en lang gang som forbinder de to fløyene. Det er altså to store stuer her. Den ene er utstyrt med frittstående peisovn fra 2023 og varmepumpe fra 2022. På gulvet ligger en vakker parkett som klinger varmt mot de grågrønne veggene. Her slipper lys inn fra tre kanter - deriblant de store skyvedørene som tar deg ut på terrassen. Vinduene har klassiske profilerte karmer og taket er har hvitmalt panel.
Den andre stuen ligger i vestfløyen og er koblet til spisestuen. Her inne parketten blank og hvitmalt. Rommet er klassisk med godt lysinnslipp. Terrassedøren slipper deg ut på den vestvendte terrassen der du kan beundre kveldssolen. Også denne stuen har peisovn - denne på pidestall foran en skifermur. Også her finnes en varmepumpe. To stuer betyr at en stor familie kan dele seg opp litt avhengig av hvilke interesser man har og hvordan man ønsker å tilbringe kvelden, eller om man har ungdommer som har venner på besøk.
Kjøkkenet har også hvitmalt gulv. Her er ser vi delikate små variasjoner i fargevalører mellom gulv, vegger, skap og benkeplate. Dette er et stort kjøkken og innredningen fortsetter inn forbi en åpning. Akkurat som stuene, har kjøkkenet et godt antall downlights.
Hovedsoverommet er klassisk, med downlights og en flott integrert garderobe. Flatene farger klinger godt sammen og skaper en behagelig atmosfære. Her finnes også et barnerommet som har fint tilpassede hyller og skap.

Wc-rommets mikrosementgulv, murvegg mot malt panel bidrar til et naturlig rustikt uttrykk. Hyllene langs kortveggen er hjemmelagde. Hovedbadet fra 2010 fikk et liknende mikrosementgulv i 2024. Det er deilig å gå på. Veggene har silkematte fliser som er grunnet og malt med et delikat grønnskjær, og innredningens innslag av nøttebrunt tre klinger vakkert mot den hvite porselener i servant, toalett og badekar. Her fins dessuten et moderne dusjkabinett.

På det innredede loftet finner vi fine gulvtepper, malt mdf-panel i taket og lyse farger. Flatene renhet gir en følelse av velvære. Her oppe finner du en gang og to fine rom. Alle har takvinduer, men kontoret har to takvinduer i tillegg til et trekantet gavlsvindu. Her finner du boligens beste utsikt.

Utleieleiligheten er komplett med kjøkken og stue samlet på en flate. Kjøkkenet fremstår velutstyrt og velegnet til matlaging. Her er pene flater og gode vinduer. Stuen gir plass til både sofakrok og spisebord, og man har en fin uteplass i hagen. Badet fra 2021 holder også god standard, med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten rommer to soverom, og er perfekt for en liten familie.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I sokkelleiligheten ble badet renovert høsten 2021. Tidligere eier gjorde noe egeninnsats på riving og slikt, men fagarbeidere utførte arbeid med membran, flislegging, rørlegger og elektro. Membran, flislegging og diverse ble utførte av Håndverker Selvys AS. Lyn Elektro AS gjorde el-arbeider. Fredrikstad Rørleggerservice AS gjorde vanninstallasjon. Dokumentasjon er lastet opp digitalt i boligmappa. I vårt eie har jeg fornyet badet og gjestetoalett i hoveddelen av huset. Dette har vært gjort med egeninnsats. Jeg har lagt mikrosement etter Robust sine anbefalinger og med deres produkter. Dette er lagt oppå eksisterende flis. Totalt 6 lag (3 lag base, 3 lag fin) med armeringsnett, og primer nederst. Avsluttet med porefyller og 3 lag lakk. På badet har jeg malt vegger og tak med Jotuns superheft og deretter to strøk Trestjerner Gulvmaling Premium, etter anbefaling fra Fargerik Kjøstelsen. Nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning. Silikonfuging langs gulv og innredning. Elektriker (Elektrosmia AS)har koblet til strøm og montert nye stikkontakter (feb 2025) På gjestetoalett er vegger malt, blandebatteri byttet og eikehyller montert. Silikonfuging langs gulv og innredning. Elektriker (Elektrosmia AS) har
koblet opp strøm til speil (feb 2025).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I avkrysning over referer jeg til bad i sokkelleilighet som ble bygget opp fra grunnen i 2021 (Se forrige punkt). Membran og alt slikt ble byttet. Membran på bad og gjestetoalett i hoveddel ble ikke byttet i forbindelse med fornyelse jeg gjorde. Disse rommene hadde ingen fuktproblematikk og skader, annet enn et par hakk i noen fliser. Fornyelse ble gjennomført for å løfte estetikk og gi økt bruksverdi og levetid, fremfor en total renovering.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utover fakturaer og beskrivelse av arbeidet til fagarbeidere på flis, membran, rør og el har jeg ikke bilder av oppbygging av bad i sokkelleilighet, men ser i salgsoppgaven fra da vi kjøpte at tidligere eier skal ha noen bilder. Disse har jeg ikke for hånden. Det foreligger en del bilder i boligmappe som viser oppbygging av originalt bad og selve grunnmurskonstruksjonen, i boligmappen (2012). Jeg har bilder av egne arbeider med fornyelse av bad og toalett i hoveddel.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Varmefag Moss har monterte en RAIS Nexo 100 vedovn i nydelen av huset i mars 2023. Faktura og dokumentasjon er vedlagt. Arbeidet er utført av faglært og har blitt inspisert av brannvesenet ved tilsyn feb 2025 uten anmerkninger. Det er tilluft i pipa her, og dette er montert på ovnen. Taket har jeg høytrykkspylt mars 2025. Terasse ble snekret opp foran inngangspartiet i 2024. Tregjerde i trykkimpregnet virke, forankret med stolpesko i fjellet, ble snekret opp i 2023-2024. Treport ved inngangsport og provisorisk port ned mot parkering også (gjerdet er tiltenkt å fortsette mot inngangspartiet i samme høyde). Jeg har selv reparert litt småplukk på fasaden (byttet noen kledningsbord bak huset og noen av de vertikale hvite bordene på hushjørner). Dukkestue/hønsehus ble malt hvitt med grønne karmer i 2023/2024. Skal male noen vindski som har flasset litt av i disse dager.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.Arbeid som er utført: Fikset feil på nedløp bak huset (i overgang

mellom gammel og ny del), som var skyld i vannintregning i grunnmuren der i 2021. Gravd ned til fjell (ca 30 cm bare) lagt nytt dreneringsrør og fylt på med grus. Lagt taknedløpet i lukket rør og ledet dette bort fra huset. Dekket inn hjørnet og grunnmur med knotteplast etter uttørking. Arbeidet ble påbegynt av tidligere eier (grav ut og lufte området) i 2021/2022 og fullført av meg i 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 - september (Varmepumpemesteren AS): Daikin varmepumpe (FVXM 35) montert i den nye delen av huset i 2022. 2023 januar (Elektrosmia Installasjon AS): Tesla elbillader montert. Byttet avtrekksvifte på badet Byttet dimmer på badet. Ny kurs til Daikin varmepumpe og koblingsboks utvendig. 2025 - februar (Elektrosmia Installasjon AS): Oppkobling av speilskap og nye stikkontakter på badet. Koble speilskap på gjestetoalett. Kobling av ny platetopp på kjøkkenet. Ny dimmer på hovedsoverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg har ikke hatt noen El-kontroll på huset, men har spurt elektrikere som har vært innom om ting ser bra ut, og de har sagt at alt ser bra ut, uten at de har foretatt noen betalt kontroll - bare visuelt rundt der de har jobbet og trukket ledninger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 januar (Elektrosmia Installasjon AS) Montert Tesla Wall connector på egen 32A kurs januar 2023. Ledning trukket over luftspenn til bod, langs taket og bodhjørne og så nedgravd i rødt plastør ned til mur ved bilparkering. Laderen ble kjøpt via Tesla.com 16. des 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeider i forbindelse med renovering av bad i sokkelleilighet november 2021 (Fredrikstad Rørleggerservice AS). Oppkobling av toalett, dusj og innredning, slik jeg forstod det. 2024 - desember på egeninnsats: Monterte IKEA Ängsjön / Orrsjön servantskap og koblet dette på eksisterende avløp og rørtilkobling. Nytt Celeste Primero dusjkabinett. Nytt Celeste Ely blandebatteri på gjestetoalett. Ny FRANKE oppvaskkum på kjøkkenet. Benyttet eksisterende avløpsrør under kum, men renset disse. Silikonfuging langs bakvegg og rundt hele oppvaskkummen. Nytt Celeste Ely blandebatteri montert på oppvaskkum.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er bygget på i to omganger. Sist i 2012 da hoveddelen av huset ble oppført, inkludert sokkelleiligheten. Før dette ble "midtdelen" bygd på 1960- eller 70-tallet.

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?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: 2022 og 2023: Slipte eikeparketten i stue, gang, hovedsoverom, barnerom og lakkerte med EcoWood 2- komponent supermatt lakk. Dette kan gjøres i utleieleiligheten også om ny eier ønsker (der er den samme parketten, som kan bli like fin!) Slipte parkett i gjestesoverom og spisestue, grunnet og malte med Trestjerner gulvmaling. Malte vegger i samtlig rom i hele huset, utenom kjøkken og bad. Malte tak i spisestue og gang. Malte samtlige lister langs tak og gulv. Malte samtlige vinduer og dører i 1.etg, i samme farge som tak/lister (unntatt dør med vindusglass, foran inngangsdør). Malte loftstak og gulv over dengamle delen, for å få det lysere og mer oversiktlig. Nye vegghengte skap malt i veggfarge i spistestue. Ny garderobeløsning fra "String" ved inngangen - hvit med eikefinér. Ny IKEA PAX garderobe i eikemønster på hovedsoverom. Ny IKEA PAX garderobeløsning og hyller på barnerom. 2024: Fornyet kjøkkenet: Malte alle kjøkkenfronter (Jotun superheft, deretter Trestjerner Gulvmaling Premium). Mikrosement på benkeplate. Malte vegg, tak og vinduer. Satt inn ny ventilator og koketopp. Ny oppvaskkum og nytt blandebatteri (som beskrevet tidligere). Malte gulvet med Trestjerner gulvmaling. Bad og gjestetoalett fornyet med mikrosement og maling (se tidligere punkt). Malte taket i TV-stua. Jeg tror det var det meste, men sikkert noen småting jeg har glemt.

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

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Nei, ikke utover at det gamle badet i sokkelleiligheten hadde skader før det ble renovert. Badet i hoveddelen hadde noen sprekker i noe flis foran servantskapet, men det virket kosmetisk.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Jeg ba om branntilsyn i februar 2025 for å se over installasjon av ny ovn og at pipeløpene er OK. Den nye delen av huset har en tilnærmet ny pipe (ny i 2012 og ubrukt fram til 2023) som så helt tipp topp ut. Ny vedovn var installert riktig og er godkjent. I den gamle delen av huset fikk pipeløpet to anmerkninger (men ikke avvik eller bruksforbud). Én av sidene til pipa bygd inn (gipsplate i bakkant av kjøkken ved oppvaskmaskin). Dette er ikke godkjent etter ny standard, men ble ikke ansett som farlig, så lenge pipen er i OK stand. I øvre halvdel av pipa ble de observert et stålrør, satt inn innvendig i ettertid (noe som visstnok var vanlig før). Dette ble jeg anbefalt å fjerne for å få bedre trekk og enklere feiing. Dette skal gjøres nå i mars og feiing skal så bestilles. På sikt anbefalte brannvesenet å sette inn et stålrør i hele pipas lengde. Da kan kan man også bygge inn pipa fra to sider om ønskelig. Den samme merknaden på pipa i den gamle delen av huset var der da vi kjøpte huset. Vi har brukt ovnen sporadisk og ikke hatt noen problemer. Tilsynsrapport fra feb 2025 er lastet opp i boligmappa.

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?
Ja. Beskriv: Har ikke hatt problemer med dreneringen etter at den ble utbedret. Forrige eier oppdaget en vannskade bak bad /soverom på utleiedel i 2021, som kom som følge av feil drenering, hovedsaklig fra et taknedløp som stod og sprutet

vann på åpen grunnmur. Se punkt 3 og 22 for mer info. I 2018 ble det oppdaget en fukt/soppskade på en bunnsvill på sørveggen, nede i krypkjeller. Det ble konkludert med at skaden var gammel og at den trolig har stanset opp pga. utbedringer på fasaden i sin tid. I vårt eie har jeg ikke sett noen forandring her. Se punkt 22. Har opplevd kjellerboden som tørr og uten lukt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Uteboden har noen kledningsbord som er dårlige på sørveggen. Garasjen har ikke stor bygningsmessig verdi - den fungerer fint som lager og faller ikke ned, men den er litt skakk og har noen skader i treverket her og der.

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 eksempelskjeggkre, 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?
Ja. Beskriv: Oppvaskmaskinen har en av/på knapp som ikke fungerer per dags dato, men nytt kretskort med ny trykknapp-sensor er bestilt og monteres før visning. Vannkranen til hageslangen virker, men lekker litt når den er i bruk. Mistenker at den er frostskadet, så skal få en rørlegger til å bytte den ut før visning.

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?
Ja. Beskriv: Ja, godkjent gjennom tidligere eier og registrert med egen strømmåler og bruksnummer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Ikke noen nye rapporter fra vårt eie, men fra tidligere eierforhold foreligger det tre dokumenter som fulgte forrige salgsoppgave: Det ene er en rapport fra takstmann på skaden på badet i sokkelleilighet, før dette ble utbedret. Det andre er en rapport fra 2018 på en eldre fukt-/soppskade på en bunnsvill i den eldre delen av huset. Det ble konkludert med at skaden er gammel og at den trolig har stanset opp pga. utbedringer på

fasaden i sin tid. I vårt eie har jeg ikke sett noen forandring her. Den tredje er en faktura fra Nordhavn Bygg AS for arbeider på kjøkkenet i 2021, i forbindelse med en forsikringssak pga. gamle vannrør som forårsaket en vannlekkasje. Alle rør ble byttet, uttørking og legging av nytt undergulv og
parkett etc.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling i forbindelse med salgsoppgave/tilstandsrapport da vi kjøpte
huset.

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

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: "Innseilingen" er er under oppføring nede ved gamle Stene Stål. Usikker på om det kommer til å synes fra hovedplanet i
huset, men trolig litt fra vindu i 2.etg.

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.

Bygningssakkyndig

Jostein Mathisen

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:
Grunnmur er oppført i natursteinsblokker, betong og lettklinkerblokker. Etasjeskiller konstruert i tre. Krypkjeller under original del, dels kjeller under eldste tilbygget del. Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner som knubb samt isolert bindingsverk og lettklinkerblokker. Yttervegger er kledd med liggende panel. Vinduer, ytterdør og terrassedører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2010- 2012. Takvinduer fra 2012. Ytterdør i sokkelleilighet har 3-lags glass. Saltak konstruert i tre av varierende alder og etter varierende prinsipper. Åpne loft over de eldste delene og hovedsakelig lukket skråtak på den nyeste delen. Yttertak er tekket med betongtakstein av varierende alder.

Bygningssakkyndig oplyser følgende om lovligheter:
I henhold til siste godkjente tegninger så er det gjort flere søknadspliktige endringer.
-Loftet er ikke vist innredet på tegninger, men med takkonstruksjon med w-takstoler. Endring av takkonstruksjon, montering av trapp og innredning av loft er søknadsplikting og må belegges med ansvar i en søknad.
-Innredet loft har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei. For etasjer uten utgang til sikkert sted så skal dette være etablert i minst annen hvert rom for varig opphold.
-Fasader samsvarer ikke med tegninger.
-Takhøyde i deler av sokkelleilighet er lavere en krav til takhøyde på oppføringstidspunktet.
-Det finnes ikke tegninger eller øvrige byggesaksdokumenter som kan verifisere at de to frittstående utebodene er lovligoppført.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
Grunnmur har stedvis sprekker, avflassing og værslitasje. Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde nmotstandsdyktighet mot vann og hindring av fuktopptrekk i mur/betong samt tilstøtende konstruksjoner. Der det er synlig grunnmursplast så ikke denne klemt i toppen. Risiko for vanninntrengning mellom muren og plasten er tilstede og dette kan gi økt fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng.

- Terrengforhold:
Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Taknedløp som slipper vann ut nære muren under terrasse bør ha løsning som leder vann videre bort slik at man reduserer fuktbelastning på grunnmur og i krypkjeller.

- Yttervegger:
Det er spalte for lufting bak kledning på den eldste delen av bygget, men ikke på nyere del. Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår fuktskader. Det er ikke godt sikret mot inntrengning av mus rundt hele

bygget og risiko for ar mus kommer inn er til stede. Deler av kledning har sprekker, avflassing og porøst trevirke som tilsier at vedlikehold og lokale utbedringer kan påregnes. Under veranda ved teknisk rom er det synlig vått på trevirke i bunnen av vegg og dette indikerer ufagmessig overgang mellom terrasse, terrassedør og kledning som gir mulighet for vanninntrengning. Råte kan oppstå over tid. Deler av kledning ligger nære terreng og dette gir økt fuktbelastning og kan reduserer forventet brukstid. Risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon er også til stede.

- Vinduer og ytterdører:
Enkelte vinduer samt terrassedør i spisestue tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. Beslag under vinduer har ikke oppbrett i ender, beslag under terrassedør i stue har lite helning og det er ikke beslag under ytterdør. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging. Utvendig avflassing og oppsprekking på karmer, rammer, sprosser og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til råte over tid. Enkelte tettelister er har rifter og enkelte er løse. Dette kan føre til trekk og varmetap.

- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
De eldste delene av taket er begrenset ventilert da det ikke er gode spalter i takutstikk. Dette gir begrenset opptørking av eventuell kondens eller lignede som tidvis kan oppstå. Punktvis synlig misfarging på trevirket indikerer at dette er tilfelle. De eldste delene av konstruksjonen har synlige svanker som vil kreve oppretting og forsterkning ved tiltak på yttertak. Dette kommer som oftest av dimensjonering etter eldre prinsipper og noe enkel understøtting av sperrer.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
Den eldste delen av tekking har slitt toppsjikt som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Alder tilsier også atforventet brukstid for denne samt undertak nærmer seg passert. Alder og slitasje øker risiko for vanninntrengning. Pipebeslag på den eldste delen har avflassing og ligger ikke tett mot takstein. Risiko for vanninntrengning er til stede. Enkelte skjærte stein mot gradrenner er løse og kan falle ned der personer oppholder seg. Vindskier har behov for vedlikehold som følge av værslitasje. Takrenner og beslag har avflassing som vil føre til rust over tid. Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):
Inspeksjon på eldre og mellomliggende loft viser en del sverting og misfarging på trevirket. Dette har ofte sammensatt årsak av mangelfull eller utett dampsperre som gir luftlekkasjer fra oppvarmet rom og dannelser av kondens sammen med begrenset ventilering. Noe rotete lagt og mangelfullt tilpasset isolering kan gi varmetap.

- Balkonger, verandaer og lignende:
Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. I tillegg er det for stor spalte mellom spiler slik at det kan klatres på rekkverket. Trappen mangler rekkverk og håndløpere. Fallsikring er ikke ivaretatt. Trevirke har avflassing og slitasje som tilsier at vedlikehold kan påregnes for å unngå råteskader. Det er ikke godt fall på beslag i overgang mot vegg på terrasse ved inngang. Vann ledes ikke godt bort fra trevirket og kan gi råteskader over tid. Eldre betongfundament har noen sprekker og avskallinger som kan reduserer stabilitet over tid og bør holdes ved tilsyn.

-Bad 1.etg - Overflate vegger og himling:

Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.

- Bad 1.etg - Overflate gulv:
Topp slukrister ligger ca. 5 og 10mm lavere enn gulv ved dør, men gulv har ikke jevnt fall mot slukene. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk er ikke ivaretatt. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på gulvet samt øke risiko for å skli på gulvet. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel og kan ikke dokumenteres. Hvis dette ikke er ivaretatt så er risiko for lekkasjer ut av rommet til stede.

- Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

- Bad sokkelleilighet - Overflate vegger og himling:
Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. Benkeskap har svellinger.

- Bad sokkelleilighet - Overflate gulv:
Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall mot sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er ikke tegn til at membran ved dør ligger 25mm høyere enn topp slukrist og dette gir økt risiko for lekkasjer ut av rommet.

- Bad sokkelleilighet - Membran, tettesjiktet og sluk:
Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

- Kjøkken 1.etg:
Kjøkken fremstår funksjonelt, men har noen synlige skjevheter, svelling og løs laminering. Årsak er alder- og bruksslitasje. Gulvet har knirk å fjæring og dette kommer som oftest av ujevnt og underdimensjonert undergulv. Åpne skjøter i gulvet gir risiko for fuktskader ved vannsøl, vasking eller lignende.

- U.etasje - Veggenes og himlingens overflater:
I teknisk bod opplyses det at det tidligere har vært saltutslag, men at det er gjort utvendige tiltak for å begrense dette. Byggemåte med mur på fjell vil alltid ha en risiko for vanninntrengning og fuktopptrekk og dette bør holdes ved tilsyn.
Rommet er også begrenset ventilert. God ventilasjon er viktig for å opprettholde mest mulig tørreforhold.

- U.etasje - Gulvets overflate:
Det er knirk og åpne skjøter i parkett og laminat. Knirk kommer ofte av ujevnt undergulv. Åpne skjøter kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignende.

Det er flere løse fliser i entré samt bom/hulrom som gir risiko for at flere fliser løsner eller sprekker. Ufagmessig utførelse er som oftest årsak. Grovstøpt gulv i teknisk bod kan ikke forventes å være isolert eller fuktsikret. Fuktopptrekk i betong- og murkonstruksjoner kan forekomme.

- U.etasje - Fuktmåling og ventilasjon:
Ved hullboring så ble det påvist isolert påforing med plast på innsiden og dette gir risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Det ble ikke målt for høye verdier i trevirket på befaring, men TG-2 er satt for å belyse risiko ved konstruksjonens oppbygning. Det er ventiler i vegger i sokkelleilighet, men disse er lukket på befaring og det er merkbar høy luftfuktighet. Kan føre til fuktskader på bygningsdeler samt negative helsemessige konsekvenser over tid.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Rør-i-rør i hovedbolig er ikke lagt i komplett system med fordelingsskap. Det er også tilkoblinger/skjøter mellomplastrør og kobberrør. Dette gjør at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til vanntett skap med videre drenering til våtromsgulv og eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut på uegnede steder.
Fordelingsskap for rør-i-rør i sokkelleilighet har ikke drenering ut på våtrom og eventuelt lekkasjevann vil ikke synliggjøres og ledes til sluk. Det er korrosjon på fordelingsstav i rørskap i sokkelleilighet og dette kan redusere forventet levetid.
Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. Luftig av avløp er kun løst med vakuumventil. Optimal lufting løses med å føre dette til det fri over tak. Vakuumventiler har en tilmålt levetid på rundt 10 år. Nedsatt funksjon for lufting kan gi vakuum i anlegget som videre tørker vannlåser og fører til lukt.

- Varmesentraler:
Forventet brukstid for luft til luft varmepumpe er 12-15 år og gjenstående forventet brukstid for den eldste fra2010 kan anses som kort. Energieeffektivitet reduseres ofte med alder.

- Ventilasjon
Det er ventiler i vegger i sokkelleilighet, men disse er lukket på befaring og det er merkbar høy luftfuktighet. Kan føre til fuktskader på bygningsdeler samt negative helsemessige konsekvenser over tid. Alder på boligen tilsier at det burde vært installert balansert ventilasjon, men søknaden kan være sendt inn før tek 10 trådte i kraft.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Krypekjeller:
Det ble påvist råte i deler av bunnsvill i ytterkanter. Eier har fremvist dokumentasjon på at Norsk Hussopp Forsikring i 2018 vurderte dette som en eldre skade hvor årsak er utbedret. Utskiftinger av skadet trevirke anbefales for å opprettholde stabilitet i yttervegg og etasjeskille. Etasjeskille ligger nære grunnen og dette gir ofte økt fuktbelastning for trevirket og kan ha bidratt til overnevnte råteskader. Ytterligere undersøkelser anbefales i del av krypkjeller som ikke har adkomst da denne delen ligger nærmest grunnen. Dette er et risikoområde med tanke på fukt, råte og sopp. Begrenset ventilering/luftgjennomstrømning kan bidra til å opprettholde fuktige forhold og tiltak med ventiler eller avfukter kan vurderes.
Prisestimat kan anses som usikkert da det kreves ytterligere undesøkelser for å vite omfang av overnevnte avvik.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

- Kjøkken sokkelleilighet:
Kjøkkeninnredning har svellinger og skader som tilsier at utskifting kan påregnes. Det er løs tapet og tegn til svellet veggplate bak kum. Området bak kum bør kled med fuktbestandig materiale. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da kjøkkenet ble bygget. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges av hurtig og følgeskader kan oppstå. Gulvet har knirk. Stedvis åpne skjøter gir risiko for svelling ved vannsøl eller lignende.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

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 er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Oppvarming

Hovedbolig:
-Vedfyring i 2 lukkede vedovner
-En luft til luft varmepumpe fra 2022
-En luft til luft varmepumpe fra 2010
-Varmekabler på bad og på toalettrom

Sokkelleilighet:
-Varmekabler
-Elektriske ovner

Informasjon om strømforbruk

Ca. 15 500 kwh i 2024.
Det er egen måler i sokkelleliligheten. Historikk foreligger ikke.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 34 308,-pr. 2025

Velavgift

Kr 200,- pr. år
Frivillig medlemskap i velforening.

Eiendomsskatt

Kr 7 181,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 493 055,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 972 218,- pr. 2023

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 89958654

TV/Internett/Bredbånd

Altibox tv og internett kr. 1289,-/mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 064 kvm (Eiertomt)

Boligen hviler i et buktende skjærgårdslandskap på en stor tomt. Vi møter et nyoppsatte gjerde, formskåret mot fjellknausenes profil. På samme måte er boligen tilpasset terrenget. Hovedbygningen ble reist i 1910, og i 2012 kom et tilbygg. Du ser nå to bygningskropper med en kobling mellom som til sammen danner en hestesko. I midten møter terrasse og gårdsplass og utgjør en deilig uteplass. Hagen ligger terrassert i to høyder med hver sin innkjørsel/inngang. En høy mur avgrenser den nederste hagen pent og ryddig. På oversiden hviler gårdsplassen og fortoner seg nærmest som en bro på vei mot terrassen og inngangsdøren. I tillegg finner vi en frittliggende garasje og en redskapsbod nede, og oppe finner vi en større redskapsbod og en lekestue. Til sammen danner disse en fascinerende klynge som på imponerende vis er tilpasset tilpasset terrenget. Gangveier, trapper, murer og plener er virkelig forseggjorte og gjennomtenkt i utformingen.

Boligen selv er kledd i grå liggende kledning, med hvite karmer og sprossevinduer fra 2010-2012, og mot nord gir et trekantet gavlsvindu et hint om noe maritimt - huset ligger jo tross alt nær sjøen. Første etasje har to terrasser - den ene i midten av hesteskoen og den andre mot vest. Det får du et gløtt mot Vesterelvens innseiling og mot fjerntliggende åser, selv om nabohusene skjermer for den helt store utsikten. Imidlertid nyter man godt av høyden og åpenheten, og solen flommer uhindret inn her.

I underetasjen finnes en utleieleilighet, som kan gi en fin ekstrainntekt. Denne har egen inngangsdør og dessuten en steinlagt markplatting som peker mot gressplenen utenfor stuen. Gjennom årene er mye arbeid utført på boligen, og bygningskroppen fremstår velholdt, fin og ikke minst spennende.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det kan medføre til arealavvik. For å få nøyaktig grensebestemmelse må det gjøres ny oppmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kråkerøys frodige og varierte skjærgårdsnatur, kombinert med nærhet til sentrum, gjør dette til et attraktivt bosted. Sykkelturen til Fredrikstad sentrum tar bare 9 minutter, og Hvaler venter en grei biltur unna. Men, du behøver ikke å forlate Kråkerøy, for her finnes rikelig med turmuligheter. Om sommeren er det fantastisk her. Fra eiendommen sykler du raskt til Enhuskilen for bading, eller for gylne svaberg og sjøluft er det bare å fortsette litt videre ut til idylliske Glufsa.

Eiendommen ligger på vestsiden av øya, på en høyde kun 140 m fra Vesterelvens bredde i et nabolag av varierte eneboliger i skjærgårdslandskap. Ved elva, 850 m unna, finner du Rød marina med fritidsbåter i alle fasonger, og kanskje du ender opp med båtplass her. Langøya er et aktivt, vakkert og praktisk sted å bo. Sykkelstier på kryss og tvers bidrar til familievennlige nabolag. Barnehager,

barneskole, ungdomsskole og idrettsanlegg; alt kan nås til fots langs trygge veier, og nærmeste dagligvare venter kun 1 km unna. Vil du inn til sentrum anbefales det å spise en fiskemiddag på restaurant Slippen og ta en handletur på den spennende Værstetorvet før du krysser gangbrua og forlater Kråkerøy.

Skoler og barnehager

Rød barneskole og Kråkerøy ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på tiilbygg datert 02.05.2014.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. Omfattes av kommuneplanen med formål bebyggelse og anlegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 1. april 2025

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

Vedlegg

Fjellveien 20

Fjellveien 20

Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.)	264 elever, 14 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	180 elever, 6 klasser	6 min 🚗 2.4 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl...	360 elever, 21 klasser	6 min 🚗 3.5 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	180 elever, 6 klasser	5 min 🚗 2.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs		8 min 🚗

Offentlig transport

Ilabakken	Linje 5	11 min 🚶 0.8 km
Fredrikstad stasjon	Linje RE20, RX20	8 min 🚗 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp		1 t 58 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 42 min 🚗

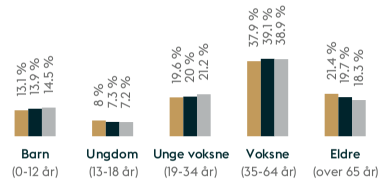
Barnehager

Glombo barnehage (0-5 år)	45 barn	11 min 🚶 0.8 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år)	70 barn	16 min 🚶 1.2 km
Fotspor barnehage (0-5 år)	41 barn	21 min 🚶 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	14 min 🚶
Coop Obs Fredrikstad	27 min 🚶

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

⚽ Glombo balløkke	2 min 🚶
⚽ Ilebakken balløkke	10 min 🚶
SKY Fitness Fredrikstad	5 min 🚗
EVO Fredrikstad	5 min 🚗

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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 (med hybel/leilighet)
Fjellveien 20
1678 Kråkerøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 24/03/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:424, Bnr: 16
Hjemmelshaver:	Jonas Haug og Kristine Elise Aasberg Storvig
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1064 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg.
Offentl. avg. pr. år:	kr 41 489,00 i følge dokument fra Komtek
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1910

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.03.2025
Forutsetninger:	Vekslende vær på befaring. Bolig og sokkelleilighet bebodd og møblert.
Oppdragsgiver:	Jonas Haug og Kristine Elise Aasberg Storvig
Tilstede under befaringen:	Jonas Haug og Kristine Elise Aasberg Storvig, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:
Kupert tomt med singel, plenarier og fjell på grunnen. Varierende beplanting og etablerte støttemurer samt noe naturlig vegetasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er oppført i natursteinsblokker, betong og lettklinkerblokker. Etasjeskiller konstruert i tre. Krypkjeller under original del, dels kjeller under eldste tilbygget del. Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner som knubb samt isolert bindingsverk og lettklinkerblokker. Yttervegger er kledd med liggende panel. Vinduer, ytterdør og terrassedører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2010-2012. Takvinduer fra 2012. Ytterdør i sokkelleilighet har 3-lags glass. Saltak konstruert i tre av varierende alder og etter varierende prinsipper. Åpne loft over de eldste delene og hovedsakelig lukket skråtak på den nyeste delen. Yttertak er tekket med betongtakstein av varierende alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i funksjonell stand, men bygningsdeler og rom har varierende alder og tilstand som tilsier at det kan planlegges for fornyinger og vedlikehold og det er viktig å lese rapporten i sin helhet for å få inngående forståelse for omfang av dette.

ANNET:
OPPVARMING HOVEDBOLIG:
-Vedfyring i 2 lukkede vedovner.
-En luft til luft varmepumpe fra 2022.
-En luft til luft varmepumpe fra 2010.
-Varmekabler på bad og på toalettrom.

OPPVARMING SOKKELLEILIGHET:
-Varmekabler
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i alle etasjer.
-Brannslukningsapparat plassert i 1.etg i hovedbolig og i bod i sokkelleilighet.
-Loftet har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei. Dette skal være etablert i minst annen hvert rom for varig opphold i etasjer som ikke har direkte utgang til sikkert sted.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgivere
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger og tegninger fra meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Salgsoppgave for forrige salg av eiendommen
Boligmappa.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.etg sokkelleilighet:
ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, fliser
GANG/STUE/KJØKKEN: tapet, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED ENTRÉ: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM VED STUE: tapet, slett hvitmalt, parkett
BOD: malt platekledning og murpuss, slett hvitmalt, parkett

1.etg:
ENTRÉ/GANG: malt platekledning, mdf-panel, laminat/parkett
KJØKKEN: malt platekledning, mdf-panel, malt parkett
SPISESTUE: malt platekledning, mdf-panel, malt parkett
SOVEROM VED KJØKKEN: malt platekledning, mdf-panel, malt parkett
TOALETTROM: malt panel, mdf-panel, microsement
STUE: malt platekledning, mdf-panel, parkett
SOVEROM: malt platekledning, mdf-panel, parkett
SOVEROM VED BAD: malt platekledning, mdf-panel, parkett
BAD: malte fliser, mdf-panel, microsement

Loft:
TRAPP/GANG: mdf-plater, mdf-panel, teppe
2 INNREDEDE ROM: mdf-plater, mdf-panel, teppe

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand, men hovedsakelig overflateoppusset i senere tid.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Stedvis noe heng i himlinger.

TRAPP:
-Trapp mellom 1.etg og innredet loft er hovedsakelig forskriftsmessig utformet og sikret med unntak av at det mangler håndløper langs vegg i nederst del av trappen.
-Enkel og eldre trapp til uinnredet loft. Denne har ikke rekkverk og håndløpere.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg og på loft viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte, men oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2012:
-Oppføring av tilbygg med sokkelleilighet og overliggende tilbygg til hovedboligen. Utført i regi av tidligere eier.

2010:
-Fornying av bad i 1.etg. Utført i regi av tidligere eier.

2021:
Fornying av bad i sokkelleilighet etter fuktskader.
-Faktura fra Håndverker Zelvys fremvist for; for montering av våtromsplater på vegger; retting av gulv; smøring membran på gulv og vegger; flislegging av bad; listing av tak, vinduer og dører.
-Faktura fra Fredrikstad Rørleggerservice AS fremvist for; koble utstyr kunde kjøpt selv.
-Samsvarserklæring fra Lyn Elektro AS fremvist.

2022:
-Installering av varmepumpe i den tilbyggede delen. Faktura fra Varmepumpemesteren AS fremvist.

2023:
-Montering av vedovn i den tilbyggede delen. Faktura fra Moss Peis & Vedovn AS fremvist.

2021-2024:
-Maling og fornying av overflater og gulv i de fleste rommene. Utført på egeninnsats.
-Lagt microsement på badegulv og gulv på toalettrom i 1.etg. Utført på egeninnsats.
-Fornyet overflater på kjøkkeninnredning. Utført på egeninnsats.
-Bygget terrasse ved inngangsparti. Utført på egeninnsats.
-Fikset feil på nedløp bak huset (i overgang mellom gammel og ny del), som var skyld i vanninntrengning i grunnmuren der i 2021. Gravd ned til fjell (ca 30 cm bare) lagt nytt dreneringsrør og fylt på med grus. Lagt taknedløpet i lukket rør og ledet dette bort fra huset. Dekket inn hjørnet og grunnmur med knotteplast etter uttørking. Arbeidet ble påbegynt av tidligere eier (grav ut og lufte området) i 2021/2022 og fullført dagens eier i 2022.
-Utbedring av fuktskader og utskifting av rør på og ved kjøkken i 1,etg. Utført som forsikringssak. Ingen dokumentasjon fremvist.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak.

©mstr.no

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.Etasje sokkelleilighet	60				57	3
Teknisk bod/kjeller		10				10
1.Etasje	149			72	149	
Loft	23				23	
SUM BYGNING	232	10		72	229	13
SUM BRA	242					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Redskapsbod 1		6				6
Redskapsbod 2		17				17
Garasje		15				15
SUM BYGNING		38				38
SUM BRA	38					

BRA-i:

U.ETG SOKKELLEILIGHET: entré, 2 soverom, bad, stue/kjøkken/gang, bod.
1.ETG: entré/gang, kjøkken, spisestue, 3 soverom, stue/trapp, bad, toalettrom.
LOFT: trapp/gang, 2 innredede rom.

BRA-e:

KJELLER: teknisk bod.
ANDRE BYGNINGER: 2 redskapsboder, garasje.

MERKNADER OM AREAL:

©mstr.no

GARASJE / UTHUS:

REDSKAPSBOD VED U:ETG:
-Fundamentert med løse blokker mot grunnen.
-Vegger av stablet plank som ferdig byggesett.
-Saltak som er tekket med asfaltbelegg.
-Boden har slitasje og det kan påregnes vedlikehold.

REDSKAPSBOD VED 1.ETG:
-Støpt ringmur og tegn til krypkjeller under boden.
-Vegger av eldre trekonstruksjoner som er kledd med liggende panel. Eldre vindu og dør.
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.
-Boden har slitasje og det kan påregnes rehabilitering.

GARASJE:
-Gulv av asfalt. Ringmur av naturstein som er stablet.
-Bindingsverksvegger med bunnsviller og kledning tett mot terreng. Kledd med tømmermannspanel.
-Eldre vippeport og eldre vinduer.
-Pulttak konstruert i tre og tekket med asfaltbelegg.
-Garasje har slitasje og det kan påregnes rehabilitering.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

24/03/2025

Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. Store deler av byggegrunnen har synlig fjell. I følge kart fra NGU så består grunnen av bart fjell.
Grunnmur er oppført i natursteinsblokker, betong og lettklinkerblokker.

Merknader:
-Grunnmur har stedvis sprekker, avflassing og værslitasje. Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og hindring av fuktopptrekk i mur/betong samt tilstøtende konstruksjoner.
-Der det er synlig grunnmursplast så ikke denne klemt i toppen. Risiko for vanninntrengning mellom muren og plasten er tilstede og dette kan gi økt fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er krypkjeller under den eldste delen av bygget. Deler av denne har adkomst og inspeksjonsmulighet fra luke i teknisk rom.

Merknader:
-Det ble påvist råte i deler av bunnsvill i ytterkanter. Utbedringer kan påregnes for å opprettholde stabilitet i yttervegg og etasjeskille
-Etasjeskille ligger nære grunnen og dette gir ofte økt fuktbelastning for trevirket og kan ha bidratt til overnevnte råteskader. Ytterligere undersøkelser anbefales i del av krypkjeller som ikke har adkomst da denne delen ligger nærmest grunnen. Dette er et risikoområde med tanke på fukt, råte og sopp.
-Begrenset ventilering/luftgjennomstrømning kan bidra til å opprettholde fuktige forhold og tiltak med ventiler eller avfukter kan vurderes.
-Prisestimat kan anses som usikkert da det kreves ytterligere undesøkelser for å vite omfang av overnevnte avvik.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Synlig fjell, jord og singel inntil muren. Vann fra taknedløp ledes ut på grunnen samt til rør i grunnen.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
-Taknedløp som slipper vann ut nære muren under terrasse bør ha løsning som leder vann videre bort slik at man reduserer fuktbelastning på grunnmur og i krypkjeller.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger i eldre trekonstruksjoner samt isolert bindingsverk og lettklinkerblokker. Det opplyses at originale vegger er av knubb (murte treklosser og leire). Mengde isolasjon kan ikke fastslås med sikkerhet, men eldre vegger kan være begrenset isolert. Vegger er kledd med liggende panel utvendig.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Det er spalte for lufting bak kledning på den eldste delen av bygget, men ikke på nyere del. Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår fuktskader.
-Det er ikke godt sikret mot inntrengning av mus rundt hele bygget og risiko for ar mus kommer inn er til stede.
-Deler av kledning har sprekker, avflassing og porøst trevirke som tilsier at vedlikehold og lokale utbedringer kan påregnes.
-Under veranda ved teknisk rom er det synlig vått på trevirke i bunnen av vegg og dette indikerer ufagmessig overgang mellom terrasse, terrassedør og kledning som gir mulighet for vanninntrengning. Råte kan oppstå over tid.
-Deler av kledning ligger nære terreng og dette gir økt fuktbelastning og kan reduserer forventet brukstid. Risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon er også til stede.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, ytterdør og terrassedører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2010-2012. Takvinduer fra 2012. Ytterdør i sokkelleilighet har 3-lags glass.

Merknader:
-Enkelte vinduer samt terrassedør i spisestue tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
-Beslag under vinduer har ikke oppbrett i ender, beslag under terrassedør i stue har lite helning og det er ikke beslag under ytterdør. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging.
-Utvendig avflassing og oppsprekking på karmer, rammer, sprosser og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til råte over tid.
-Enkelte tettelister er har rifter og enkelte er løse. Dette kan føre til trekk og varmetap.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Saltak konstruert i tre av varierende alder og etter varierende prinsipper. Åpne loft over de eldste delene og hovedsakelig lukket skråtak på den nyeste delen.

Merknader:
-De eldste delene av taket er begrenset ventilert da det ikke er gode spalter i takutstikk. Dette gir begrenset opptørking av eventuell kondens eller lignede som tidvis kan oppstå. Punktvis synlig misfarging på trevirket indikerer at dette er tilfelle.
-De eldste delene av konstruksjonen har synlige svanker som vil kreve oppretting og forsterkning ved tiltak på yttertak. Dette kommer som oftest av dimensjonering etter eldre prinsipper og noe enkel understøtting av sperrer.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1980-2012

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av asfaltpapp og su-takplater av varierende alder. Tekking av betongtakstein av varierende alder. Det opplyses at den eldste delen av tekkingen er fra rundt 1980 mens den nyeste er fra 2012. Inspisert fra stige i takfot.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Den eldste delen av tekking har slitt toppsjikt som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Alder tilsier også at forventet brukstid for denne samt undertak nærmer seg passert. Alder og slitasje øker risiko for vanninntrengning.
-Pipebeslag på den eldste delen har avflassing og ligger ikke tett mot takstein. Risiko for vanninntrengning er til stede.
-Enkelte skjærte stein mot gradrenner er løse og kan falle ned der personer oppholder seg.
-Vindskier har behov for vedlikehold som følge av værslitasje. Takrenner og beslag har avflassing som vil føre til rust over tid.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

De eldste delene av boligen har kalde loft over 1.etg. I tilbygget del er loft innredet, men har inspeksjonsmulighet i kneloft.

-Ved inspeksjon i kneloft på den tilbyggede delen så fremstår dette tørt, normalt ventilert i konstruert etter normale prinsipper ved byggeåret.

Merknader:
-Inspeksjon på eldre og mellomliggende loft viser en del sverting og misfarging på trevirket. Dette har ofte sammensatt årsak av mangelfull eller utett dampsperre som gir luftlekkasjer fra oppvarmet rom og dannelser av kondens sammen med begrenset ventilering.
-Noe rotete lagt og mangelfullt tilpasset isolering kan gi varmetap.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

TERRASSE VESTSIDEN 30m²:
Utgang fra stue samt trapp fra bakkeplan til terrasse som er innfestet i bygningen og anlagt på støpte pilarer mot grunnen. Fremstår stabil. Det er spalter mellom gulvbord for avrenning av vann.

TERRASSE VED INNGANG 42m²:
Innfestet i bygningen og anlagt på eldre betongterrasse samt pilarer mot fundamenter i grunnen. Fremstår stabil. Det er spalter mellom gulvbord for avrenning av vann.

Merknader:
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. I tillegg er det for stor spalte mellom spiler slik at det kan klatres på rekkverket. Trappen mangler rekkverk og håndløpere. Fallsikring er ikke ivaretatt.
-Trevirke har avflassing og slitasje som tilsier at vedlikehold kan påregnes for å unngå råteskader.
-Det er ikke godt fall på beslag i overgang mot vegg på terrasse ved inngang. Vann ledes ikke godt bort fra trevirket og kan gi råteskader over tid.
-Eldre betongfundament har noen sprekker og avskallinger som kan reduserer stabilitet over tid og bør holdes ved tilsyn.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og mdf-panel i taket. Det opplyses at badet ble fornyet i 2010 og at dagens eier har malt vegger og tak i senere tid.

-Overflater på vegger og i himling fremstår hele og i funksjonelt stand.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusjkabinett
-Badekar
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Gulvet er belagt med microsement og det opplyses at det ligger fliser fra 2010 under dette. Sluk under badekar og under dusjkabinett.

-Overflate med microsement fremstår helt og funksjonelt stand.

Merknader:
-Topp slukrister ligger ca. 5 og 10mm lavere enn gulv ved dør, men gulv har ikke jevnt fall mot slukene. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk er ikke ivaretatt. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på gulvet samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel og kan ikke dokumenteres. Hvis dette ikke er ivaretatt så er risiko for lekkasjer ut av rommet til stede.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det var allerede boret 73mm hull i tilstøtende konstruksjon. Dette ble kontrollert uten å observere eller måle tegn til fukt eller lekkasjer.

Merknader:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

7.2 Bad sokkelleilighet

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak. Det opplyses at badet ble fornyet i 2021 etter vannskade.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.
-Benkeskap har svellinger.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.
-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.

Merknader:
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall mot sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke tegn til at membran ved dør ligger 25mm høyere enn topp slukrist og dette gir økt risiko for lekkasjer ut av rommet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate som er belagt med microsement. Glassplate på vegg bak platetopp
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert oppvaskmaskin, microsement, platetopp og stekeovn

Merknader:
-Kjøkken fremstår funksjonelt, men har noen synlige skjevheter, svelling og løs laminering. Årsak er alder- og bruksslitasje.
-Gulvet har knirk å fjæring og dette kommer som oftest av ujevnt og underdimensjonert undergulv.
-Åpne skjøter i gulvet gir risiko for fuktskader ved vannsøl, vasking eller lignende.

8.2 Kjøkken sokkelleilighet
TG 3 8.2 Kjøkken sokkelleilighet

Vanninstallasjonen er fra 2012

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate. Glassplate på vegg bak platetopp
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert platetopp og komfyr.

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har svellinger og skader som tilsier at utskifting kan påregnes.
-Det er løs tapet og tegn til svellet veggplate bak kum. Området bak kum bør kled med fuktbestandig materiale.
-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da kjøkkenet ble bygget. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges av hurtig og følgeskader kan oppstå.
-Gulvet har knirk. Stedvis åpne skjøter gir risiko for svelling ved vannsøl eller lignende.

9. Rom under terreng
9.1 U.etasje
TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Innredet sokkelleilighet ligger dels mot terreng samt at uinnredet teknisk bod ligger dels under terreng.

Merknader:
-I teknisk bod opplyses det at det tidligere har vært vanninntrenging, men det det er gjort utvendige tiltak for å begrense dette. Byggemåte med mur på fjell vil alltid ha en risiko for vanninntrengning og dette bør holdes ved tilsyn. Rommet er også begrenset ventilert. God ventilasjon er viktig for å opprettholde mest mulig tørre forhold.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Laminat, parkett og fliser i sokkelleilighet. Grovstøpt gulv i teknisk bod.

Merknader:
-Det er knirk og åpne skjøter i parkett og laminat. Knirk kommer ofte av ujevnt undergulv. Åpne skjøter kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignende.
-Det er flere løse fliser i entré samt bom/hulrom som gir risiko for at flere fliser løsner eller sprekker. Ufagmessig utførelse er som oftest årsak.
-Grovstøpt gulv i teknisk bod kan ikke forventes å være isolert eller fuktsikret. Fuktopptrekk i betong- og murkonstruksjoner kan forekomme.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull i vegg mot terreng på kjøkken i sokkelleilighet.

Merknader:
-Ved hullboring så ble det påvist isolert påforing med plast på innsiden og dette gir risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Det ble ikke målt for høye verdier i trevirket på befaring, men TG-2 er satt for å belyse risiko ved konstruksjonens oppbygning.
-Det er ventiler i vegger i sokkelleilighet, men disse er lukket på befaring og det er merkbar høy luftfuktighet. Kan føre til fuktskader på bygningsdeler samt negative helsemessige konsekvenser over tid.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010-21

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel hovedsakelig i plastrør (rør-i-rør) samt noen kobberrør. Avløpsrør av plast.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Stoppekraner fungerer ved test på befaring.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Rør-i-rør i hovedbolig er ikke lagt i komplett system med fordelingsskap. Det er også tilkoblinger/skjøter mellom plastrør og kobberrør. Dette gjør at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til vanntett skap med videre drenering til våtromsgulv og eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut på uegnede steder.
-Fordelingsskap for rør-i-rør i sokkelleilighet har ikke drenering ut på våtrom og eventuelt lekkasjevann vil ikke synliggjøres og ledes til sluk.
-Det er korrosjon på fordelingsstav i rørskap i sokkelleilighet og dette kan redusere forventet levetid.
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
-Luftig av avløp er kun løst med vakuumventil. Optimal lufting løses med å føre dette til det fri over tak. Vakuumventiler har en tilmålt levetid på rundt 10 år. Nedsatt funksjon for lufting kan gi vakuum i anlegget som videre tørker vannlåser og fører til lukt.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

En varmtvannsbereder på 200 liter fra 2012 og en varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010. Disse er plassert i teknisk bod som har sluk i gulv og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

I 1.etasje er det 2 luft til luft varmepumper. En fra 2010 og en fra 2022.

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumpe er 12-15 år og gjenstående forventet brukstid for den eldste fra 2010 kan anses som kort. Energieffektivitet reduseres ofte med alder.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og vinduskarmer. Avtrekksvifter er montert på begge bad og på toalettrom. Ventilator med avkast ut på begge kjøkken.

-Ok trekk ved test med papirark på avtrekksvifter og ventilatorer.
-Normal løsning for tilførsel av friskluft.

Merknader:
-Det er ventiler i vegger i sokkelleilighet, men disse er lukket på befaring og det er merkbar høy luftfuktighet. Kan føre til fuktskader på bygningsdeler samt negative helsemessige konsekvenser over tid. Alder på boligen tilsier at det burde vært installert balansert ventilasjon, men søknaden kan være sendt inn før tek 10 trådte i kraft.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2012 og 2018

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Hovedbolig har ett eldre sikringsskap med nyere innmat og 16 kurser med automatsikringer samt ett tilleggsskap med 9 kurser og automatsikringer. Sokkelleilighet har 16 kurser med automatsikringer i eget skap med egen måler.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Ny kurs til Teslalader. Skifte dimmer på bad. Skifte PAX vifte (kunde har selv). Utført av Elektrosmia installasjon AS, datert 2023-01-12.
-Ny kurs til varmepumpe. Utført av Elektrosmia installasjon AS, datert 2023-01-12.
-Tilkoble speillys. stikkontakt bad. separere dimmere til soverom. tilkoble kabel til platetopp. Utført av Elektrosmia installasjon AS, datert 2025-02-27.
-El-installasjon i bolig. Ombygging/rehabilitering av anlegg. Utført av Storm Elektro AS, datert 26.12.2010.
-Feilsøking på lys i stue/kjøkken i hybel. Funnet feil på trådløs Nexa dimmer. Montert nytt Xcomfort brytersett. Byttet tre lyspærer i utelamper. Utført av Slevik Elektriske AS, datert 23.09.19.
-Komplettere bad i leilighet i underetg. Eksisterende installasjon har blitt demontert i forbindelse med rehabilitering, kunde ønsker at vi monterer/kobler denne til igjen. Utført av LYN Elektro, datert 12.11-2021.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det siste tilsynet på målernummer 5706567269360426 ble gjennomført 20.11.2018, og rapporten ble i følge våre systemer godkjent og avsluttet av oss 18.01.2019.
-Siste tilsynet på målernummer 5706567269360440 ble gjennomført 02.10.2012. Rapporten er godkjent og avsluttet hos oss.

Merknader:
-Det er ikke tett inn i skap i sokkelleilighet.
-Kursfortegnelse i skap på kjøkken i hovedbolig mangler benevnelse av en kurs.
-Kursfortegnelse i sokkelleilighet viser en kurs mer enn hva det er i skapet.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ukjent.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til siste godkjente tegninger så er det gjort flere søknadspliktige endringer.
-Loftet er ikke vist innredet på tegninger, men med takkonstruksjon med w-takstoler. Endring av takkonstruksjon, montering av trapp og innredning av loft er søknadsplikting og må belegges med ansvar i en søknad.
-Innredet loft har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei. For etasjer uten utgang til sikkert sted så skal dette være etablert i minst annen hvert rom for varig opphold.
-Fasader samsvarer ikke med tegninger.
-Takhøyde i deler av sokkelleilighet er lavere en krav til takhøyde på oppføringstidspunktet.
-Det finnes ikke tegninger eller øvrige byggesaksdokumenter som kan verifisere at de to frittstående utebodene er lovlig oppført.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for tilbygg. Datert 02.05.2014.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Overnevnte avvik bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og det kan påregnes søknadsprosess.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur har stedvis sprekker, avflassing og værslitasje. Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og hindring av fuktopptrekk i mur/betong samt tilstøtende konstruksjoner. -Der det er synlig grunnmursplast så ikke denne klemt i toppen. Risiko for vanninntrengning mellom muren og plasten er tilstede og dette kan gi økt fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Taknedløp som slipper vann ut nære muren under terrasse bør ha løsning som leder vann videre bort slik at man reduserer fuktbelastning på grunnmur og i krypkjeller.
2.1	Yttervegger
	-Det er spalte for lufting bak kledning på den eldste delen av bygget, men ikke på nyere del. Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår fuktskader. -Det er ikke godt sikret mot inntrengning av mus rundt hele bygget og risiko for ar mus kommer inn er til stede. -Deler av kledning har sprekker, avflassing og porøst trevirke som tilsier at vedlikehold og lokale utbedringer kan påregnes. -Under veranda ved teknisk rom er det synlig vått på trevirke i bunnen av vegg og dette indikerer ufagmessig overgang mellom terrasse, terrassedør og kledning som gir mulighet for vanninntrengning. Råte kan oppstå over tid. -Deler av kledning ligger nære terreng og dette gir økt fuktbelastning og kan reduserer forventet brukstid. Risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon er også til stede.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Enkelte vinduer samt terrassedør i spisestue tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. -Beslag under vinduer har ikke oppbrett i ender, beslag under terrassedør i stue har lite helning og det er ikke beslag under ytterdør. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging. -Utvendig avflassing og oppsprekking på karmer, rammer, sprosser og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til råte over tid. -Enkelte tettelister er har rifter og enkelte er løse. Dette kan føre til trekk og varmetap.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-De eldste delene av taket er begrenset ventilert da det ikke er gode spalter i takutstikk. Dette gir begrenset opptørking av eventuell kondens eller lignede som tidvis kan oppstå. Punktvis synlig misfarging på trevirket indikerer at dette er tilfelle. -De eldste delene av konstruksjonen har synlige svanker som vil kreve oppretting og forsterkning ved tiltak på yttertak. Dette kommer som oftest av dimensjonering etter eldre prinsipper og noe enkel understøtting av sperrer.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Den eldste delen av tekking har slitt toppsjikt som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Alder tilsier også at forventet brukstid for denne samt undertak nærmer seg passert. Alder og slitasje øker risiko for vanninntrengning. -Pipebeslag på den eldste delen har avflassing og ligger ikke tett mot takstein. Risiko for vanninntrengning er til stede. -Enkelte skjærte stein mot gradrenner er løse og kan falle ned der personer oppholder seg. -Vindskier har behov for vedlikehold som følge av værslitasje. Takrenner og beslag har avflassing som vil føre til rust over tid. -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Inspeksjon på eldre og mellomliggende loft viser en del sverting og misfarging på trevirket. Dette har ofte sammensatt årsak av mangelfull eller utett dampsperre som gir luftlekkasjer fra oppvarmet rom og dannelser av kondens sammen med begrenset ventilering. -Noe rotete lagt og mangelfullt tilpasset isolering kan gi varmetap.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. I tillegg er det for stor spalte mellom spiler slik at det kan klatres på rekkverket. Trappen mangler rekkverk og håndløpere. Fallsikring er ikke ivaretatt. -Trevirke har avflassing og slitasje som tilsier at vedlikehold kan påregnes for å unngå råteskader. -Det er ikke godt fall på beslag i overgang mot vegg på terrasse ved inngang. Vann ledes ikke godt bort fra trevirket og kan gi råteskader over tid. -Eldre betongfundament har noen sprekker og avskallinger som kan reduserer stabilitet over tid og bør holdes ved tilsyn.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Topp slukrister ligger ca. 5 og 10mm lavere enn gulv ved dør, men gulv har ikke jevnt fall mot slukene. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk er ikke ivaretatt. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på gulvet samt øke risiko for å skli på gulvet. -Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel og kan ikke dokumenteres. Hvis dette ikke er ivaretatt så er risiko for lekkasjer ut av rommet til stede.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
7.2.1	Bad sokkelleilighet Overflate vegger og himling
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. -Benkeskap har svellinger.
7.2.2	Bad sokkelleilighet Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall mot sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke tegn til at membran ved dør ligger 25mm høyere enn topp slukrist og dette gir økt risiko for lekkasjer ut av rommet.
7.2.3	Bad sokkelleilighet Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Kjøkken fremstår funksjonelt, men har noen synlige skjevheter, svelling og løs laminering. Årsak er alder- og bruksslitasje. -Gulvet har knirk å fjæring og dette kommer som oftest av ujevnt og underdimensjonert undergulv. -Åpne skjøter i gulvet gir risiko for fuktskader ved vannsøl, vasking eller lignende.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	-I teknisk bod opplyses det at det tidligere har vært vanninntrenging, men det det er gjort utvendige tiltak for å begrense dette. Byggemåte med mur på fjell vil alltid ha en risiko for vanninntrengning og dette bør holdes ved tilsyn. Rommet er også begrenset ventilert. God ventilasjon er viktig for å opprettholde mest mulig tørre forhold.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	-Det er knirk og åpne skjøter i parkett og laminat. Knirk kommer ofte av ujevnt undergulv. Åpne skjøter kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignende. -Det er flere løse fliser i entré samt bom/hulrom som gir risiko for at flere fliser løsner eller sprekker. Ufagmessig utførelse er som oftest årsak. -Grovstøpt gulv i teknisk bod kan ikke forventes å være isolert eller fuktsikret. Fuktopptrekk i betong- og murkonstruksjoner kan forekomme.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon

	-Ved hullboring så ble det påvist isolert påforing med plast på innsiden og dette gir risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Det ble ikke målt for høye verdier i trevirket på befaring, men TG-2 er satt for å belyse risiko ved konstruksjonens oppbygning. -Det er ventiler i vegger i sokkelleilighet, men disse er lukket på befaring og det er merkbar høy luftfuktighet. Kan føre til fuktskader på bygningsdeler samt negative helsemessige konsekvenser over tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør-i-rør i hovedbolig er ikke lagt i komplett system med fordelingsskap. Det er også tilkoblinger/skjøter mellom plastrør og kobberrør. Dette gjør at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til vanntett skap med videre drenering til våtromsgulv og eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut på uegnede steder. -Fordelingsskap for rør-i-rør i sokkelleilighet har ikke drenering ut på våtrom og eventuelt lekkasjevann vil ikke synliggjøres og ledes til sluk. -Det er korrosjon på fordelingsstav i rørskap i sokkelleilighet og dette kan redusere forventet levetid. -Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. -Luftig av avløp er kun løst med vakuumventil. Optimal lufting løses med å føre dette til det fri over tak. Vakuumventiler har en tilmålt levetid på rundt 10 år. Nedsatt funksjon for lufting kan gi vakuum i anlegget som videre tørker vannlåser og fører til lukt.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumpe er 12-15 år og gjenstående forventet brukstid for den eldste fra 2010 kan anses som kort. Energieeffektivitet reduseres ofte med alder.
10.5	Ventilasjon
	-Det er ventiler i vegger i sokkelleilighet, men disse er lukket på befaring og det er merkbar høy luftfuktighet. Kan føre til fuktskader på bygningsdeler samt negative helsemessige konsekvenser over tid. Alder på boligen tilsier at det burde vært installert balansert ventilasjon, men søknaden kan være sendt inn før tek 10 trådte i kraft.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	-Det ble påvist råte i deler av bunnsvill i ytterkanter. Utbedringer kan påregnes for å opprettholde stabilitet i yttervegg og etasjeskille -Etasjeskille ligger nære grunnen og dette gir ofte økt fuktbelastning for trevirket og kan ha bidratt til overnevnte råteskader. Ytterligere undersøkelser anbefales i del av krypkjeller som ikke har adkomst da denne delen ligger nærmest grunnen. Dette er et risikoområde med tanke på fukt, råte og sopp. -Begrenset ventilering/luftgjennomstrømning kan bidra til å opprettholde fuktige forhold og tiltak med ventiler eller avfukter kan vurderes. -Prisestimat kan anses som usikkert da det kreves ytterligere undesøkelser for å vite omfang av overnevnte avvik.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.2	Kjøkken sokkelleilighet Kjøkken sokkelleilighet
	-Kjøkkeninnredning har svellinger og skader som tilsier at utskifting kan påregnes. -Det er løs tapet og tegn til svellet veggplate bak kum. Området bak kum bør kled med fuktbestandig materiale. -Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da kjøkkenet ble bygget. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges av hurtig og følgeskader kan oppstå. -Gulvet har knirk. Stedvis åpne skjøter gir risiko for svelling ved vannsøl eller lignende.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Storvig, Kristine Elise Aasberg	9578-5999-4-1499628	2025-03-12 15:55:46
Haug, Jonas	9578-5999-4-1916198	2025-03-11 22:21:27

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
11. mar. 2025

Oppdragsnummer
30-0083/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellveien 20, 1678 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Kristine Elise Aasberg Storvig, Jonas Haug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

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: 89958654
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I sokkelleiligheten ble badet renovert høsten 2021. Tidligere eier gjorde noe egeninnsats på riving og slikt, men fagarbeidere utførte arbeid med membran, flislegging, rørlegger og elektro. Membran, flislegging og diverse ble utførte av Håndverker Selvys AS. Lyn Elektro ASgjorde el-arbeider. Fredrikstad Rørleggerservice AS gjorde vanninstallasjon. Dokumentasjon er lastet opp digitalt i boligmappa. I vårt eie har jeg fornyet badet og gjestetoalett i hoveddelen av huset. Dette har vært gjort med egeninnsats. Jeg har lagt mikrosement etter Robust sine anbefalinger og med deres produkter. Dette er lagt oppå eksisterende flis. Totalt 6 lag (3 lag base, 3 lag fin) med armeringsnett, og primer nederst. Avsluttet med porefyller og 3 lag lakk. På badet har jeg malt vegger og tak med Jotuns superheft og deretter to strøk Trestjerner Gulvmaling Premium, etter anbefaling fra Fargerik Kjøstelsen. Nytt dusjkabinett og ny baderomsinnredning. Silikonfuging langs gulv og innredning. Elektriker (Elektrosmia AS)har koblet til strøm og montert nye stikkontakter (feb 2025) På gjestetoalett er vegger malt, blandebatteri byttet og eikehyller montert. Silikonfuging langs gulv og innredning. Elektriker (Elektrosmia AS) har koblet opp strøm til speil (feb 2025).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I avkrysning over referer jeg til bad i sokkelleilighet som ble bygget opp fra grunnen i 2021 (Se forrige punkt). Membran og alt slikt ble byttet. Membran på bad og gjestetoalett i hoveddel ble ikke byttet i forbindelse med fornyelse jeg gjorde. Disse rommene hadde ingen fuktproblematikk og skader, annet enn et par hakk i noen fliser. Fornyelse ble gjennomført for å løfte estetikk og gi økt bruksverdi og levetid, fremfor en total renovering.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utover fakturaer og beskrivelse av arbeidet til fagarbeidere på flis, membran, rør og el har jeg ikke bilder av oppbygging av bad i sokkelleilighet, men ser i salgsoppgaven fra da vi kjøpte at tidligere eier skal ha noen bilder. Disse har jeg ikke for hånden. Det foreligger en del bilder i boligmappe som viser oppbygging av originalt bad og selve grunnmurskonstruksjonen, i boligmappen (2012). Jeg har bilder av egne arbeider med fornyelse av bad og toalett i hoveddel.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmefag Moss har monterte en RAIS Nexo 100 vedovn i nydelen av huset i mars 2023. Faktura og dokumentasjon er vedlagt. Arbeidet er utført av faglært og har blitt inspisert av brannvesenet ved tilsyn feb 2025 uten anmerkninger. Det er tilluft i pipa her, og dette er montert på ovnen. Taket har jeg høytrykkspylt mars 2025. Terasse ble snekret opp foran inngangspartiet i 2024. Tregjerde i trykkimpregnet virke, forankret med stolpesko i fjellet, ble snekret opp i 2023-2024. Treport ved inngangsport og provisorisk port ned mot parkering også (gjerdet er tiltenkt å fortsette mot inngangspartiet i samme høyde). Jeg har selv reparert litt småplukk på fasaden (byttet noen kledningsbord bak huset og noen av de vertikale hvite bordene på hushjørner). Dukkestue/hønsehus ble malt hvitt med grønne karmer i 2023/2024. Skal male noen vindski som har flasset litt av i disse dager.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fikset feil på nedløp bak huset (i overgang mellom gammel og ny del), som var skyld i vannintregning i grunnmuren der i 2021. Gravd ned til fjell (ca 30 cm bare) lagt nytt dreneringsrør og fylt på med grus. Lagt taknedløpet i lukket rør og ledet dette bort fra huset. Dekket inn hjørnet og grunnmur med knotteplast etter uttørking. Arbeidet ble påbegynt av tidligere eier (grav ut og lufte området) i 2021/2022 og fullført av meg i 2022.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 - september (Varmepumpemesteren AS): Daikin varmepumpe (FVXM 35) montert i den nye delen av huset i 2022. 2023 januar (Elektrosmia Installasjon AS): Tesla elbillader montert. Byttet avtrekksvifte på badet Byttet dimmer på badet. Ny kurs til Daikin varmepumpe og koblingsboks utvendig. 2025 - februar (Elektrosmia Installasjon AS): Oppkobling av speilskap og nye stikkontakter på badet. Koble speilskap på gjestetoalett. Kobling av ny platetopp på kjøkkenet. Ny dimmer på hovedsoverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke hatt noen El-kontroll på huset, men har spurt elektrikere som har vært innom om ting ser bra ut, og de har sagt at alt ser bra ut, uten at de har foretatt noen betalt kontroll - bare visuelt rundt der de har jobbet og trukket ledninger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 januar (Elektrosmia Installasjon AS) Montert Tesla Wall connector på egen 32A kurs januar 2023. Ledning trukket over luftspenn til bod, langs taket og bodhjørne og så nedgravd i rødt plastør ned til mur ved bilparkering. Laderen ble kjøpt viaTesla.com 16. des 2022.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeider i forbindelse med renovering av bad i sokkelleilighet november 2021 (Fredrikstad Rørleggerservice AS). Oppkobling av toalett, dusj og innredning, slik jeg forstod det. 2024 - desember på egeninnsats: Monterte IKEA Ängsjön / Orrsjön servantskap og koblet dette på eksisterende avløp og rørtilkobling. Nytt Celeste Primero dusjkabinett. Nytt Celeste Ely blandebatteri på gjestetoalett. Ny FRANKE oppvaskkum på kjøkkenet. Benyttet eksisterende avløpsrør under kum, men renset disse. Silikonfuging langs bakvegg og rundt hele oppvaskkummen. Nytt Celeste Ely blandebatteri montert på oppvaskkum.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er bygget på i to omganger. Sist i 2012 da hoveddelen av huset ble oppført, inkludert sokkelleiligheten. Før dette ble "midtdelen" bygd på 1960- eller 70-tallet.

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2022 og 2023: Slipte eikeparketten i stue, gang, hovedsoverom, barnerom og lakkerte med EcoWood 2-komponent supermatt lakk. Dette kan gjøres i utleieleiligheten også om ny eier ønsker (der er den samme parketten, som kan bli like fin!) Slipte parkett i gjestesoverom og spisestue, grunnet og malte med Trestjerner gulvmaling. Malte vegger i samtlig rom i hele huset, utenom kjøkken og bad. Malte tak i spisestue og gang. Malte samtlige lister langs tak og gulv. Malte samtlige vinduer og dører i 1.etg, i samme farge som tak/lister (unntatt dør med vindusglass, foran inngangsdør). Malte loftstak og gulv over den gamle delen, for å få det lysere og mer oversiktlig. Nye vegghengte skap malt i veggfarge i spistestue. Ny garderobeløsning fra "String" ved inngangen - hvit med eikefiner. Ny IKEA PAX garderobe i eikemønster på hovedsoverom. Ny IKEA PAX garderobeløsning og hyller på barnerom. 2024: Fornyet kjøkkenet: Malte alle kjøkkenfronter (Jotun superheft, deretter Trestjerner Gulvmaling Premium). Mikrosement på benkeplate. Malte vegg, tak og vinduer. Satt inn ny ventilator og koketopp. Ny oppvaskkum og nytt blandebatteri (som beskrevet tidligere). Malte gulvet med Trestjerner gulvmaling. Bad og gjestetoalett fornyet med mikrosement og maling (se tidligere punkt). Malte taket i TV-stua. Jeg tror det var det meste, men sikkert noen småting jeg har glemt.

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke utover at det gamle badet i sokkelleiligheten hadde skader før det ble renovert. Badet i hoveddelen hadde noen sprekker i noe flis foran servantskapet, men det virket kosmetisk.

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

Ja

Beskriv: Jeg ba om branntilsyn i februar 2025 for å se over installasjon av ny ovn og at pipeløpene er OK. Den nye delen av huset har en tilnærmet ny pipe (ny i 2012 og ubrukt fram til 2023) som så helt tipp topp ut. Ny vedovn var installert riktig og er godkjent. I den gamle delen av huset fikk pipeløpet to anmerkninger (men ikke avvik eller bruksforbud). Én av sidene til pipa bygd inn (gipsplate i bakkant av kjøkken ved oppvaskmaskin). Dette er ikke godkjent etter ny standard, men ble ikke ansett som farlig, så lenge pipen er i OK stand. I øvre halvdel av pipa ble de observert et stålrør, satt inn innvendig i ettertid (noe som visstnok var vanlig før). Dette ble jeg anbefalt å fjerne for å få bedre trekk og enklere feiing. Dette skal gjøres nå i mars og feiing skal så bestilles. På sikt anbefalte brannvesenet å sette inn et stålrør i hele pipas lengde. Da kan kan man også bygge inn pipa fra to sider om ønskelig. Den samme merknaden på pipa i den gamle delen av huset var der da vi kjøpte huset. Vi har brukt ovnen sporadisk og ikke hatt noen problemer. Tilsynsrapport fra feb 2025 er lastet opp i boligmappa.

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

Ja

Beskriv: Har ikke hatt problemer med dreneringen etter at den ble utbedret. Forrige eier oppdaget en vannskade bak bad /soverom på utleiedel i 2021, som kom som følge av feil drenering, hovedsaklig fra et taknedløp som stod og sprutet vann på åpen grunnmur. Se punkt 3 og 22 for mer info. I 2018 ble det oppdaget en fukt/soppskade på en bunnsvill på sørveggen, nede i krypkjeller. Det ble konkludert med at skaden var gammel og at den trolig har stanset opp pga. utbedringer på fasaden i sin tid. I vårt eie har jeg ikke sett noen forandring her. Se punkt 22. Har opplevd kjellerboden som tørr og uten lukt.

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

Ja

Beskriv: Uteboden har noen kledningsbord som er dårlige på sørveggen. Garasjen har ikke stor bygningsmessig verdi - den fungerer fint som lager og faller ikke ned, men den er litt skakk og har noen skader i treverket her og der.

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?

Ja

Beskriv: Oppvaskmaskinen har en av/på knapp som ikke fungerer per dags dato, men nytt kretskort med ny trykknapp-sensor er bestilt og monteres før visning. Vannkranen til hageslangen virker, men lekker litt når den er i bruk. Mistenker at den er frostskadet, så skal få en rørlegger til å bytte den ut før visning.

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?

Ja

Beskriv: Ja, godkjent gjennom tidligere eier og registrert med egen strømmåler og bruksnummer.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ikke noen nye rapporter fra vårt eie, men fra tidligere eierforhold foreligger det tre dokumenter som fulgte forrige salgsoppgave: Det ene er en rapport fra takstmann på skaden på badet i sokkelleilighet, før dette ble utbedret. Det andre er en rapport fra 2018 på en eldre fukt-/soppskade på en bunnsvill i den eldre delen av huset. Det ble konkludert med at skaden er gammel og at den trolig har stanset opp pga. utbedringer på fasaden i sin tid. I vårt eie har jeg ikke sett noen forandring her. Den tredje er en faktura fra Nordhavn Bygg AS for arbeider på kjøkkenet i 2021, i forbindelse med en forsikringssak pga. gamle vannrør som forårsaket en vannlekkasje. Alle rør ble byttet, uttørking og legging av nytt undergulv og parkett etc.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling i forbindelse med salgsoppgave/tilstandsrapport da vi kjøpte huset.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: "Innseilingen" er er under oppføring nede ved gamle Stene Stål. Usikker på om det kommer til å synes fra hovedplanet i huset, men trolig litt fra vindu i 2.etg.

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

Eventuell kommentar: Nei som i "det er det ikke"

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: 30-0083/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Haug, Jonas	**2025-03-11**	**Storvig, Kristine Elise Aasberg**	**2025-03-12**

Identifikasjon

bankID Haug, Jonas

Identifikasjon

bankID Storvig, Kristine Elise Aasberg

SIGNICAT

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	**Bnr:** 16	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Fjellveien 20		
Areal:	1064 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 20, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/16/0/0

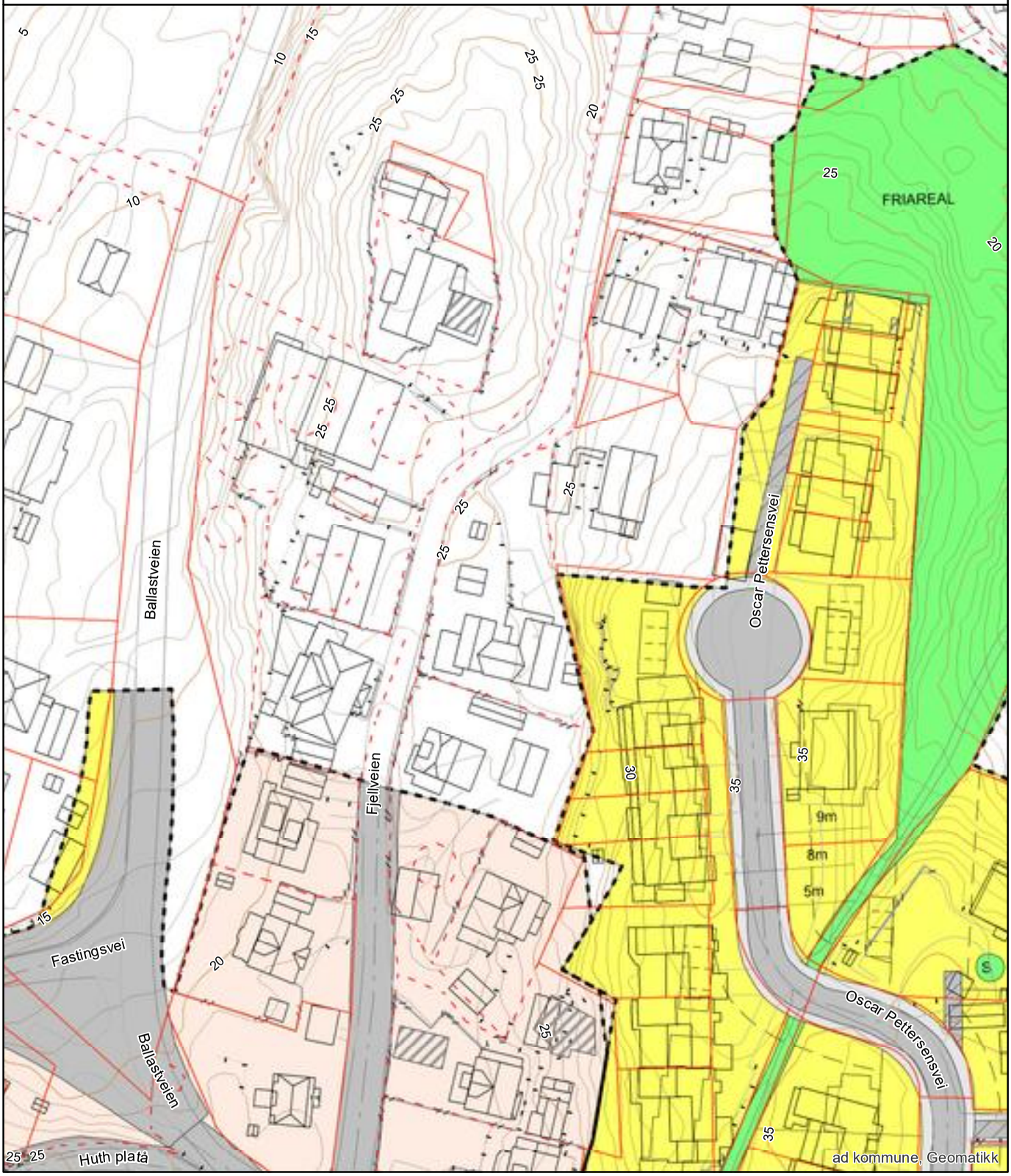
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 20, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/16/0/0

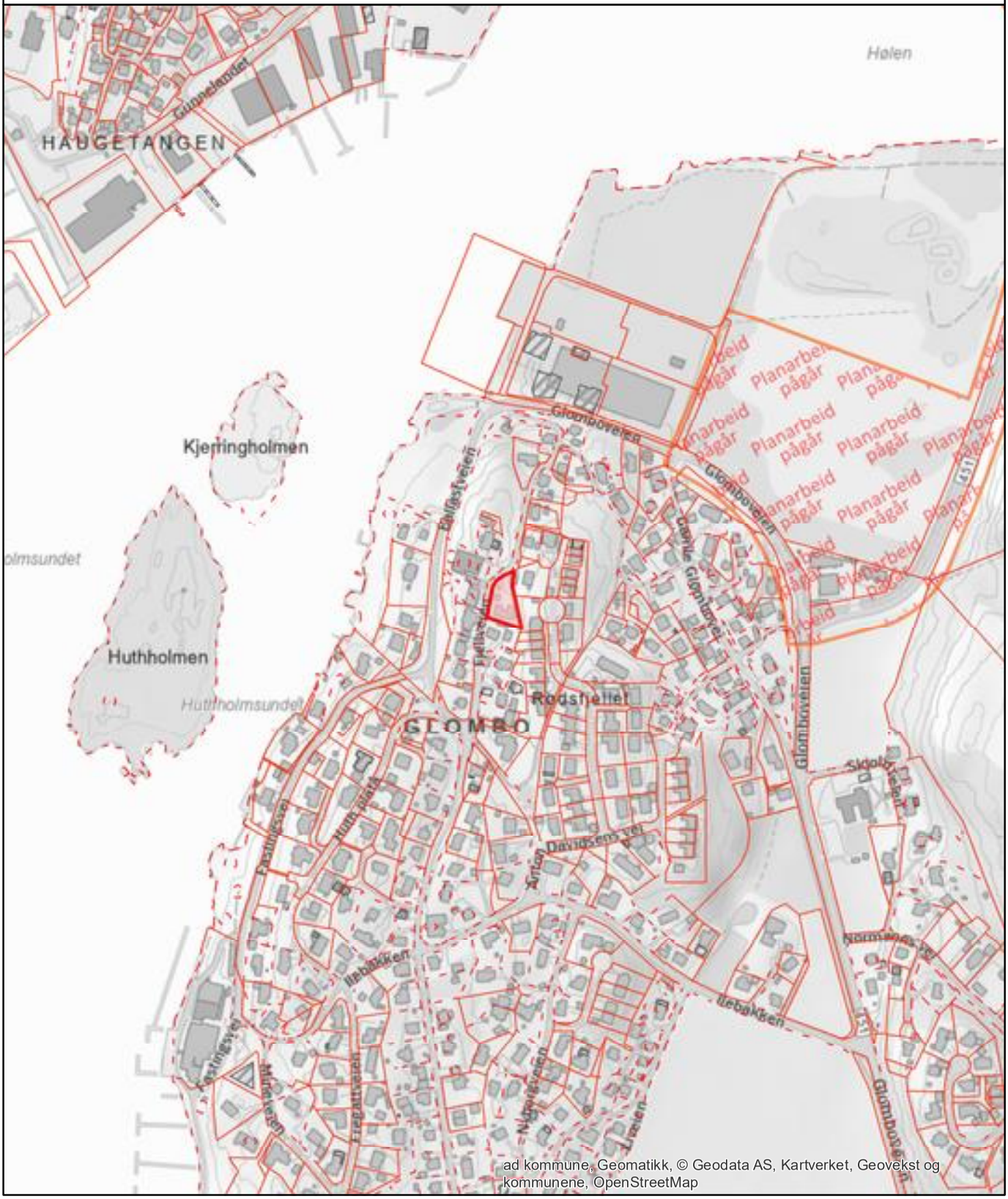
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-27

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 20, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/16/0/0

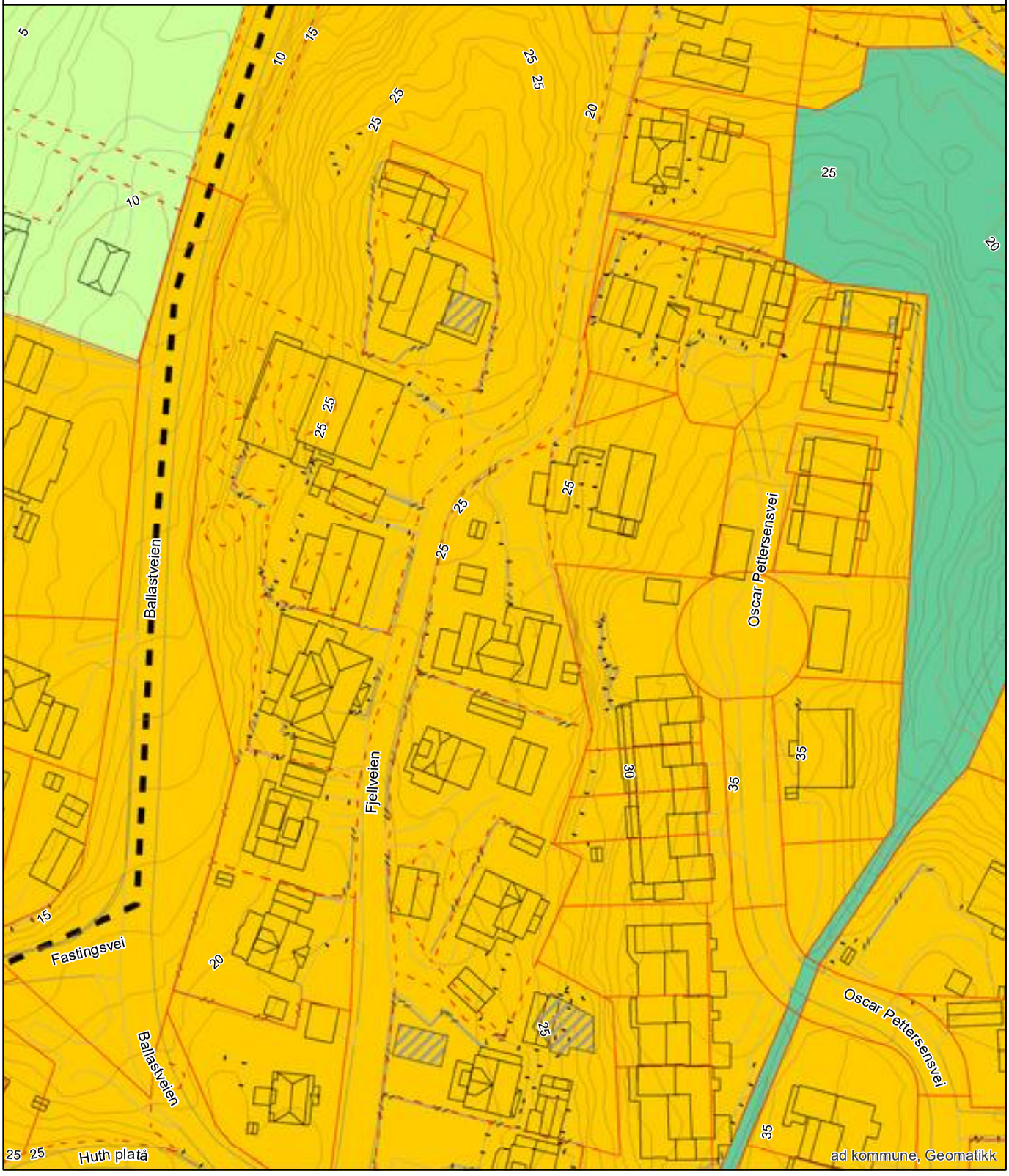
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27

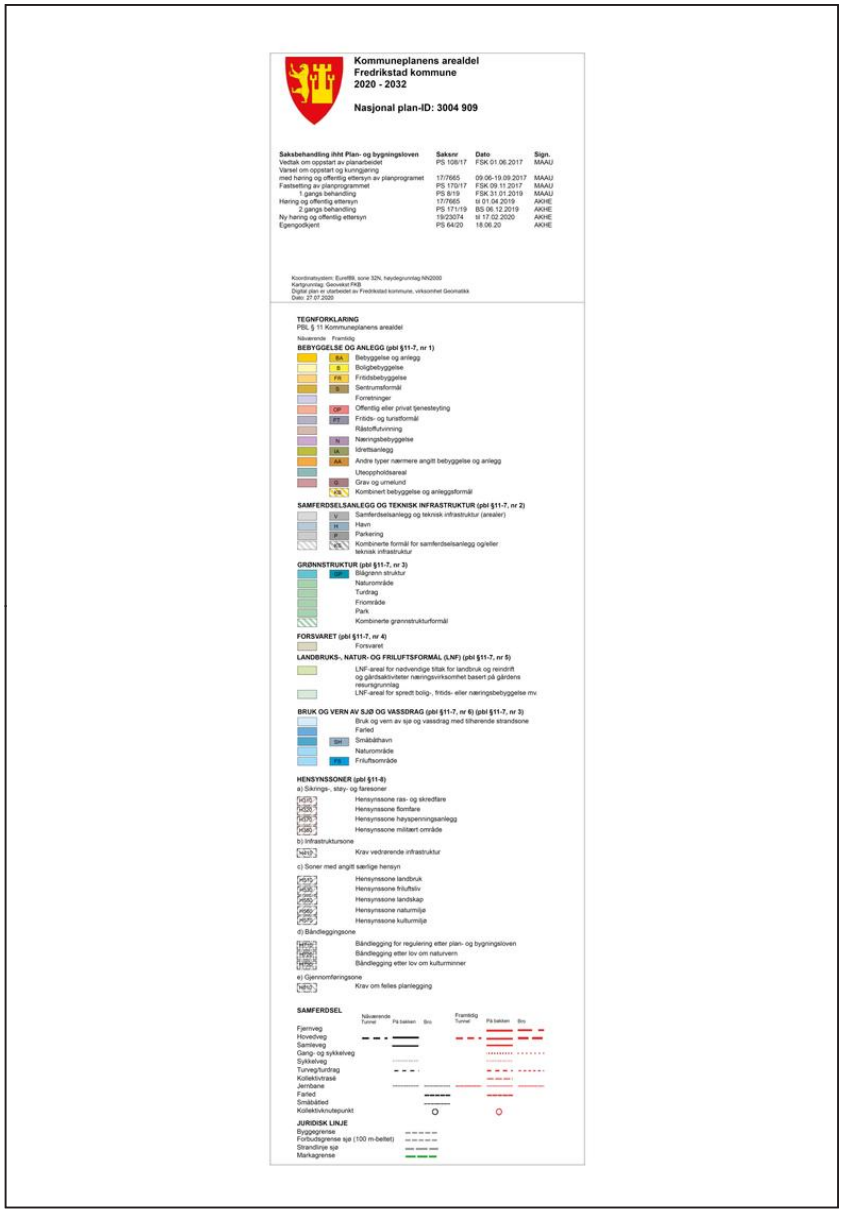
N

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

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

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09-06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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
- BFN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbaktivteter 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
- SHA Småbåthavn
- Naturområde
- FFS Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område
- H210 Krav vedrørende infrastruktur

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

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

e) Gjennomføringsone
- H810_1 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bru	Fremtidig Tunnel	Fremtidig På bakken	Fremtidig Bru
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtfelt						
Kollektivknutepunkt						

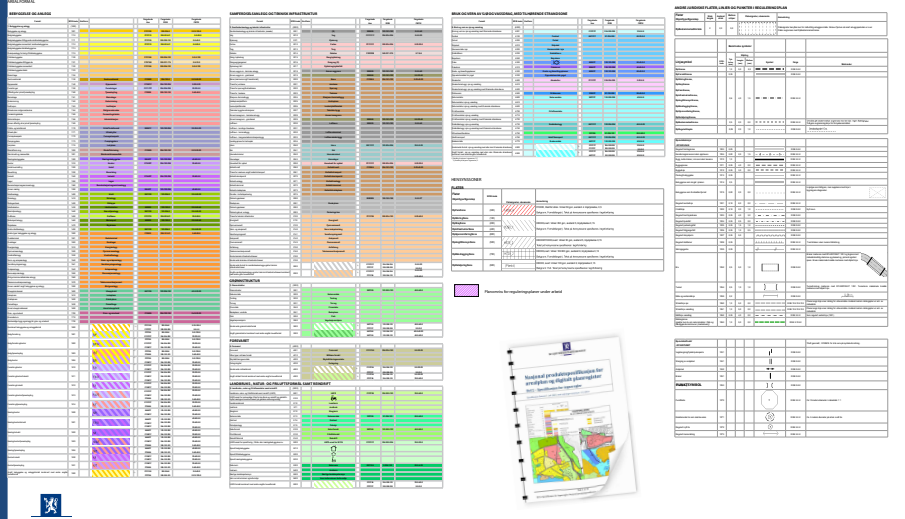
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

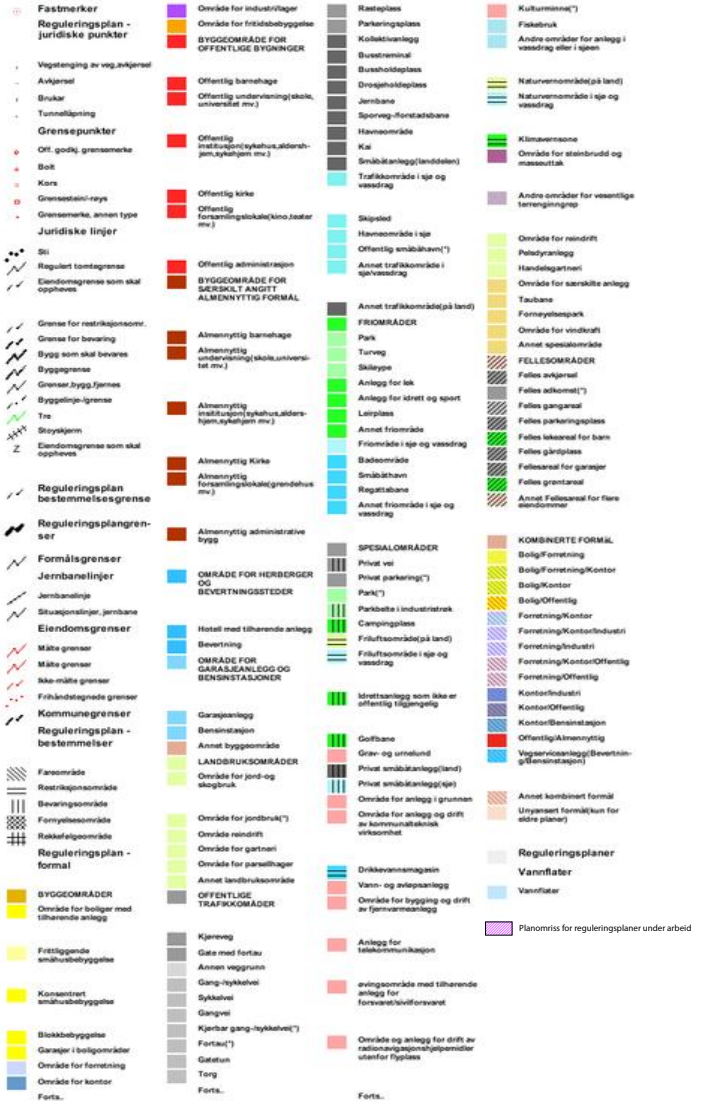
Mars 2010



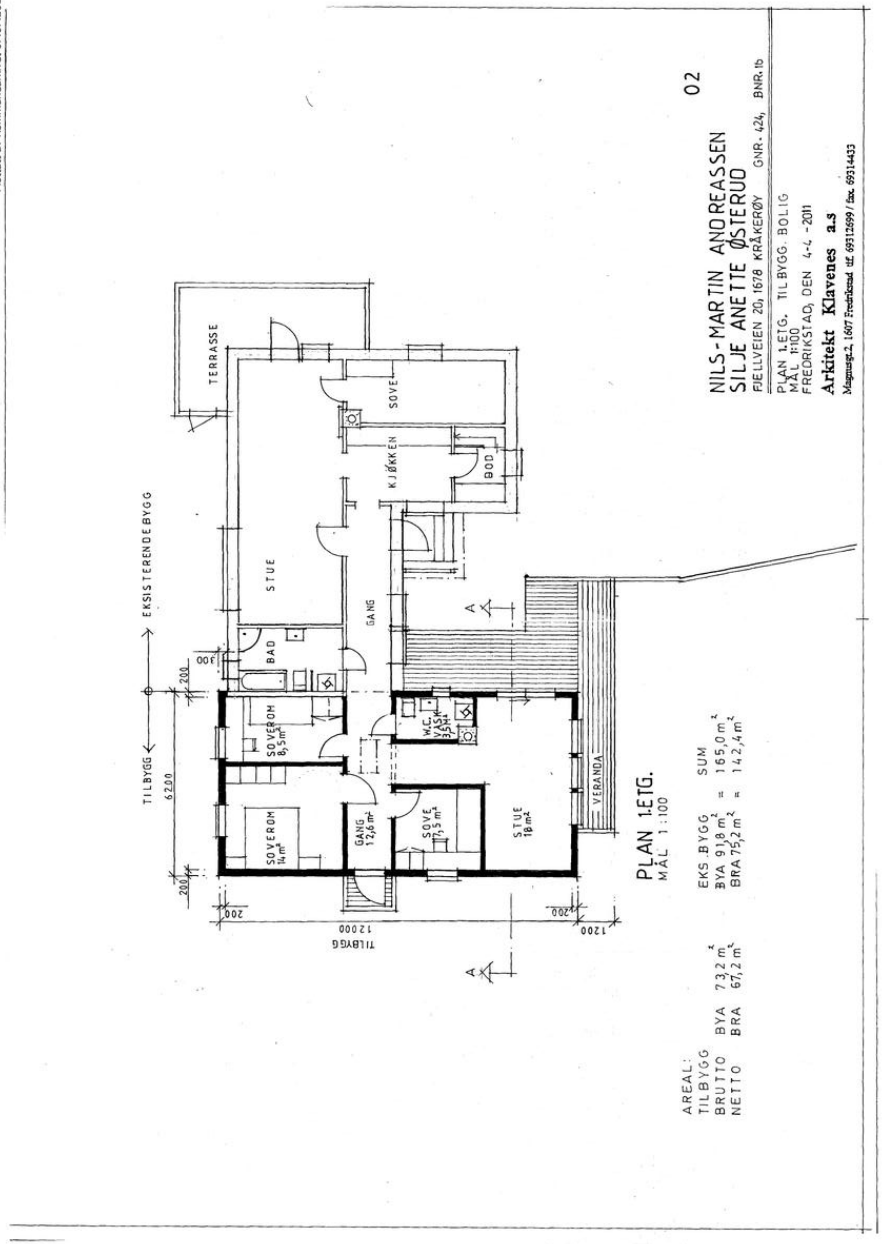
MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Mottatt av Kommunearkivet 07.07.2011



PLAN 1.ETG.
MÅL 1:100

		EKS. BYGG	SUM
	BYA	91,8 m²	= 165,0 m²
	BRA	75,2 m²	= 142,4 m²

AREAL:		
TILBYGG		
BRUTTO	BYA	73,2 m²
NETTO	BRA	67,2 m²

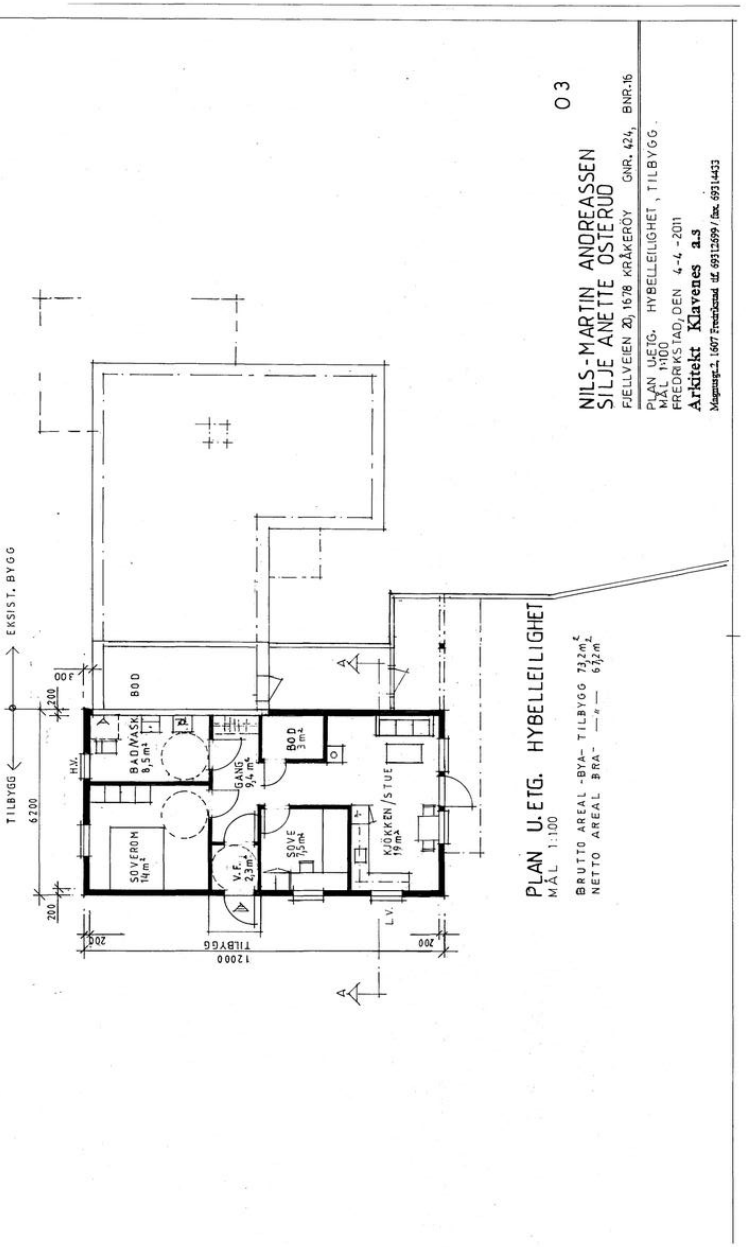
02

NILS-MARTIN ANDREASSEN
SILJE ANETTE ØSTERUD
FJELLVEIEN 20, 1678 KRÅKERØY GNR. 424, BNR. 16

PLAN 1.ETG. TILBYGG. BOLIG
MÅL 1:100
FREDRIKSTAD, DEN 4-4-2011

Arkitekt Klavenes a.s
Magnusg. 2, 1607 Fredrikstad tlf. 69312699 / fax. 69314433

Mottatt av Kommunearkivet 07.07.2011



PLAN U.ETG. HYBELLEILIGHET
MÅL 1:100

BRUTTO AREAL =BYA= TILBYGG 73,2 m²
NETTO AREAL BRA= —»— 67,2 m²

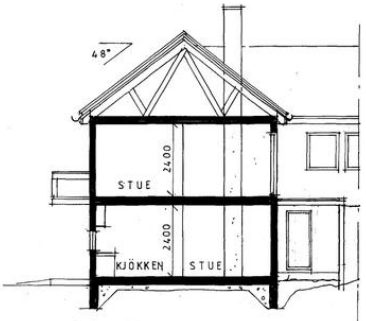
03

NILS-MARTIN ANDREASSEN
SILJE ANETTE OSTERUD
FJELLVEIEN 20, 1678 KRÅKERØY GNR. 424, BNR. 16

PLAN U.ETG. HYBELLEILIGHET, TILBYGG.
MÅL 1:100
FREDRIKSTAD, DEN 4-4-2011

Arkitekt Klavenes a.s
Magnusg. 2, 1607 Fredrikstad tlf. 69312699 / fax. 69314433

Mottatt av Kommunearkivet 07.07.2011

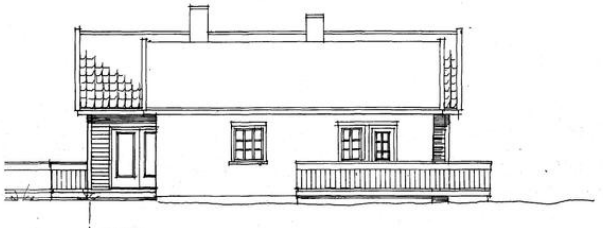


SNITT A-A
MÅL 1:100



NORD
MÅL 1:100

TILBYGG | EKS. BYGG



VEST
MÅL 1:100

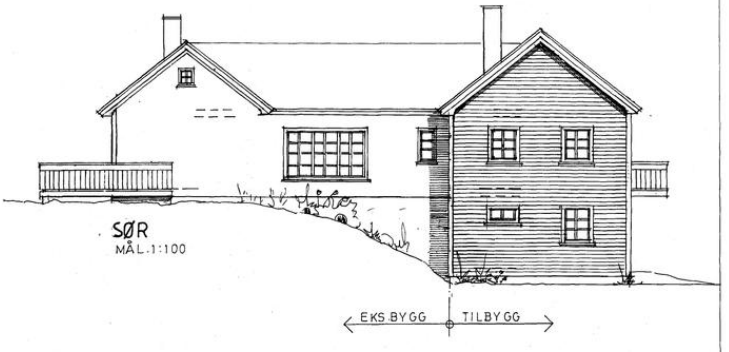
04

NILS-MARTIN ANDREASSEN
SILJE ANETTE ØSTERUD
FJELLVEIEN 20, 1678 KRÅKERØY GNR. 424, BNR. 16

FASADER NORD OG VEST, SNITT TILBYGG BOLIG, MED HYBELLEILIGHET.
MÅL 1:100
FREDRIKSTAD, DEN 4-4-2011

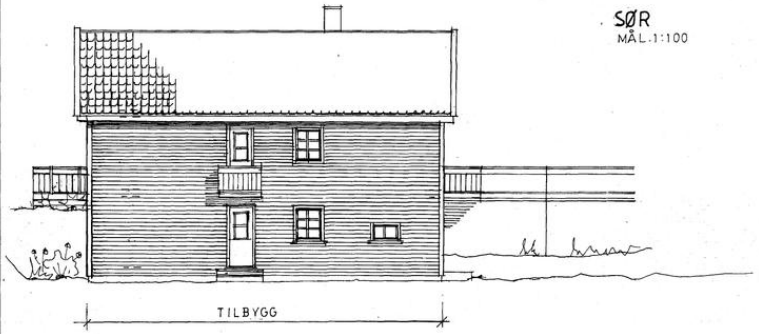
Arkitekt Klavenes a.s
Magnusgt.2, 1607 Fredrikstad tlf. 69312699 / fax. 69314433

Mottatt av Kommunearkivet 07.07.2011



SØR
MÅL.1:100

EKS.BYGG | TILBYGG



TILBYGG

ØST
MÅL 1:100

05

NILS-MARTIN ANDREASSEN
SILJE ANETTE ØSTERUD
FJELLVEIEN 20, 1678 KRÅKERØY GNR. 424, BNR. 16

FASADER SØR OG ØST, TILBYGG BOLIG, MED HYBELLEILIGHET
MÅL 1:100
FREDRIKSTAD, DEN 4-4-2011

Arkitekt Klavenes a.s
Magnusgt.2, 1607 Fredrikstad tlf. 69312699 / fax. 69314433

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Arkitekt Klavenes AS
Trygve Klavenes
Magnusgate 2
1607 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2011/11639-10-75177/2014-SEMA	424/16	02.05.2014

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
675/14

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 02.05.2014 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Fjellveien 20
Gnr. 424 Bnr.16

Arbeidets art: tilbygg

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

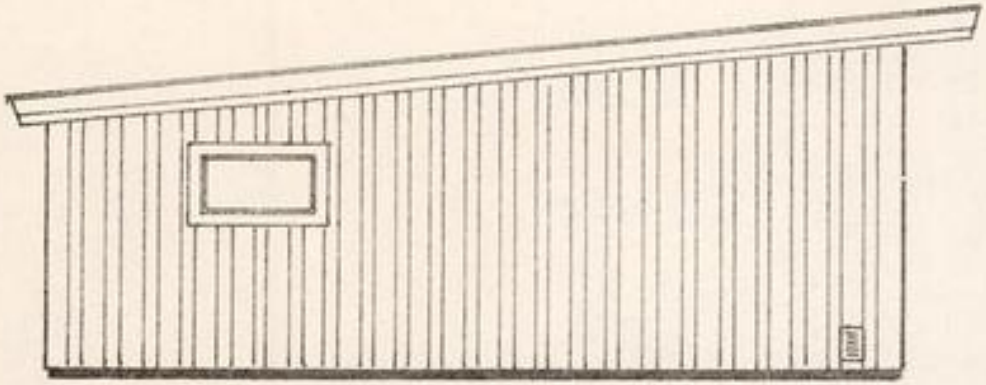
Med hilsen

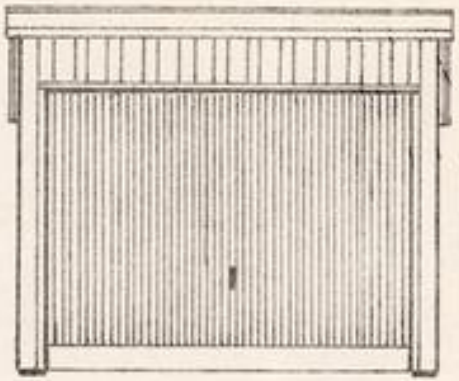
Dette dokumentet er godkjent elektronisk

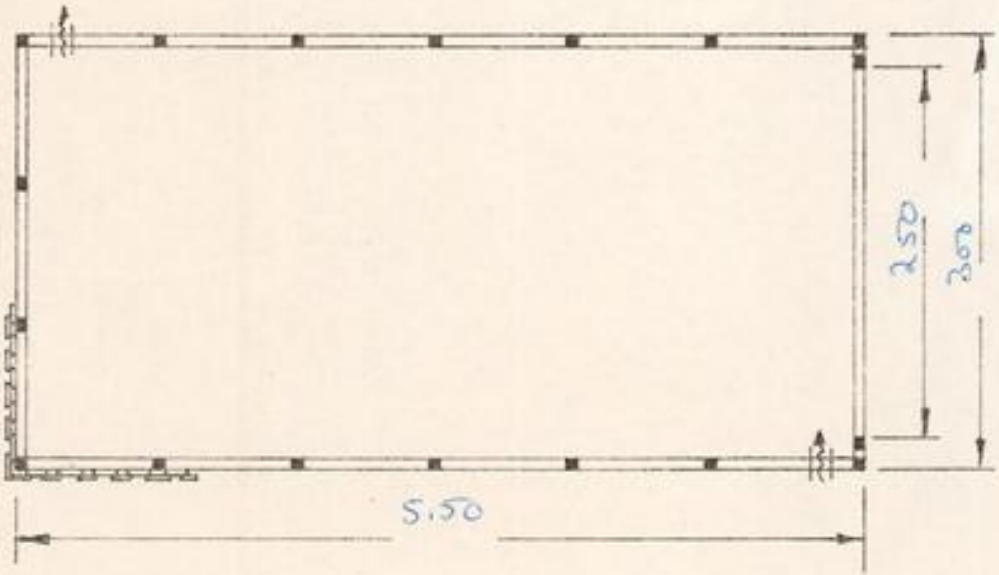
Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Stine Elisabeth Markussen
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 25 Bankkonto:







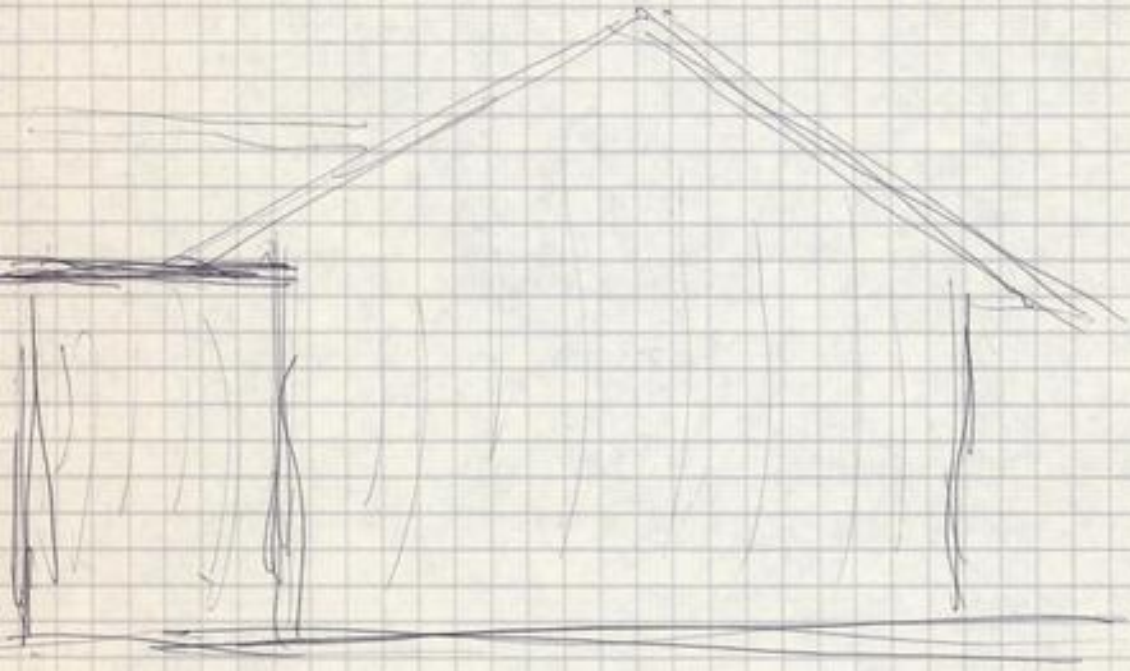
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
28/9 1971. Sak nr. 21717/

Karlshus Bruk, RÅDE

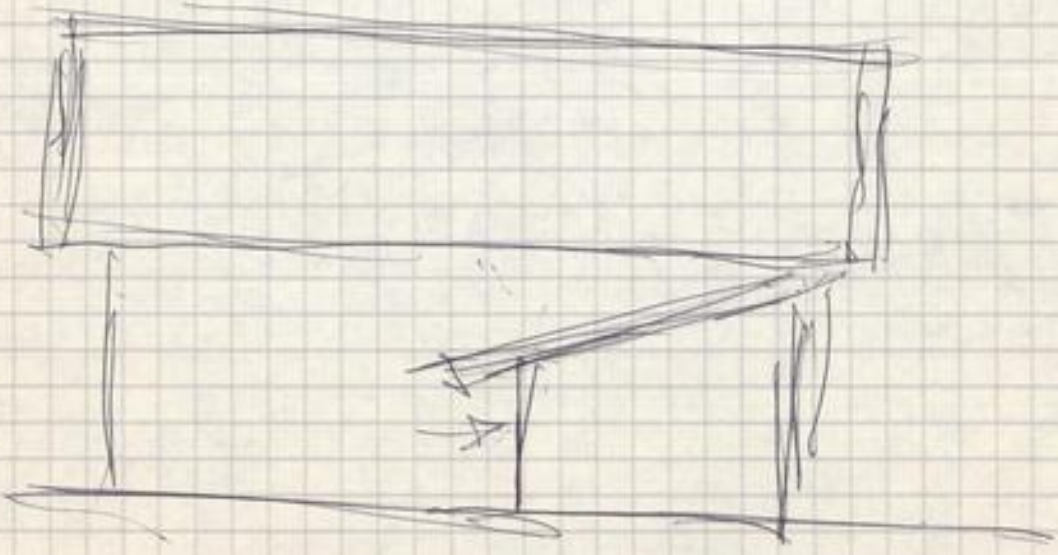
Garasje type ALFA.
Stående kledning.

1.9.67. T.A.

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
19/2 1985 Sak nr. 26/85



MOT FJELLVEIEN



~~MOT NORD ØST~~

MOT NORD

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/16/0/0

Eierrepresentant: Haug Jonas

Regningsmottaker: Haug Jonas

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	LUNDSHAUGEN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	16	Oppgitt areal	1052 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1064 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Fjellveien 20	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Glombo	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147822006	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		67,2
147822006	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		165

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
STORVIG KRISTINE ELISE AA	Fjellveien 20	1678 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
HAUG JONAS	Fjellveien 20	1678 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 398,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 5 205,00
360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 14 481,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 198,00
260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 7 560,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	2 244 100,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 7 181,00

kr 41 489,00

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. mars 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 16 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Fjellveien 20, 1678 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

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 / 16 / 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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Haug Jonas

Fjellveien 20

1678 Kråkerøy

Adresse:	Fjellveien 20 (H - 1 - 1)	**Dato:**	04.03.2025
Bygningsnr:	147822006	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	424 / 16 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	17817
Tilsyn:	Utført 27.02.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.

Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes.

Kommentar: Under tilsynet ble det avdekket at deler av deres skorstein er innkledd på en side på kjøkken i 1.etg.

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
04. Mars 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**424**	Bnr.:	**16**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Fjellveien 20**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 27.02.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 27.02.2025	

Med vennlig hilsen

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

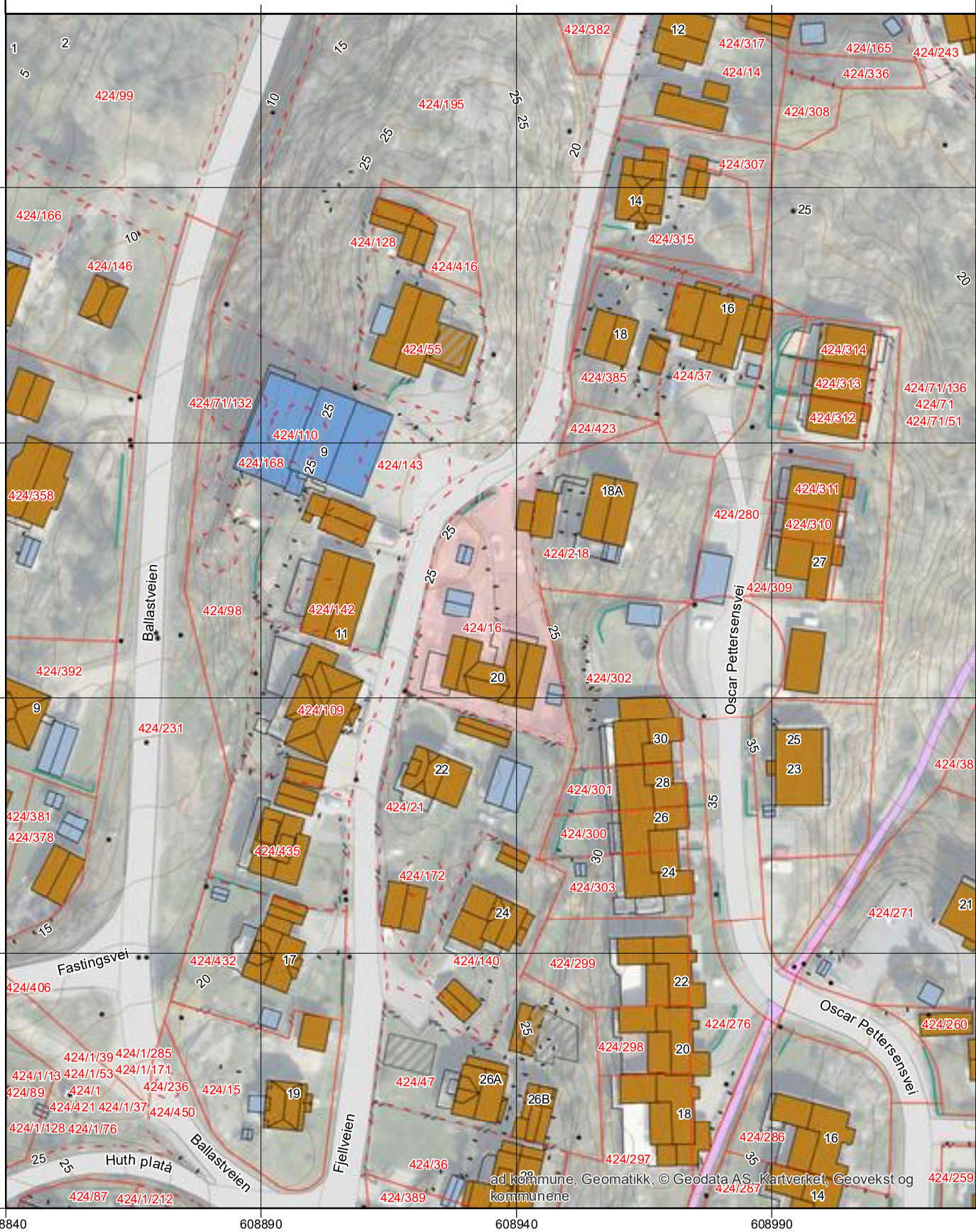
Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 20, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/16/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 20, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/16/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-27

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-424/16/0

Bruksnavn	LUNDSHAUGEN	Beregnet areal	1 064.0
Etablert dato	07.07.1891	Historisk oppgitt areal	1 052.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	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
KRISTINE ELISE AASBERG STORVIG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JONAS HAUG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	22.10.2012	22.10.2012		
AF - Annen forretningstype	18.10.2012	18.10.2012		
AF - Annen forretningstype	16.07.2010	16.07.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	07.07.1891			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	17.07.1979	1 064.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147822006	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk
147822103	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147822006: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	232.2
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	232.2
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	165.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	67.2	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	165.0	0.0	165.0	0.0
U01	1	67.2	0.0	67.2	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
147822006-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	67.2	0.0	67.2	0.0	0.0	0.0
H01	0	67.2	0.0	67.2	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.10.2011	12.10.2011
IG - Igangsettingstillatelse	20.10.2011	21.10.2011
FA - Ferdigattest	02.05.2014	09.05.2014

Bygning 147822103: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	20.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	20.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	04.02.2022	04.02.2022

GEODATA
Matrikkelrapport
Grunneiendom 3107-424/16/0

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fjellveien	20		1678 KRÅKERØY

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 20, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/16/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 20, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/16/0/0

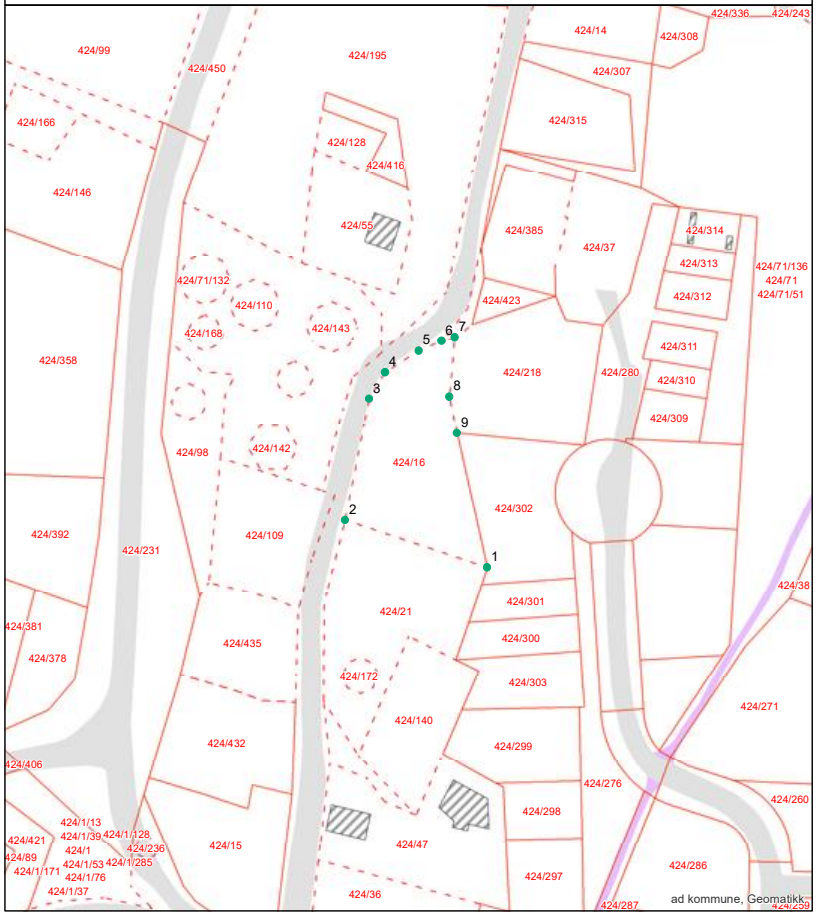
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27

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 : 27.2.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1064.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564495.75833	608951.439194	Ikke spesifisert	35.21	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6564506.86567	608918.052853	Ikke spesifisert	29.07	Geometrisk hjelpepunkt		Generert data (interpolasjon)	500	0
3	6564535.37205	608923.679635	Ikke spesifisert	7.36	Ukjent		Annet	200	0
4	6564541.68378	608927.455445	Ikke spesifisert	9.42	Ukjent		Annet	200	0
5	6564546.74488	608935.388352	Ikke spesifisert	5.8	Ukjent		Annet	200	0
6	6564549.00348	608940.734118	Ikke spesifisert	3.26	Ukjent		Annet	200	0
7	6564549.89811	608943.864715	Ikke spesifisert	14.11	Geometrisk hjelpepunkt		Generert data (interpolasjon)	500	0
8	6564535.86153	608942.562175	Ikke spesifisert	8.71	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	200	0
9	6564527.34085	608944.334528	Ikke spesifisert	32.39	Umerket		Terrengmålt	14	0

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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

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

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0083/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjellveien 20 1678 KRÅKERØY

Betegnelse: Gnr 424, bnr 16 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no