NORDVIK

Gyteskjær 18

4 soverom | 258 kvm | Enebolig



Velkommen til

Gyteskjær 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
51	Om boligen
62	Nabolagsprofil
64	Tilstandsrapport
90	Egenerklæringsskjema
97	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



Unik beliggenhet på solrik, skjermet tomt. Stor familiebolig med god planløsning og stort potensiale, nær sjø og sentrum

Prisantydning	**5 950 000,-**
Omkostninger	**150 130,-**
Totalpris	**6 100 130,-**
BRA-i	**258 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

3,7 km sør for Fredrikstad sentrum, på vestsiden av naturperlen Kråkerøy, ligger Gyteskjær 18 - en stor familiebolig fra 1977, brunbeiset med hvit teglforblending og valmet tak. En villa i vinkel med integrert garasje. Nærområdet byr på svært flotte turområder og badeplasser som Enhus og Glufsa. Barnehager, skoler og butikker nås enkelt på sykkel. Boligen har mange åpenbare kvaliteter, ikke minst beliggenheten like ved elv og båtplasser. Den 1 mål store tomten får sol hele dagen, og om du tynner ut trærne åpner du verandaen for den siste kveldssolen. Selv om det kreves en innsats for å løfte boligen, representerer planløsningen, vinduene og rommenes karakter, et flott utgangspunkt. I sin tid var dette utvilsomt en praktbolig, og den har potensial til å bli virkelig flott.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 133 kvm

Gyteskjær 18, Kråkerøy
Underetasje



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

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 149 kvm
Total BRA: 149 kvm

Gyteskjær 18, Kråkerøy
1.etasje



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






anker&co


RICHARD NEUTRA
TASCHEN









































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0010/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr 425, bnr 19 (ideell andel 1/1) , fnr 333, fnr 333 i Fredrikstad kommune

Selger
Per Sigurd Olavesen

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
148 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 100 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 119 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1977

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 258 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 282 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 109 kvm. Gang, arbeidsrom/soverom, wc-rom, bod, vaskerom, hall og stuer.
BRA-e: 24 kvm. Integrert garasje.
Total BRA: 133 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 149 kvm. Trappegang med forstue, stue, kjøkken, bod, gang, tre soverom og bad.
Total BRA: 149 kvm.
TBA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,4 meter
-Takhøyden i underetasjen er 2,4 meter

Standard
Dette huset var virkelig staselig på 70-tallet da det sto nytt, og med den rette innsatsen vil det kunne bli noe helt spesielt. Gjennom underetasjens mange rom, finner vi stukkaturer, bindingsverk, portaler og fontener. Det er så mye kunstnerisk overskudd.
Trinnene svinger seg fint oppover det åpne trapperommet. Det er høyt under taket og langs den ene siden utgjør gallerirekkverket en integrert plantekasse. Du kommer opp i en forstue. Legg merke til blyglassvinduet. Veggene er dekorert med bølgende murpuss og en buet portal.

Et godt råd under oppgraderingen er å la seg inspirere av løsningene, for de er ganske visjonære. Planløsningen i første etasje er helt suveren, med en egen soveromsfløy adskilt fra stuer og kjøkken. Hvor flotte volum det finnes her, ser du ute i hovedstuen. Rommet åpner seg bredt og luftig. Du bør holde en beskyttende hånd over den brune spesialtilpassede bokhyllen, de store vinduene og balkongskyvedørene, for de er nydelige.

Du går ut på verandaen. Størrelse og proporsjoner er harmoniske, og du kjenner deg godt løftet over bakken og oppe blant trekronene. Solen starter på kjøkkensiden og kommer hit ved middagstid og blir til den dukker ned bak horisonten. De største trærne som skygger for utsynet, står på egen tomt. Når disse tynnes ut, får du en

nydelig og åpen utsikt her, kanskje med et gløtt mot sjøen.
På kjøkkenet får frokostbordet morgensol. Her fins det også balkongdører ut i hagen, og man burde etablere en steinsatt plass der til sommerfrokostene. Kjøkkenet har eldre treinnredning og kan suppleres med flere elementer, for rommet er stort, eller man kan se for seg et moderne kjøkken med lange kjøkkenbenker og integrerte hvitevarer. Badeværelset er funksjonelt, men når man først er i gang, er det lov å tenke stort og lage drømmebadet. Kunsten er å se boligens iboende potensial og realisere det.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Det er vannlekkasje fra berg et rom i underetasjen.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Ujevnt gulv i et større rom i underetasjen.

Boligen selges ved fullmakt og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Grunnforhold er ikke kjent, det er i hovedsak støpt gulv mot grunn i underetasjen med unntak av stor stue som har oppforet i trekonstruksjon (tilfarergulv).
Grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset/slammet, etasjeskillere i trekonstruksjon.
Drenering fra byggeår med noe synlig grunnmursplast mot sør, takvann ledet via taknedløp mot tomtens terreng og i avløp. Underetasjen er oppført i leca som er slammet/pusset utvendig. Deler av yttervegg har også forblendet mexistein. I øvrig etasje det bindingsverk av tre med malt stående trepanel fra byggeår og forblendet mexistein. Mengde isolasjon og tilstand på evt. vindsperre er begrenset å kontrollere uten fysiske inngrep. Vinduer, hev- og skyvedør og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra 1975. Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår.
Konstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting via gesims- og takutstikk. Boligen har terrasse fra byggeår som er oppført i trekonstruksjon, understøttet med søyler av mur/betong med tilfarere anlagt mo husvegg. Terrassebord på overside og rekkverk i liggende malt format.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
- Det er fremlagt byggemeldte tegninger, datert 1972. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
- I 1.etasje på kjøkken er det i senere tid satt inn 2-fløyet balkongdør og det er plassert søyler/fundamenter utenfor som antas å være klargjort for oppføring av terrasse. Terrassen eksisterer ikke i dag og endring av vindu til 2-fløyet balkongdør er fasadeendring og dersom terrassen skal oppføres bør det undersøkes med kommunen først.
- I underetasjen er rom definert som arb.rom større enn vist på tegning og deler av bod/matbod er slått sammen med rommet. Rom definert som ikke utskutt/utgravd er i dag innredet som stue. Nevnte endringer er omgjøring av tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring. Nevnte endringer bør undersøkes nærmere med kommunen.
- Rekkverkshøyde måles til under 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Avstand mellom liggende bord er også for stor. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre opp eller falle ned. Avstanden mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstanden mellom eventuelle horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm
- Innvendig trapp mellom etasjer er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler håndrekker på begge sider av trappeløp og avstand mellom liggende bord til rekkverk er for stor. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre opp eller falle ned.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Terrengforhold:
- Tomten er dels snødekt på befaringsdagen, som gjør vurdering av helning fra grunnmur begrenset, men det er relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk. Det må

forventes terrengjusteringer ved utbedring/oppgradering av drenering som er kommentert og vurdert i pkt 1.1.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
- På baksiden av huset er det eldre råteskader i gesims/takutstikk og det er åpent hull inn til konstruksjon. Eventuelle forhold og følgeskader er ikke mulig å avdekke da det ikke anses forsvarlig å undersøke grunnet høyden på boligen. Det må påregnes utbedringer ved utskiftning/tetning av aktuelt område for å unngå ytterligere skader.
- Ut ifra forhold avdekket på befaringsdagen tolkes takets oppbygning å være fra opprinnelig byggeår. Forventet levetid for sutaksplater er ca. 30 år og forventet levetid for denne type tekking er ca. 50 - 80 år, avhengig av vedlikehold og klimapåkjenning. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes

Loft (konstruksjonsoppbygging):
- Isolasjonen er fra byggeår og er nedtråkket enkelte steder ved lysåpning. Pappen over isolasjonen har også revnet flere steder og oppfyller ikke lenger sitt formål. Pappen fungerer som en vindsperre og skal hindre luftlekkasjer eller trekk mot oppvarmede rom som ligger under. Isolasjon fra 1970-tallet isolerer dårligere og bør skiftes ut med ny.
- Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer. Eldre luke bør skiftes ut med nedfellbar loftstige, både for tetthet og sikker tilkomst.
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming.

Balkonger, verandaer og lignende:
- Dels krakelering i understøttelse/søyler, ingen ytterligere riss eller sprekker avdekket. Vedlikehold/reparasjoner kan ikke utelukkes.
- Konstruksjonen er fra byggeår og bærer preg av alder og klimapåkjenninger, etterfulgt med manglende vedlikehold. Det registreres tørkesprekker i flere terrassebord, samt at de er underdimensjonert iht dagens krav. Terrassen er moden for fornying/oppgradering.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
- Anlegget er fra byggeår. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon da plutselige skader kan oppstå. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
- Stoppekran er av eldre materiale og derfor ikke funksjonstestet, funksjon er derfor usikker. Gamle skruventiler kan svikte og bør oppgraderes til moderne kuleventiler.
- Avløpsrør er avsluttet på loft og må føres over tak. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Avløpslufting reduserer lukt fra anlegget og bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Ventilasjon:
- Mekanisk avtrekk på kjøkken er ikke testet da sikringen kan ha gått, funksjon er da ukjent.
- Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
- Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt rom som ligger under terreng. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen. Taknedløp på venstre side på fremside ved garasje er heller ikke tilstrekkelig tilkoblet, som gjør av takvann vil gi fuktbelastninger mot yttervegg. Disse må kobles sammen for å unngå ytterligere skader.
- Drenering fra byggeår, bestående av oppfylte masser der boligen ligger over terreng, noe synlig knotteplast mot sør der boligen ligger dels under terreng.
- Det registreres mye saltutslag og jordtrykk på yttervegger i underetasje, etterfulgt med horisontale riss/sprekker. Jordtrykket kan også øke betraktelig ved temperaturvariasjoner, spesielt ved frost og som krever utbedring av drenering for å unngå ytterligere skader.
- TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Det må påberegnes utbedring av drenering. Prisestimat er vurdert som høy. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Yttervegger:
- Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger relativt tett uten anbefalt luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut.
- Det registreres vridninger og tørkesprekker på trekledning, som kommer av alder og klimapåkjenninger etterfulgt med mangelfull vedlikehold.
- Det observeres under terrasse ved inngangs parti, at i overgang mellom etasjeskille er det delvis åpent i vindsperre og synlig isolasjon. Tiltak ved tetning må

påregnes. Eventuelle følgeskader lenger inn i veggkonstruksjon kan ikke utelukkes og kan ikke avdekkes før fysiske inngrep.
- Over garasje har øvre parti med mexistein løsnet/falt ned, tiltak med utbedringer må påregnes.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende tetning i overgang mellom vinduskarm og grunnmur i underetasjen. Dette gjør vindu og veggkonstruksjon sårbar for vanninntrenging, som over tid vil gi fukt- og råteskader.
- Veggkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og oppført etter eldre byggeskikk, noe som medfører økt risiko for trekk og varmetap. Det kan heller ikke påvises at luftingen bak trekledningen er tilstrekkelig. Mangelfull lufting kan hindre uttørking av kledningen og over tid føre til fuktrelaterte skader. Trekledningen har varierende alder, men er i hovedsak fra byggeåret.
- TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Omkledning og utbedringer av trekledning på boligen må kunne påberegnes. Prisestimat er vurdert til høy. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Vinduer og ytterdører:
- Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, balkongdør på soverom lar seg ikke åpne på befaringsdagen og sidefelt på balkongdør på kjøkken lar seg ikke låse helt som medfører trekk/varmetap. Håndtak til balkongdør på kjøkken bør også fjernes for å unngå fallskader da det høydeforskjell på over 1,0 meter ned til terreng.
- Det registreres skader i vinduskarmer på vinduer i 1.etasje. Overgangen mellom yttervegg og vinduer er ikke 100% tette, som gjør veggkonstruksjon og vinduer sårbar for vanninntrenging som fører til fukt- og råteskader over tid.
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Vinduer er også plassert i flukt med trekledning som vil kunne gi mer varmetap og kreve mer energi ved oppvarming.
- TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Vinduer er modne for utskiftning da levetid er forbigått. Utskiftning av vinduer og dører må kunne sees i sammenheng med omkledning av yttervegger, samt tetning mellom yttervegg/grunnmur og vinduer. Prisestimat er vurdert til høy. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bad 2.etg - Overflate vegger og himling:
- Våtrom har ingen mekanisk avtrekk og det er observert skader i himling og innredning kommer ifølge. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og
redusert inneklima.
- Vindu og omramming over badekar er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming.
- Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket, tapet har også løsnet flere steder. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover.
- Innredning og utstyr med høy alder og moden for utskiftning.
- TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold og er modent for rehabilitering. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med gulv og membran
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bad 2.etg - Overflate gulv:
- Manglende fall på gulv med motfall målt mot gulvmontert toalett, det ligger også vann på gulv rundt toalett og evt følgeskader mot underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Toalettet er også festet med skruer til gulv, som har perforert gulvets tettesjikt.
- Belegg har stedvis løsnet fra terskel og er sårbar for ytterligere skader
- TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Gulvet med tilhørende deler er modent for rehabilitering. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med overflater, tilhørende utstyr og membran. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bad 2.etg - Membran, tettesjiktet og sluk:
- TG-3 er satt på bakgrunn av at våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg og tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med gulv, overflater og tilhørende utstyr. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling:
- Vegger virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale eller maling. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på tilstøtende bygningsdeler.
- Det registreres mye saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.

- Vaskerommet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima.
- TG-3 settes på bakgrunn av saltutslag på yttervegger, alder og slitasje på overflater. Vaskerommet er modent for rehabilitering. Prisestimat er vurdert til middels og må sees i sammenheng med gulv og membran. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Vaskerom 1.etg - Overflate gulv
- Det måles ujevnt fall på gulv. Lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og vann kan bli liggende enkelte steder.
- Belegg er montert direkte på betonggulv med merkbare ujevnheter og luftrom, samt at det har løsnet flere steder. Ved at belegg er montert på dårlig underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere. Belegg er også montert direkte utenpå vegger og har løsnet flere steder. Denne overgangen er ikke vanntett og fare for at vann kan samle seg mellom belegg og veggkonstruksjon er tilstede.
- TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Gulvet med tilhørende deler er modent for rehabilitering. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med overflater, utstyr og membran. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Vaskerom 1.etg - Membran, tettesjiktet og sluk:
- Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte fuktbelastning mot gulvbelegg og vegger innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover.
- TG-3 er satt på bakgrunn av våtrommets generelle tilstand og er modent for rehabilitering for å tilfredsstille dagens og videre fremtidig bruk. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med gulv, overflater og tilhørende utstyr. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Kjøkken:
- Ventilator og utstyr er ikke funksjonstestet da sikring til kjøkkenet mulig har gått. Utstyrets funksjon er da ukjent.
- Innredning har høy alder og slitasje som kommer av normalt bruk siden byggeår. Laminering til benkeplate har løsnet flere steder, skapdører og skuffer trenger også justering
- TG-3 settes på bakgrunn av ukjent funksjon av ventilator, samt generell alder og slitasje. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Kjøkkenet og overflater er utdatert og modent for oppgradering. Prisestimat er vurdert til middels. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Deler av underetasje - Veggenes og himlingens overflater:
- Som også nevnt i pkt 1.1. Det registreres mye saltutslag og jordtrykk på yttervegger i 1.etasje, etterfulgt med horisontale riss/sprekker. Jordtrykket kan også øke betraktelig ved temperaturvariasjoner, spesielt ved frost og som krever utbedring av drenering for å unngå ytterligere skader.
- Vaskerommet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima.
- TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Prisestimat er vurdert til høy og må sees i sammenheng med drenering og utvendig terrengforhold. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Deler av underetasje - Gulvets overflate:
- Det observeres mye skjolder på gulv i stue, som er sikkert tegn til kapilæroppsug. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper. Fuktsperre mot grunn i dette rommet er trolig fraværende da rommet var opprinnelig byggemeldt som ikke utgravd/utskutt, og ut ifra forhold ikke egnet for dagens bruk.
- Deler av stue i 1.etasje har synlig fjell og det observeres mindre vann som blir liggende. Dette kommer ved at overvann/regnvann følger fjellets form og blir synlig på innsiden.
- Det bemerkes mye ujevnheter og opphevete skjøter fra undergulv i stue med vegg-vegg teppe. Det ble også utført hulltaking i gulvkonstruksjon og det ble avdekket svært fuktige forhold og bløt isolasjon. Hele gulvkonstruksjonen må rives opp/fjernes og skader må utbedres. Videre og korrekt oppbygning bør avklares med fagkyndig da nåværende løsning ikke er en fungerende løsning. Eventuelle større skader under resten av gulvet kan ikke utelukkes, men kan ikke avdekkes før rivning.
- TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Prisestimat er vurdert til høy og må sees i sammenheng med utvendig drenering og terrengforhold. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Deler av underetasje - Fuktmåling og ventilasjon:
- Ved måling av oppforet gulvkonstruksjon ble det målt svært høye forhold ved måling med trepigger, samt isolasjonen ved hullet som ble tatt er bløt. Konstruksjonens oppbygning er ukjent for

undertegnende, men forhold avdekket tilsier at oppbygningen kan være feil utført. Det observeres også at store deler av undergulvet er ujevnt, med forhøyede skjøter og tegn til fuktige forhold. Som nevnt tidligere må hele gulvet rives opp og eventuelle følgeskader kan ikke utelukkes.
- TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.
Prisestimat er vurdert til høy og må sees i sammenheng med tidligere punkter, samt drenering og terrengforhold. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
-Underetasje: Panelovner og peis/ildsted.
-1.etasje: Panelovner og peis/ildsted.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 119,-pr. 2026

Kommunale avguifter er basert på et vannforbruk på 320 kubikk.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 9 310,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 562 592,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 250 369,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
DNB
Polisenr: 21489598

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 008 kvm (Festetomt)
Eneboligen fra 1978 ligger vakkert til i et fint nabolag, i enden av Gyteskjærveien. To etasjer i vinkel med valmet tak og store vinduer. Vi kjenner godt stilepoken, og dette er et prakteksempel. Den brune tømmermannkledningen spiller fint mot hvit teglstein og rødmalte detaljer. Søylene som løfter verandaen er også kledelige, og det er gunstig å ha innebygd garasje. Dette er en flott bolig med vakre proporsjoner, og selv om den er moden for en oppgradering, er det ikke vanskelig å se hvilket potensiale den har.
Tomten er stor og relativt flat med noe gressplen og noe fjell opp i dagen. I ytterkant, spesielt vestover reiser det seg en rekke frittvoksende trær. Hagen har fått frie tøyler i mange år og trenger ganske enkelt å strammes inn litt og åpnes opp. Med trimming og uttynning av trærne vil det komme mer sol til, og de vil tjene både plen og prydbusker. Her ville de vært nydelig å plante et par kirsebærtrær i forkant, kanskje en magnolia og supplert de eksisterende rhododendron-buskene med noen flere langs grunnmuren.
Solen går opp om morgenen og treffer kjøkkensiden. Deretter kryper den over gressplenen, der du kan anrette en flott sittegruppe - kanskje en rund, steinsatt plass omkranset av rosebusker som solen treffer ved lunsjtider og frem til middag. Deretter glir solen over de ulike delene av den vinklede verandaen, inntil den dukker ned i horisonten. Hvis man fjerner noen av de største trærne ved innkjørselen, vil det åpne opp en imponerende utsikt. Inne fra stuen er trærne vakre å se ut på, så ikke fjern alle,

men reduserer dem så utsikten og huset selv får komme til sin rett. Det er kun 250 meter ned til Vesterelven og Langøya båtforening.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 1 852,- pr. år
Festekontrakt datert: 08.08.1976
Festetid: 80 år, med rett til fornyelse for ytterligere 30 år.

Regulering av festeavgift: Reguleres iht konsumprisindeks hvert 10. år. Neste regulering finner sted i juni 2026. Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kråkerøy er forbundet til Fredrikstad sentrum gjennom tre broer, og fortsetter du sørover kommer du til Hvalerøyene. En frodig og variert skjærgårdsnatur kombinert med sentrumsnærhet, gjør Kråkerøy til et attraktivt bosted, og jo lenger syd du kommer - et feriested. Gyteskjær 18 ligger kun 250 meter fra Vesterelven, og antyder allerede i navnet noe maritimt, og ganske riktig er det bare en liten spasertur bort til Langøya marina der det skulle være mulig å leie båtplass. Kråkerøy er et aktivt og vakkert sted både å bo, med sykkelstier på kryss og tvers av øya og rike turmuligheter. Hvaler, som er berømt for sin vakre natur, venter en liten biltur unna, men mange av de samme kvalitetene fins også i Kråkerøys landskap. Fra boligen er det kun 1,7 km til svært barnevennlige Enhus badeplass. Lengter du etter gylne svaberg og sjøluft er Glufsa et vakkert og litt villere alternativ, ca. 2 km unna.

Boligen ligger på et høydedrag i et pent nabolag etablert på 70-tallet, stille, rolig og lite trafikkert.
Hverdagen er enkel og du finner det meste på Kråkerøy. Barnehager, barneskole, ungdomsskole og idrettslag; alt kan nås på sykkel langs trygge veier. Nærmeste matbutikk venter kun 1 km unna, altså i gangavstand. Vil du til byen, tar sykkelturen bare 12 minutter og det er for øvrig god bussforbindelse. Like før sentrum passerer du øyas nye tilskudd. Værstetorvet, et spennende handlesenter med egen mathall. Det er i denne retningen sentrum utvides. På den andre siden av elven finner du bryggepromenaden, og du kan besøke restauranter, gå på kino, konserter, shoppe eller nyte båtlivet.

Skoler og barnehager
Rød barneskole og Kråkerøy ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
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
Omfattes av reguleringsplan for Jyteskjær. Planbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

3107/425/19/333:
02.08.1976 - Dokumentnr: 303618 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 354
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 600,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

Samlet skal selger betale kr. 168 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. april 2026

Megler
Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

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

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

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

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

Gyteskjær 18

Nabolaget Langøya - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	**13 min** 1.1 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl... 323 elever, 20 klasser	**22 min** 2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	**6 min** 3.4 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	**6 min** 3.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**9 min**

Offentlig transport

Jegerveien Linje 5, 102	**3 min** 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**9 min** 4.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 41 min**

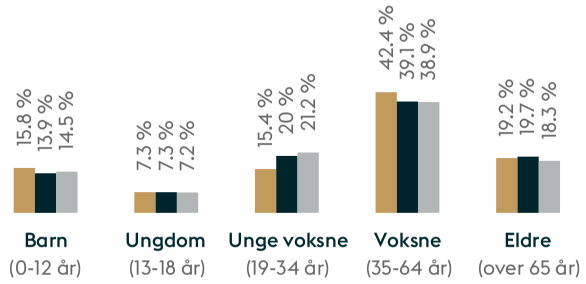
Barnehager

Langøyåsen barnehage (0-5 år) 52 barn	**8 min** 0.7 km
Fotspor barnehage (0-5 år) 41 barn	**12 min** 1 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 71 barn	**14 min** 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	**12 min**
Coop Obs Fredrikstad	**5 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

⚽ Langøya balløkke	11 min 🚶
⚽ Rød barneskole	12 min 🚶
🚴 SKY Fitness Fredrikstad	6 min 🚗
🚴 SATS Fredrikstad	7 min 🚗

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Gyteskjær 18
1679 Kråkerøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 09/03/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:425, Bnr: 19
Hjemmelshaver:	Per Sigurd Olavesen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	333
Andelsnr:	-
Tomt:	1 008 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Jyteskjær
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1977

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		18.02.2026
Forutsetninger:		Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var ikke til stede under besiktelsen. Begrensninger: -Taket, terrengforhold og terrassegulv er snødekt på befaringsdagen, som gjør vurderingen begrenset
Oppdragsgiver:		Anne-Cecilie Olavesen
Tilstede under befaringen:		Ingen, nøkkeloppdrag
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Boligen er delvis tilpasset tomten hvor deler av underetasjen ligger under terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold er ikke kjent, det er i hovedsak støpt gulv mot grunn i underetasjen med unntak av stor stue som har oppforet i trekonstruksjon (tilfarergulv). Grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset/slammet, etasjeskillere i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med noe synlig grunnmursplast mot sør, takvann ledet via taknedløp mot tomtens terreng og i avløp.

Underetasjen er oppført i leca som er slammet/pusset utvendig. Deler av yttervegg har også forblendet mexistein. I øvrig etasje det bindingsverk av tre med malt stående trepanel fra byggeår og forblendet mexistein. Mengde isolasjon og tilstand på evt. vindsperre er begrenset å kontrollere uten fysiske inngrep. Vinduer, hev- og skyvedør og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra 1975.

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår. Konstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting via gesims- og takutstikk.

Boligen har terrasse fra byggeår som er oppført i trekonstruksjon, understøttet med søyler av mur/betong med tilfarere anlagt mo husvegg. Terrassebord på overside og rekkverk i liggende malt format.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig opprinnelig oppført på slutten av 1970-tallet, fordelt på to etasjer med integrert garasje. Boligen er i hovedsak oppført etter eldre byggeskikk, og flere bygningsdeler har nådd eller passert forventet bruks- og levetid med behov for vesentlige utskiftninger og oppgraderinger.

Det er særlig registrert avvik knyttet til drenering og fuktsikring mot terreng, med tegn til fuktpåvirkning, kapillært oppsug på gulver og saltutslag på yttervegger i underetasjen. Videre er det avdekket fuktproblematikk i oppforet gulvkonstruksjon i deler av underetasjen, hvor det må forventes rivning og gjenoppbygning. Yttervegger, kledning og vinduer har høy alder og fremstår med slitasje og mangelfull tetting, og det må påregnes utskiftninger og utbedringer. Undertak, taktekking og tilhørende deler tolkes å være fra opprinnelig byggeår og oppgradering/utskiftninger kan ikke utelukkes i tiden fremover. Våtrommene er fra byggeår og har passert forventet levetid, med flere registrerte avvik knyttet til fallforhold, ventilasjon og tettesjikt. Disse vurderes som modne for rehabilitering.

EL anlegget har skrusikringer, som er et sikkert tegn på at anlegget må oppgraderes/skiftes ut. VVS anlegget er fra byggeår, og ved oppussing av rom med vanninstallasjoner må det forventes utskiftninger.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:

OPPVARMING:
-Underetasje: Panelovner og peis/ildsted (Ukjent tilstand)
-1.etasje: Panelovner og peis/ildsted (Ukjent tilstand)

BOD OG PARKERING:
-Gode lagringsmuligheter i garasje og boder i underetasjen
-Rikelig med plass på eiendommens gårdsplass og i integrert garasje

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er ikke svart ut da selger har begrenset kjennskap til eiendommen

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

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

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

U.ETG
Vegger: Tapet og pusset mur
Tak: Tak-ess
Gulv: Fliser, belegg, laminat og vegg-vegg teppe

1.ETG
Vegger: Tapet og malt mur
Tak: Tak-ess
Gulv: Laminat, parkett og belegg

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i underetasjen viser høydeforskjeller og mye ujevnheter over akseptabel toleranse for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

OVERFLATER:
-Det er registrert slitasje på innvendige overflater som anses å være over normalt forventet bruk. Det er også registrert mye misfarging og skjolder på overflater og fornying/utskifting av overflater må kunne forventes
-Det registreres hulrom under flere fliser i underetasjen uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Eldre tregulv/parkett i 1.etasje viser mye slitasje og behov for fornying/utskifting

ANNET:
-Separat wc-rom i kjeller med gulvmontert toalett, naturlig ventilert

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	149			24
Underetasje	104	24		
SUM BYGNING	253	24		24
SUM BRA	277			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

1.etasje:
-Gang, arbeidsrom/soverom, wc-rom, bod, vaskerom, hall og stuer

2.etasje:
-Tappegang med forstue, stue, kjøkken, bod, gang, tre soverom og bad

BRA-e:

1.etasje:
-Garasje

2.etasje:
-Ingen

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,4 meter
-Takhøyden i underetasjen er 2,4 meter

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

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

GARASJE / UTHUS:

Boligen har integrert garasje i kjelleren med ekstern tilkomst med manuell vippeport.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

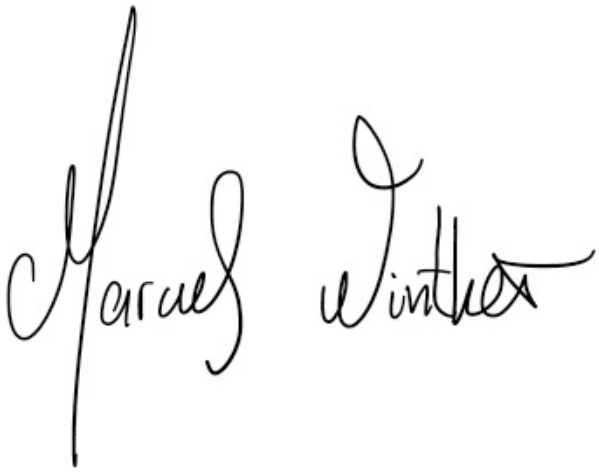
UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet,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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

09/03/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Grunnforhold er ikke kjent, det er i hovedsak støpt gulv mot grunn i underetasjen med unntak av stor stue som har oppforet i trekonstruksjon (tilfarergulv). Grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er pusset/slammet, etasjeskillere i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med noe synlig grunnmursplast mot sør, takvann ledet via taknedløp mot tomtens terreng og i avløp.

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

Merknader:

-Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt rom som ligger under terreng. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen. Taknedløp på venstre side på fremside ved garasje er heller ikke tilstrekkelig tilkoblet, som gjør av takvann vil gi fuktbelastninger mot yttervegg. Disse må kobles sammen for å unngå ytterligere skader
-Drenering fra byggeår, bestående av oppfylte masser der boligen ligger over terreng, noe synlig knotteplast mot sør der boligen ligger dels under terreng
-Det registreres mye saltutslag og jordtrykk på yttervegger i underetasje, etterfulgt med horisontale riss/sprekker. Jordtrykket kan også øke betraktelig ved temperaturvariasjoner, spesielt ved frost og som krever utbedring av drenering for å unngå ytterligere skader
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Det må påberegnes utbedring av drenering. Prisestimat er vurdert som høy

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen er delvis tilpasset tomten hvor deler av underetasjen ligger under terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

-Tomten er dels snødekt på befaringsdagen, som gjør vurdering av helning fra grunnmur begrenset, men det er relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk. Det må forventes terrengjusteringer ved utbedring/oppgradering av drenering som er kommentert og vurdert i pkt 1.1

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

©mstr.no

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Underetasjen er oppført i leca som er slammet/pusset utvendig. Deler av yttervegg har også forblendet mexistein. I øvrig etasje det bindingsverk av tre med malt stående trepanel fra byggeår og forblendet mexistein. Mengde isolasjon og tilstand på evt. vindsperre er begrenset å kontrollere uten fysiske inngrep.

Merknader:

-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger relativt tett uten anbefalt luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Det registreres vridninger og tørkesprekker på trekledning, som kommer av alder og klimapåkjenninger etterfulgt med mangelfull vedlikehold
-Det observeres under terrasse ved inngangs parti, at i overgang mellom etasjeskille er det delvis åpent i vindsperre og synlig isolasjon. Tiltak ved tetning må påregnes. Eventuelle følgeskader lenger inn i veggkonstruksjon kan ikke utelukkes og kan ikke avdekkes før fysiske inngrep
-Over garasje har øvre parti med mexistein løsnet/falt ned, tiltak med utbedringer må påregnes
-Det er ikke påvist tilfredsstillende tetning i overgang mellom vinduskarm og grunnmur i underetasjen. Dette gjør vindu og veggkonstruksjon sårbar for vanninntrenging, som over tid vil gi fukt- og råteskader
-Veggkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og oppført etter eldre byggeskikk, noe som medfører økt risiko for trekk og varmetap. Det kan heller ikke påvises at luftingen bak trekledningen er tilstrekkelig. Mangelfull lufting kan hindre uttørking av kledningen og over tid føre til fuktrelaterte skader. Trekledningen har varierende alder, men er i hovedsak fra byggeåret
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Omkledning og utbedringer av trekledning på boligen må kunne påberegnes. Prisestimat er vurdert til høy

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 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, hev- og skyvedør og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra 1975.

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

Merknader:

-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, balkongdør på soverom lar seg ikke åpne på befaringsdagen og sidefelt på balkongdør på kjøkken lar seg ikke låse helt som medfører trekk/varmetap. Håndtak til balkongdør på kjøkken bør også fjernes for å unngå fallskader da det høydeforskjell på over 1,0 meter ned til terreng
-Det registreres skader i vinduskarmer på vinduer i 1.etasje. Overgangen mellom yttervegg og vinduer er ikke 100% tette, som gjør veggkonstruksjon og vinduer sårbar for vanninntrenging som fører til fukt- og råteskader over tid
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Vinduer er også plassert i flukt med trekledning som vil kunne gi mer varmetap og kreve mer energi ved oppvarming
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Vinduer er modne for utskiftning da levetid er forbigått. Utskiftning av vinduer og dører må kunne sees i sammenheng med omkledning av yttervegger, samt tetning mellom yttervegg/grunnmur og vinduer. Prisestimat er vurdert til høy

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong fra byggeår.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, gjennomgående lufting via gesims- og takutstikk

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår.

-Undertak er kontrollert innside via loft og fremstår i god stand på befaringsdagen. Yttertekking er snødekt på befaringsdagen som gjør vurdering av tekking og detaljer knyttet til beslag og overganger/gjennomføringer begrenset. Det anbefales at taktekkingen kontrollere fra utside når snøen er borte

Merknader:

-På baksiden av huset er det eldre råteskader i gesims/takutstikk og det er åpent hull inn til konstruksjon. Eventuelle forhold og følgeskader er ikke mulig å avdekke da det ikke anses forsvarlig å undersøke grunnet høyden på boligen. Det må påregnes utbedringer ved utskiftning/tetning av aktuelt område for å unngå ytterligere skader
-Ut ifra forhold avdekket på befaringsdagen tolkes takets oppbygning å være fra opprinnelig byggeår. Forventet levetid for sutaksplater er ca. 30 år og forventet levetid for denne type tekking er ca. 50 - 80 år, avhengig av vedlikehold og klimapåkjenning. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

©mstr.no

www.bmtf.no

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke i 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting via gesims- og takutstikk.

-Loftet fremstår tørt på befaringsdagen og det registreres dampsperre under isolasjon ved stikkontroll av tilfeldig område. Konstruksjonen har ikke gangbane som kan begrense vurderingen noe, det er da kontrollert fra tilgjengelig områder

Merknader:

-Isolasjonen er fra byggeår og er nedtråkket enkelte steder ved lysåpning. Pappen over isolasjonen har også revnet flere steder og oppfyller ikke lenger sitt formål. Pappen fungerer som en vindsperre og skal hindre luftlekkasjer eller trekk mot oppvarmede rom som ligger under. Isolasjon fra 1970-tallet isolerer dårligere og bør skiftes ut med ny
-Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer. Eldre luke bør skiftes ut med nedfellbar loftstige, både for tetthet og sikker tilkomst
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har terrasse fra byggeår som er oppført i trekonstruksjon, understøttet med søyler av mur/betong med tilfarere anlagt mo husvegg. Terrassebord på overside og rekkverk i liggende malt format.

-Rekkverkshøyde og utforming er ikke iht dagens forskrift, men i samsvar med hva som gjaldt ved oppføring. Den lave høyden og utformingen gir økt risiko for at barn kan sette seg fast, klatre og falle ned

Merknader:

-Dels krakelering i understøttelse/søyler, ingen ytterligere riss eller sprekker avdekket. Vedlikehold/reparasjoner kan ikke utelukkes
-Konstruksjonen er fra byggeår og bærer preg av alder og klimapåkjenninger, etterfulgt med manglende vedlikehold. Det registreres tørkesprekker i flere terrassebord, samt at de er underdimensjonert iht dagens krav. Terrassen er moden for fornying/oppgradering

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra byggeår.

Tapetserte vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skaper og speil, servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Naturlig ventilering via oppdrift.

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk og det er observert skader i himling og innredning kommer ifølge. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Vindu og omramming over badekar er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket, tapet har også løsnet flere steder. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
-Innredning og utstyr med høy alder og moden for utskiftning
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold og er modent for rehabilitering. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med gulv og membran

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under badekar og dusjkabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles tilnærmet flatt gulv, noe ledende fall mot sluk under badekar og mot gulvmontert toalett

Merknader:

-Manglende fall på gulv med motfall målt mot gulvmontert toalett, det ligger også vann på gulv rundt toalett og evt følgeskader mot underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Toalettet er også festet med skruer til gulv, som har perforert gulvets tettesjikt
-Belegg har stedvis løsnet fra terskel og er sårbar for ytterligere skader
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Gulvet med tilhørende deler er modent for rehabilitering. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med overflater, tilhørende utstyr og membran

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av tapet på vegger og belegg på gulv.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(soverom, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Eldre plastsluk, belegg påvist intakt og klemt under klemring

Merknader:

-TG-3 er satt på bakgrunn av at våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg og tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med gulv, overflater og tilhørende utstyr

7.2 Vaskerom 1.etg

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at vaskerommet er fra byggeår.

Malte vegger og tak-ess i taket. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Naturlig ventilering via oppdrift.

Merknader:

-Vegger virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale eller maling. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på tilstøtende bygningsdeler
-Det registreres mye saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1
-Vaskerommet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-TG-3 settes på bakgrunn av saltutslag på yttervegger, alder og slitasje på overflater. Vaskerommet er modent for rehabilitering. Prisestimat er vurdert til middels og må sees i sammenheng med gulv og membran

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

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

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:

-Det måles ujevnt fall på gulv. Lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og vann kan bli liggende enkelte steder
-Belegg er montert direkte på betonggulv med merkbare ujevnheter og luftrom, samt at det har løsnet flere steder. Ved at belegg er montert på dårlig underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere. Belegg er også montert direkte utenpå vegger og har løsnet flere steder. Denne overgangen er ikke vanntett og fare for at vann kan samle seg mellom belegg og veggkonstruksjon er tilstede
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Gulvet med tilhørende deler er modent for rehabilitering. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med overflater, utstyr og membran

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av belegg på gulv, ukjent om vegger er behandlet med fuktbestandig materiale.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(wc-rom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, og det ble registrert forhøyede verdier på yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte fuktbelastning mot gulvbelegg og vegger innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
-TG-3 er satt på bakgrunn av våtrommets generelle tilstand og er modent for rehabilitering for å tilfredsstille dagens og videre fremtidig bruk. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med gulv, overflater og tilhørende utstyr

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 2.etg

TG 3 8.1 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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

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

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

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

Heltre kjøkken fra opprinnelig byggeår.

Tapetserte vegger, tak-ess i tak og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og platetopp. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og integrert stekeovn. Mekanisk ventilator over platetopp.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

---

Merknader:

-Ventilator og utstyr er ikke funksjonstestet da sikring til kjøkkenet mulig har gått. Utstyrets funksjon er da ukjent
-Innredning har høy alder og slitasje som kommer av normalt bruk siden byggeår. Laminering til benkeplate har løsnet flere steder, skapdører og skuffer trenger også justering
-TG-3 settes på bakgrunn av ukjent funksjon av ventilator, samt generell alder og slitasje. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Kjøkkenet og overflater er utdatert og modent for oppgradering. Prisestimat er vurdert til middels

9. Rom under terreng

9.1 Deler av underetasje

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Deler av 1.etasje ligger under terreng, med vegger bestående av mur som er pusset/slammet og tapetsert. Himling har tak-ess plater. 1.etasje har naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og oppdrift på vaskerom.

-Vegger som ligger dels under terreng har ingen påforede vegger, kun mur og tapet

---

©mstr.no

Merknader:

-Som også nevnt i pkt 1.1. Det registreres mye saltutslag og jordtrykk på yttervegger i 1.etasje, etterfulgt med horisontale riss/sprekker. Jordtrykket kan også øke betraktelig ved temperaturvariasjoner, spesielt ved frost og som krever utbedring av drenering for å unngå ytterligere skader
-Vaskerommet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Prisestimat er vurdert til høy og må sees i sammenheng med drenering og utvendig terrengforhold

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

1.etasje har i hovedsak støpt gulv mot grunn, unntatt av stor stue som har oppforet gulv i trekonstruksjon. På gulv er det fliser, belegg på vaskerom og vegg-vegg teppe på gulv i trekonstruksjon.

Merknader:

-Det observeres mye skjolder på gulv i stue, som er sikkert tegn til kapilæroppsug. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper. Fuktsperre mot grunn i dette rommet er trolig fraværende da rommet var opprinnelig byggemeldt som ikke utgravd/utskutt, og ut ifra forhold ikke egnet for dagens bruk
-Deler av stue i 1.etasje har synlig fjell og det observeres mindre vann som blir liggende. Dette kommer ved at overvann/regnvann følger fjellets form og blir synlig på innsiden.
-Det bemerkes mye ujevnheter og opphevete skjøter fra undergulv i stue med vegg-vegg teppe. Det ble også utført hulltaking i gulvkonstruksjon og det ble avdekket svært fuktige forhold og bløt isolasjon. Hele gulvkonstruksjonen må rives opp/fjernes og skader må utbedres. Videre og korrekt oppbygning bør avklares med fagkyndig da nåværende løsning ikke er en fungerende løsning. Eventuelle større skader under resten av gulvet kan ikke utelukkes, men kan ikke avdekkes før rivning
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Prisestimat er vurdert til høy og må sees i sammenheng med utvendig drenering og terrengforhold

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble gjennomført hulltaking i oppforet gulvkonstruksjon i stue med vegg-vegg teppe.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Ved måling av oppforet gulvkonstruksjon ble det målt svært høye forhold ved måling med trepigger, samt isolasjonen ved hullet som ble tatt er bløt. Konstruksjonens oppbygning er ukjent for undertegnende, men forhold avdekket tilsier at oppbygningen kan være feil utført. Det observeres også at store deler av undergulvet er ujevnt, med forhøyede skjøter og tegn til fuktige forhold. Som nevnt tidligere må hele gulvet rives opp og eventuelle følgeskader kan ikke utelukkes
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Prisestimat er vurdert til høy og må sees i sammenheng med tidligere punkter, samt drenering og terrengforhold

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Det ble påvist normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Stoppekran er lokalisert i bod i 1.etasje

Merknader:

-Anlegget er fra byggeår. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon da plutselige skader kan oppstå. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
-Stoppekran er av eldre materiale og derfor ikke funksjonstestet, funksjon er derfor usikker. Gamle skruventiler kan svikte og bør oppgraderes til moderne kuleventiler
-Avløpsrør er avsluttet på loft og må føres over tak. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Avløpslufting reduserer lukt fra anlegget og bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 03.12.2013

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

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

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

---

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Merknader:

-Mekanisk avtrekk på kjøkken er ikke testet da sikringen kan ha gått, funksjon er da ukjent
-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 01.09.2015

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i 1.etasje. Anlegget i boligen er i hovedsak utenpåliggende og det er totalt 13 kurser inkludert hovedbryter.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det ble sist utført kontroll på adressen 01.09.2015. Sak fra dengang er avsluttet fra vår side

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann da selger har begrenset kjennskap til anlegget, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om. Spørsmål iht avhendingsloven som er knyttet til bruk av anlegget er derfor ikke svart ut i rapporten
-Det mangler deksel på flere tilkoblingspunkter på kjøkkenet. Deksel er en beskyttelse som skal hindre berøringsfare som i verste tilfellet kan føre til brann
-Anlegget til boligen er gammelt/utdatert, det er ujordete stikkontakter i flere rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret. Anlegget har også skursikringer, skrusikringer er en gammel type sikring og et sikkert tegn på at anlegget bør oppgraderes/skiftes ut

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger, datert 1972. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-I 1.etasje på kjøkken er det i senere tid satt inn 2-fløyet balkongdør og det er plassert søyler/fundamenter utenfor som antas å være klargjort for oppføring av terrasse. Terrassen eksisterer ikke i dag og endring av vindu til 2-fløyet balkongdør er fasadeendring og dersom terrassen skal oppføres bør det undersøkes med kommunen først
-I underetasjen er rom definert som arb.rom større enn vist på tegning og deler av bod/matbod er slått sammen med rommet. Rom definert som ikke utskutt/utgravd er i dag innredet som stue. Nevnte endringer er omgjøring av tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring. Nevnte endringer bør undersøkes nærmere med kommunen
-Rekkverkshøyde måles til under 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Avstand mellom liggende bord er også for stor. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre opp eller falle ned. Avstanden mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstanden mellom eventuelle horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm
-Innvendig trapp mellom etasjer er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler håndrekker på begge sider av trappeløp og avstand mellom liggende bord til rekkverk er for stor. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre opp eller falle ned

FERDIGATTEST:
-Det foreligger brukstillatelse for boligen, datert 1977 med merknad om gjenstående arbeider for å få utstedt ferdigattest. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Ifølge Fredrikstad kommune er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss. På befaringsdagen er det pipe/ildsted i begge etasjer og det anbefales at disse undersøkes av feiervesenet før de tas i bruk

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Tomten er dels snødekt på befaringsdagen, som gjør vurdering av helning fra grunnmur begrenset, men det er relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk. Det må forventes terrengjusteringer ved utbedring/oppgradering av drenering som er kommentert og vurdert i pkt 1.1
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-På baksiden av huset er det eldre råteskader i gesims/takutstikk og det er åpent hull inn til konstruksjon. Eventuelle forhold og følgeskader er ikke mulig å avdekke da det ikke anses forsvarlig å undersøke grunnet høyden på boligen. Det må påregnes utbedringer ved utskiftning/tetning av aktuelt område for å unngå ytterligere skader -Ut ifra forhold avdekket på befaringsdagen tolkes takets oppbygning å være fra opprinnelig byggeår. Forventet levetid for sutaksplater er ca. 30 år og forventet levetid for denne type tekking er ca. 50 - 80 år, avhengig av vedlikehold og klimapåkjenning. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Isolasjonen er fra byggeår og er nedtråkket enkelte steder ved lysåpning. Pappen over isolasjonen har også revnet flere steder og oppfyller ikke lenger sitt formål. Pappen fungerer som en vindsperre og skal hindre luftlekkasjer eller trekk mot oppvarmede rom som ligger under. Isolasjon fra 1970-tallet isolerer dårligere og bør skiftes ut med ny -Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer. Eldre luke bør skiftes ut med nedfellbar loftstige, både for tetthet og sikker tilkomst -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Dels krakelering i understøttelse/søyler, ingen ytterligere riss eller sprekker avdekket. Vedlikehold/reparasjoner kan ikke utelukkes -Konstruksjonen er fra byggeår og bærer preg av alder og klimapåkjenninger, etterfulgt med manglende vedlikehold. Det registreres tørkesprekker i flere terrassebord, samt at de er underdimensjonert iht dagens krav. Terrassen er moden for fornying/oppgradering
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Anlegget er fra byggeår. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon da plutselige skader kan oppstå. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner -Stoppekran er av eldre materiale og derfor ikke funksjonstestet, funksjon er derfor usikker. Gamle skruventiler kan svikte og bør oppgraderes til moderne kuleventiler -Avløpsrør er avsluttet på loft og må føres over tak. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Avløpslufting reduserer lukt fra anlegget og bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene
10.5	Ventilasjon
	-Mekanisk avtrekk på kjøkken er ikke testet da sikringen kan ha gått, funksjon er da ukjent -Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt rom som ligger under terreng. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen. Taknedløp på venstre side på fremside ved garasje er heller ikke tilstrekkelig tilkoblet, som gjør av takvann vil gi fuktbelastninger mot yttervegg. Disse må kobles sammen for å unngå ytterligere skader -Drenering fra byggeår, bestående av oppfylte masser der boligen ligger over terreng, noe synlig knotteplast mot sør der boligen ligger dels under terreng -Det registreres mye saltutslag og jordtrykk på yttervegger i underetasje, etterfulgt med horisontale riss/sprekker. Jordtrykket kan også øke betraktelig ved temperaturvariasjoner, spesielt ved frost og som krever utbedring av drenering for å unngå ytterligere skader -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Det må påberegnes utbedring av drenering. Prisestimat er vurdert som høy
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger relativt tett uten anbefalt luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Det registreres vridninger og tørkesprekker på trekledning, som kommer av alder og klimapåkjenninger etterfulgt med mangelfull vedlikehold -Det observeres under terrasse ved inngangs parti, at i overgang mellom etasjeskille er det delvis åpent i vindsperre og synlig isolasjon. Tiltak ved tetning må påregnes. Eventuelle følgeskader lenger inn i veggkonstruksjon kan ikke utelukkes og kan ikke avdekkes før fysiske inngrep -Over garasje har øvre parti med mexistein løsnet/falt ned, tiltak med utbedringer må påregnes -Det er ikke påvist tilfredsstillende tetning i overgang mellom vinduskarm og grunnmur i underetasjen. Dette gjør vindu og veggkonstruksjon sårbar for vanninntrenging, som over tid vil gi fukt- og råteskader -Veggkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og oppført etter eldre byggeskikk, noe som medfører økt risiko for trekk og varmetap. Det kan heller ikke påvises at luftingen bak trekledningen er tilstrekkelig. Mangelfull lufting kan hindre uttørking av kledningen og over tid føre til fuktrelaterte skader. Trekledningen har varierende alder, men er i hovedsak fra byggeåret -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Omkledning og utbedringer av trekledning på boligen må kunne påberegnes. Prisestimat er vurdert til høy
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, balkongdør på soverom lar seg ikke åpne på befaringsdagen og sidefelt på balkongdør på kjøkken lar seg ikke låse helt som medfører trekk/varmetap. Håndtak til balkongdør på kjøkken bør også fjernes for å unngå fallskader da det høydeforskjell på over 1,0 meter ned til terreng -Det registreres skader i vinduskarmer på vinduer i 1.etasje. Overgangen mellom yttervegg og vinduer er ikke 100% tette, som gjør veggkonstruksjon og vinduer sårbar for vanninntrenging som fører til fukt- og råteskader over tid -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Vinduer er også plassert i flukt med trekledning som vil kunne gi mer varmetap og kreve mer energi ved oppvarming -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Vinduer er modne for utskiftning da levetid er forbigått. Utskiftning av vinduer og dører må kunne sees i sammenheng med omkledning av yttervegger, samt tetning mellom yttervegg/grunnmur og vinduer. Prisestimat er vurdert til høy
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk og det er observert skader i himling og innredning kommer ifølge. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -Vindu og omramming over badekar er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket, tapet har også løsnet flere steder. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover -Innredning og utstyr med høy alder og moden for utskiftning -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold og er modent for rehabilitering. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med gulv og membran
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Manglende fall på gulv med motfall målt mot gulvmontert toalett, det ligger også vann på gulv rundt toalett og evt følgeskader mot underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Toalettet er også festet med skruer til gulv, som har perforert gulvets tettesjikt -Belegg har stedvis løsnet fra terskel og er sårbar for ytterligere skader -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Gulvet med tilhørende deler er modent for rehabilitering. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med overflater, tilhørende utstyr og membran
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-TG-3 er satt på bakgrunn av at våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg og tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med gulv, overflater og tilhørende utstyr
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	-Vegger virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale eller maling. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på tilstøtende bygningsdeler -Det registreres mye saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1 -Vaskerommet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -TG-3 settes på bakgrunn av saltutslag på yttervegger, alder og slitasje på overflater. Vaskerommet er modent for rehabilitering. Prisestimat er vurdert til middels og må sees i sammenheng med gulv og membran
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Det måles ujevnt fall på gulv. Lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og vann kan bli liggende enkelte steder -Belegg er montert direkte på betonggulv med merkbare ujevnheter og luftrom, samt at det har løsnet flere steder. Ved at belegg er montert på dårlig underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere. Belegg er også montert direkte utenpå vegger og har løsnet flere steder. Denne overgangen er ikke vanntett og fare for at vann kan samle seg mellom belegg og veggkonstruksjon er tilstede -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Gulvet med tilhørende deler er modent for rehabilitering. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med overflater, utstyr og membran
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.2.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte fuktbelastning mot gulvbelegg og vegger innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover -TG-3 er satt på bakgrunn av våtrommets generelle tilstand og er modent for rehabilitering for å tilfredsstille dagens og videre fremtidig bruk. Prisestimat er vurdert til middels da det må sees i sammenheng med gulv, overflater og tilhørende utstyr
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	-Ventilator og utstyr er ikke funksjonstestet da sikring til kjøkkenet mulig har gått. Utstyrets funksjon er da ukjent -Innredning har høy alder og slitasje som kommer av normalt bruk siden byggeår. Laminering til benkeplate har løsnet flere steder, skapdører og skuffer trenger også justering -TG-3 settes på bakgrunn av ukjent funksjon av ventilator, samt generell alder og slitasje. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Kjøkkenet og overflater er utdatert og modent for oppgradering. Prisestimat er vurdert til middels
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Deler av underetasje Veggenes og himlingens overflater
	-Som også nevnt i pkt 1.1. Det registreres mye saltutslag og jordtrykk på yttervegger i 1.etasje, etterfulgt med horisontale riss/sprekker. Jordtrykket kan også øke betraktelig ved temperaturvariasjoner, spesielt ved frost og som krever utbedring av drenering for å unngå ytterligere skader -Vaskerommet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Prisestimat er vurdert til høy og må sees i sammenheng med drenering og utvendig terrengforhold
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Deler av underetasje Gulvets overflate
	-Det observeres mye skjolder på gulv i stue, som er sikkert tegn til kapilæroppsug. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper. Fuktsperre mot grunn i dette rommet er trolig fraværende da rommet var opprinnelig byggemeldt som ikke utgravd/utskutt, og ut ifra forhold ikke egnet for dagens bruk -Deler av stue i 1.etasje har synlig fjell og det observeres mindre vann som blir liggende. Dette kommer ved at overvann/regnvann følger fjellets form og blir synlig på innsiden. -Det bemerkes mye ujevnheter og opphevete skjøter fra undergulv i stue med vegg-vegg teppe. Det ble også utført hulltaking i gulvkonstruksjon og det ble avdekket svært fuktige forhold og bløt isolasjon. Hele gulvkonstruksjonen må rives opp/fjernes og skader må utbedres. Videre og korrekt oppbygning bør avklares med fagkyndig da nåværende løsning ikke er en fungerende løsning. Eventuelle større skader under resten av gulvet kan ikke utelukkes, men kan ikke avdekkes før rivning -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Prisestimat er vurdert til høy og må sees i sammenheng med utvendig drenering og terrengforhold
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Deler av underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved måling av oppforet gulvkonstruksjon ble det målt svært høye forhold ved måling med trepigger, samt isolasjonen ved hullet som ble tatt er bløt. Konstruksjonens oppbygning er ukjent for undertegnende, men forhold avdekket tilsier at oppbygningen kan være feil utført. Det observeres også at store deler av undergulvet er ujevnt, med forhøyede skjøter og tegn til fuktige forhold. Som nevnt tidligere må hele gulvet rives opp og eventuelle følgeskader kan ikke utelukkes -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Prisestimat er vurdert til høy og må sees i sammenheng med tidligere punkter, samt drenering og terrengforhold

©mstr.no

www.bmtf.no

	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olavesen, Anne-Cecilie	9578-5992-4-3282740	2026-02-13 09:32:30

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
13. feb. 2026

Oppdragsnummer
30-0010/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Per Sigurd Olavesen

Fullmektige
Anne-Cecilie Olavesen for Per Sigurd Olavesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 1976

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Per Sigurd Olavesen

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: 21489598
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er vannlekkasje fra berg et rom i underetasjen

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ujevnt gulv i et større rom i underetasjen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Rapport innhentes fra takstmann i forbindelse med salg.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0010/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Olavesen, Anne-Cecilie	**2026-02-13**

Identifikasjon

bankID Olavesen, Anne-Cecilie

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



Adresse **Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282153**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147817908**
Gårdsnummer **425**	Bruksnummer **19**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **258,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **258,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **245,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **242,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 474 kWh**



Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Gyteskjær 18, 1679 Kråkerøy.
- Gårdsnummer: 425, Bruksnummer: 19, og Festenummer: 333.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 09.august 1976 og er gjeldende i 80 år.

Spørsmål	Informasjon Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	Kr: 1 852,-
Neste regulering	Når: juni 2026
Hvordan reguleres festeavgiften?	KPI
Festeavgiften betales?	Forskuddsvis
Utløp av festekontrakten	Dato: 1.juni 2056
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____.
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja:_____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

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

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

Dagb. nr. 3618
Onsøy Sorenskriverembede
09 AUG. 1976
TK/HB.

FESTEKONTRAKT

Kråkerøy kommune bortleier herved til Per S. Olavesen, f. 21/4-1939 en tomt

av eiendommen g.nr. 25 b.nr. 19 i Kråkerøy.

Tomten er oppmålt ved kart- og oppmålingsforretning(er) av 10/12-1974.

Arealet er 1009 kv.m.

Festet tar sin begynnelse fra 1/6-1976.

Festetiden er 80 år, og festet utløper således 31/5-2056. Festeren er ved utløpet av denne frist berettiget til fornyelse av kontrakten for ytterligere 30 år, eventuelt med slik endring av tomtens grenser som da gjeldende reguleringsplan forutsetter og tilsvarende justering av festeavgiften.

Av tomten svarer festeren til Kråkerøy kommune en årlig festeavgift på 35 øre pr. kv.m., d.v.s. kr 353,15.

Festeavgiften kan kreves regulert i samsvar med stigning eller fall i den offisielle konsumprisindeks i forhold til indekstallet ved avgiftens fastsettelse eller siste regulering. Festeavgiften reguleres hvert 10. år.

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

A. 1. Festekontrakten ikke kunne utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10. år. Uten bankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller i konsum- eller engrosprisindeksen.

B. Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

Avgiften forfaller til betaling den 1. juni og 1. desember. Betalingen skjer etterskuddsvis for et halvt år ad gangen, første gang

For avgiften forbeholdes pant i de hus som blir oppført på tomten, med 1. prioritet for forfallen avgift for ett år, samt for retten til fremtidig avgift. I tilfelle misligholdelse er kommunen berettiget til å begjære tvangsauksjon uten forutgående søksmål, likesom den kan søke avgiften inndrevet hos festeren personlig. Derimot kan tomten ikke kreves ryddiggjort. Misligholdes avgiften før tomten ennå er blitt bebygd, kan kommunen heve kontrakten.

Festeren må ikke overlate noen del av tomten til andres benyttelse eller bebyggelse. Det samme gjelder tomten i sin helhet, så lenge den ikke er ferdig bebygget etter godkjente byggeplaner. Når tomten er bebygd, kan festeren fritt overdra bebyggelsen med festerett til tomten.

Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen to år og fullført på normal tid, maksimum 3 år fra byggingen er påbegynt. Oversittelse av denne frist gir kommunen adgang til å heve kontrakten.

Tomten skal av festeren bebygges i samsvar med reguleringsplan med vedtekt, stadfestet 15/1 1969, samt gjeldende bygningslov og -vedtekter. Felling av trær på tomten skal skje i samråd med herredsgartneren. I den utstrekning det er forutsatt i reguleringsplanen eller eventuelt senere endringer i denne, må festeren:

1. Opparbeide og vedlikeholde adkomstvei fra/til tomten, eventuelt sammen med festerne av andre tomter, som skal benytte samme adkomstvei.
2. Finne seg i at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, kloakk, elektrisk strøm og telefon og for andre tomter og for kommunen, etter planer som er behandlet og godkjent av vedkommende kommunale myndighet, og at slike ledninger som er eller blir lagt, blir til felles benyttelse for flere tomter.

Det økonomiske mellomværende i anledning av foranstående forutsettes ordnet ved overenskomst. I mangel av enighet treffes avgjørelse ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Da tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus, har festeren enhver disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter. For øvrig har kommunen disposisjonsretten til grunnen under tomten. For mulig skade som voldes festeren ved utøvelsen av denne disposisjonsrett er kommunen ansvarlig.

Festeren bærer omkostningene ved opprettelse og tinglysning av denne kontrakt, samt ved avholdelse av kart- og oppmålingsforretning, samt skylddelingsforretning.

Kråkerøy formannskap, den 2. august 1976.

Rudolf Olsen
Ordfører

OLDERMANNEN I KRÅKERØY

Som fester vedtar jeg foranstående.

Kråkerøy, den 22. juni 1976.

Per S. Olavesen 21-04-39 [redacted]
Fiskergl vn. 3, Kr. øy
1660 Fr. stad

Reidun Sv. Olavesen
10-05-42 [redacted]

Det bevidnes at Per S. Olavesen og Reidun Sv. Olavesen
har underskrevet foranstående i vårt nærvær og at han/hun er over 21. år.

Kråkerøy, d.u.s.

Kråkerøy 22/6-76

140546 [redacted]
Tove Lund, Fiskergl. 3
Kr. øy, 1660 Fr. stad
08-11-46 [redacted]

Tomten har fått nr: 333

Lagt til hjelpedok.

1. Reguleringsbestemmelser

Eiendomsstatus, ordre 8989567

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 425	**Bnr:** 19	**Fnr:** 333	**Snr:** 0
Adresse:	Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	1008.1 m²		

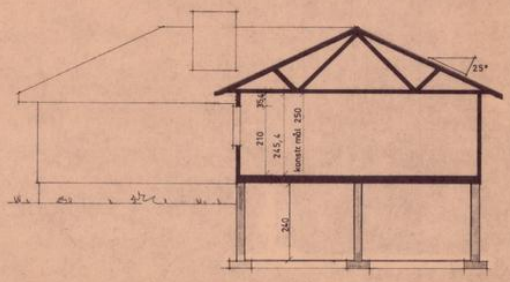
OBS!
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 61 Reg.endr. for Jyteskjær (delvis opph. K76)	**Vedtatt:** 18.02.1973	**Formål:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest61_130.pdf		

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

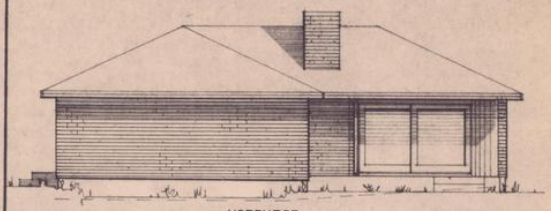
Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 12.02.2026

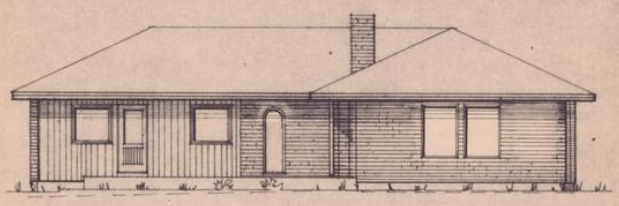


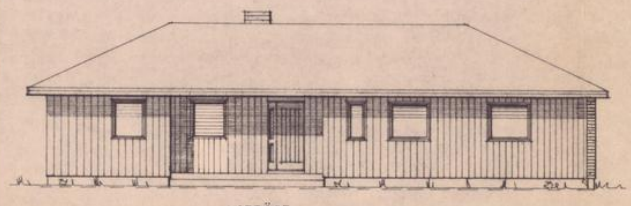
PER S. OLAVESEN

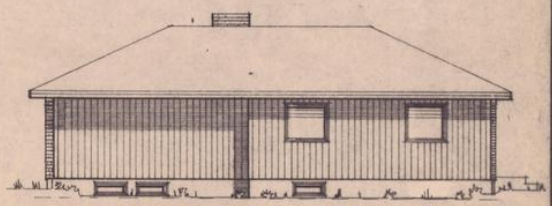
Forandringer		Forandringer	
Type: 208 AM		Målestokk 1:100	Tegn. JH Trec. M.G. 22/3-72 Kfr.

NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD


NORDVEST


SYDVEST


NORDØST


SYDØST

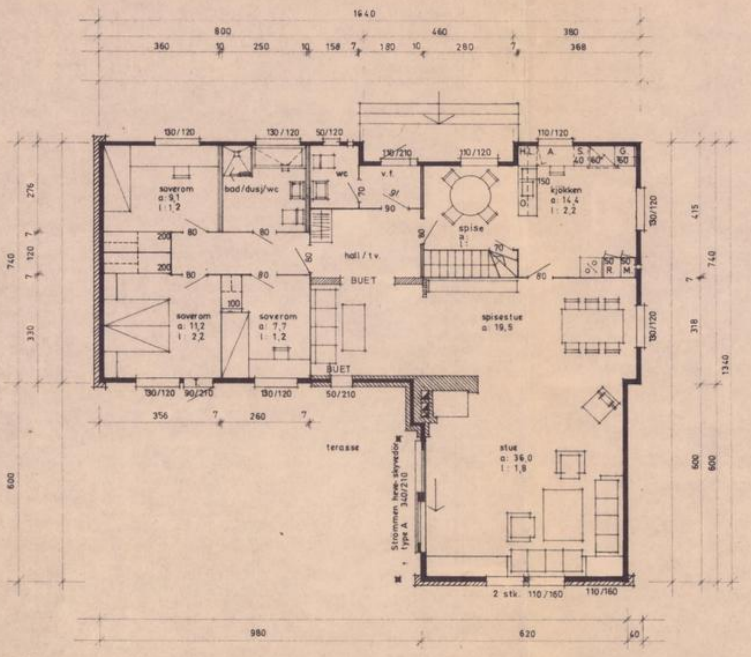
EKSISTERENDE TERRENG
FREMTIDIG

PER S. OLAVESEN.

Forandringer	Juni 22/6-73 (vinduer)	Forandringer	
Type: 208 BM. M/FORBLENDING		Målestokk 1:100	Tegn. JH Trec. M.G. 22/3-72 Kfr.

NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
Sak nr. 2501 76



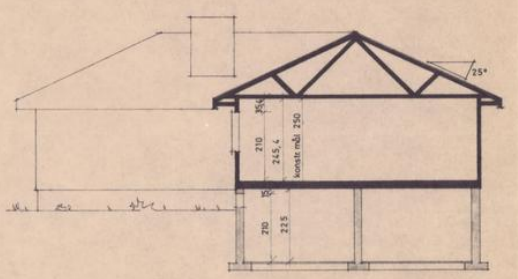
PER S. OLAVESEN.

Forandringer	Tegn.	21/2-73 (skap, ventiler)	Forandringer
	Kontr.	22/6-73(standar forandr.)	
Type: 208 BM. M/FORBLENDING		Målestokk 1:100	Tegn. J.H.
			Trac. M.G. 21/3-72
			Kh.

NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
3/6 19 76 Sak nr. 220/76

Oce-van der Grinten, 2.000, 3-71, Gjøstein 31344



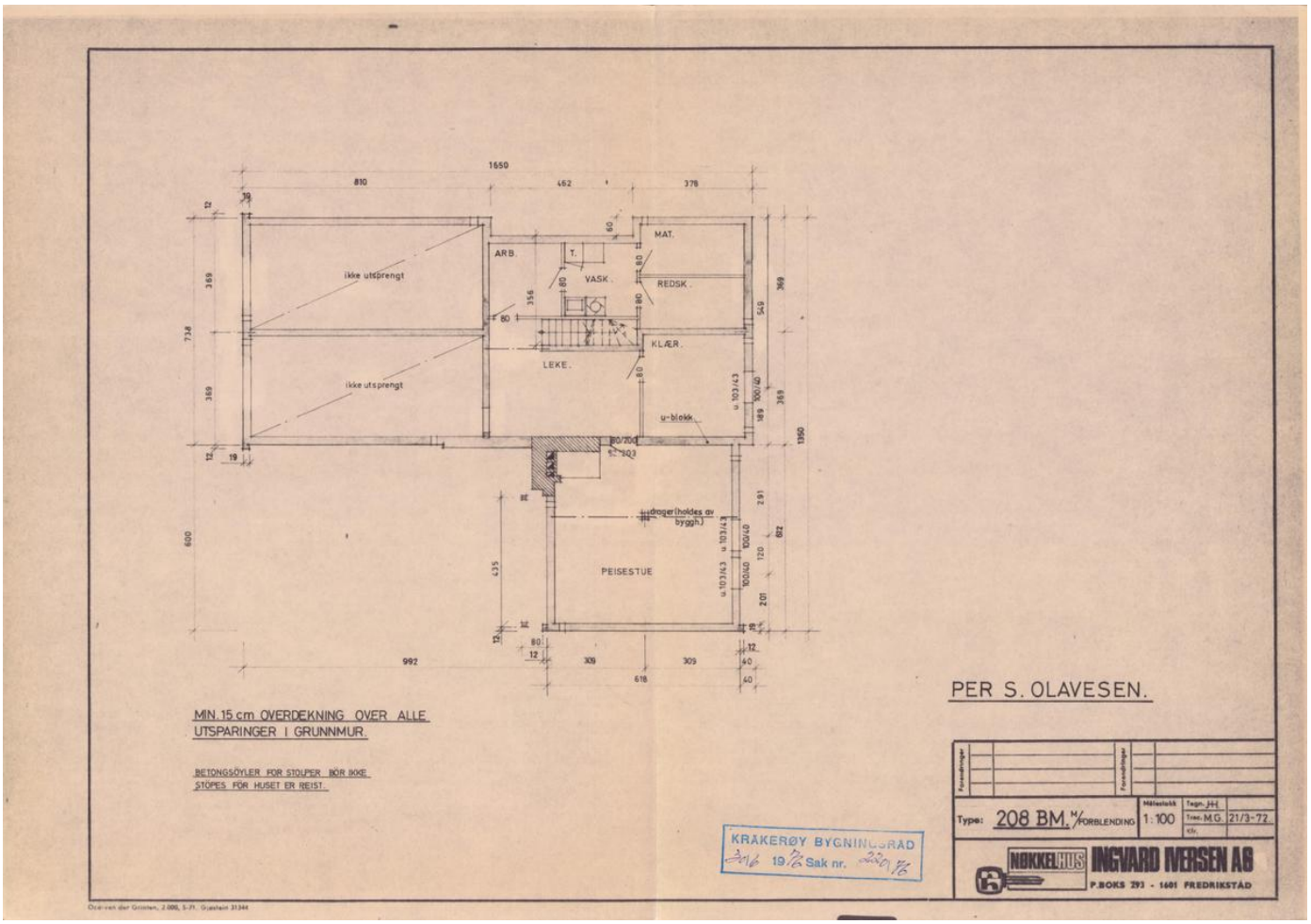
PER S. OLAVESEN

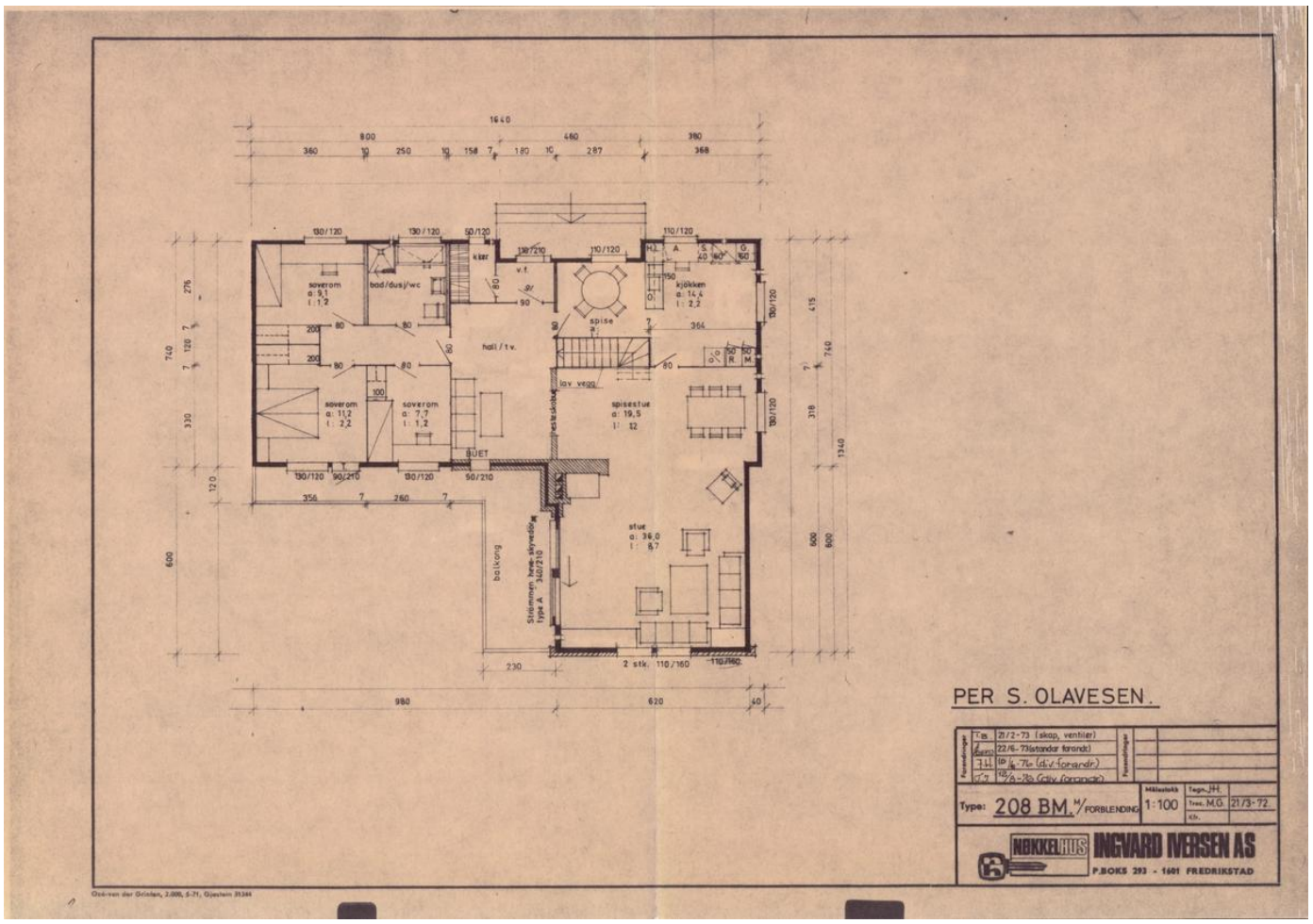
Forandringer			Forandringer
Type: 208 AM		Målestokk 1:100	Tegn. J.H.
			Trac. M.G. 22/3-72
			Kh.

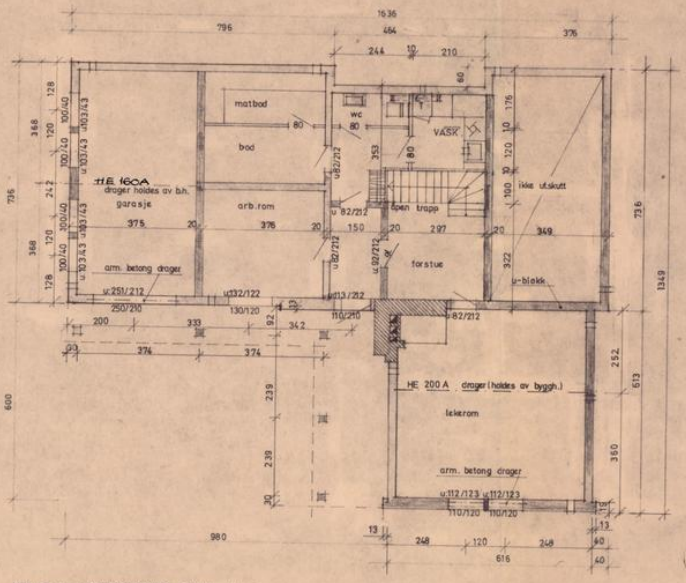
NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
3/6 19 76 Sak nr. 220/76

Oce-van der Grinten, 2.000, 3-71, Gjøstein 31344


1650
810
462
378
ARB.
T.
VASK.
MAT.
REDSK.
KLÆR.
LEKE.
ikke utsprengt
ikke utsprengt
u-blokk
PEISESTUE
(drager i holdes av bygg h.)
992
309
309
618
MIN. 15 cm OVERDEKNING OVER ALLE UTSPARINGER I GRUNNMUR.
BETONGSØYLER FOR STOLPER BØR IKKE STØPES FØR HUSET ER REIST.
PER S. OLAVESEN.
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
Sak nr.
Type: 208 BM. M/FORBLENDING
Målestokk 1:100
Tegn. JH.
Trac. M.G. 21/3-72
NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD


1440
800
460
380
360
250
158
180
287
368
soverom
a: 9,1
i: 1,2
bad/dusj/wc
hall / t.v.
soverom
a: 11,2
i: 2,2
soverom
a: 7,7
i: 1,2
kjøkken
a: 14,4
i: 2,2
spise
spisestue
a: 19,5
i: 12
stue
a: 36,0
i: 8,7
BUET
balkong
2 stk. 110/160
980
620
PER S. OLAVESEN.
Type: 208 BM. M/FORBLENDING
Målestokk 1:100
Tegn. JH.
Trac. M.G. 21/3-72
NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD



MIN. 15 cm OVERDEKNING OVER ALLE UTSPARINGER I GRUNNMUR.

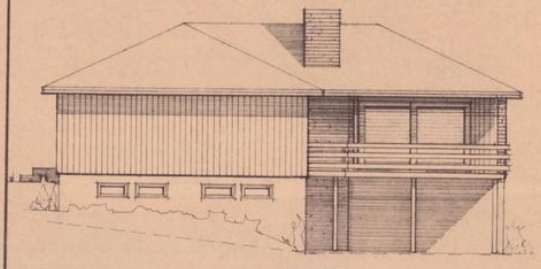
BETONGSØYLER FOR STOLPER BØR IKKE STØPES FØR HUSET ER REIST.

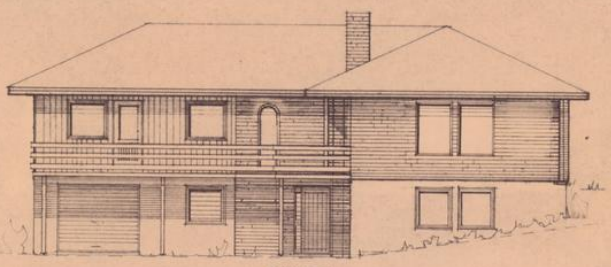
PER S. OLAVESEN.

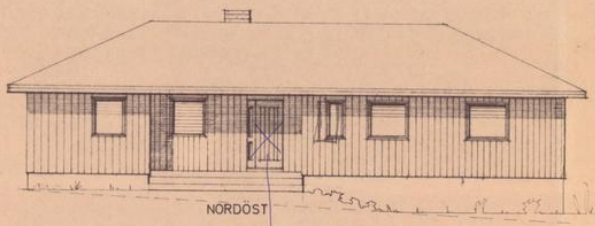
Forandringer		
	21/6-76 (forandr. kjeller)	
	15/8-76 (div. forandr.)	

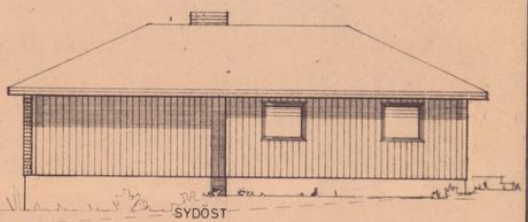
Type: 208 BM. M/FORBLENDING | Målestokk 1:100 | Tegn. JH | Trac. M.G. | 21/3-72

NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD


NORDVEST


SYDVEST


NORDØST


SYDØST

Denne døren fjernes. I stedet kommer panel

EKSISTERENDE TERRENG

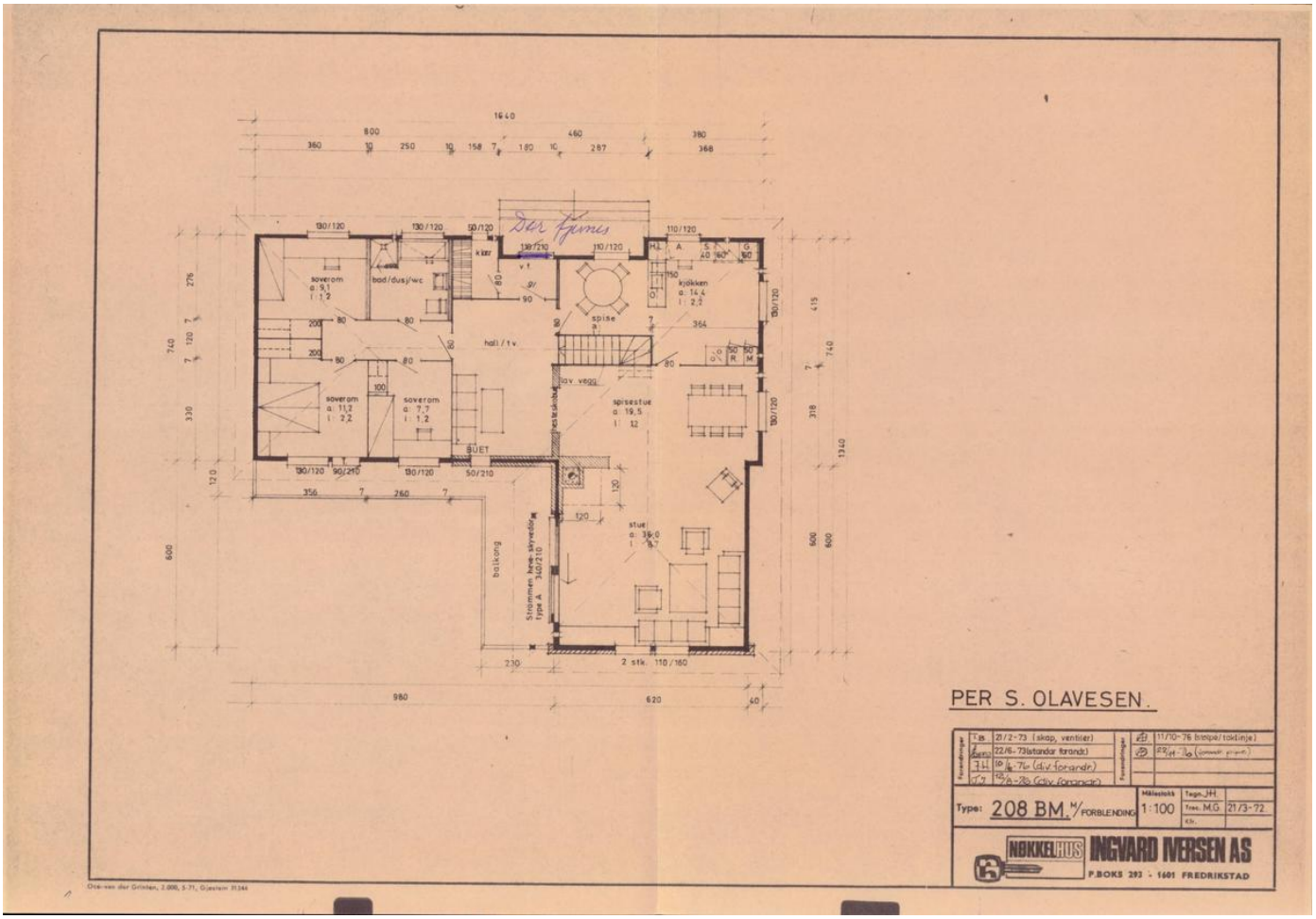
FREMTIDIG

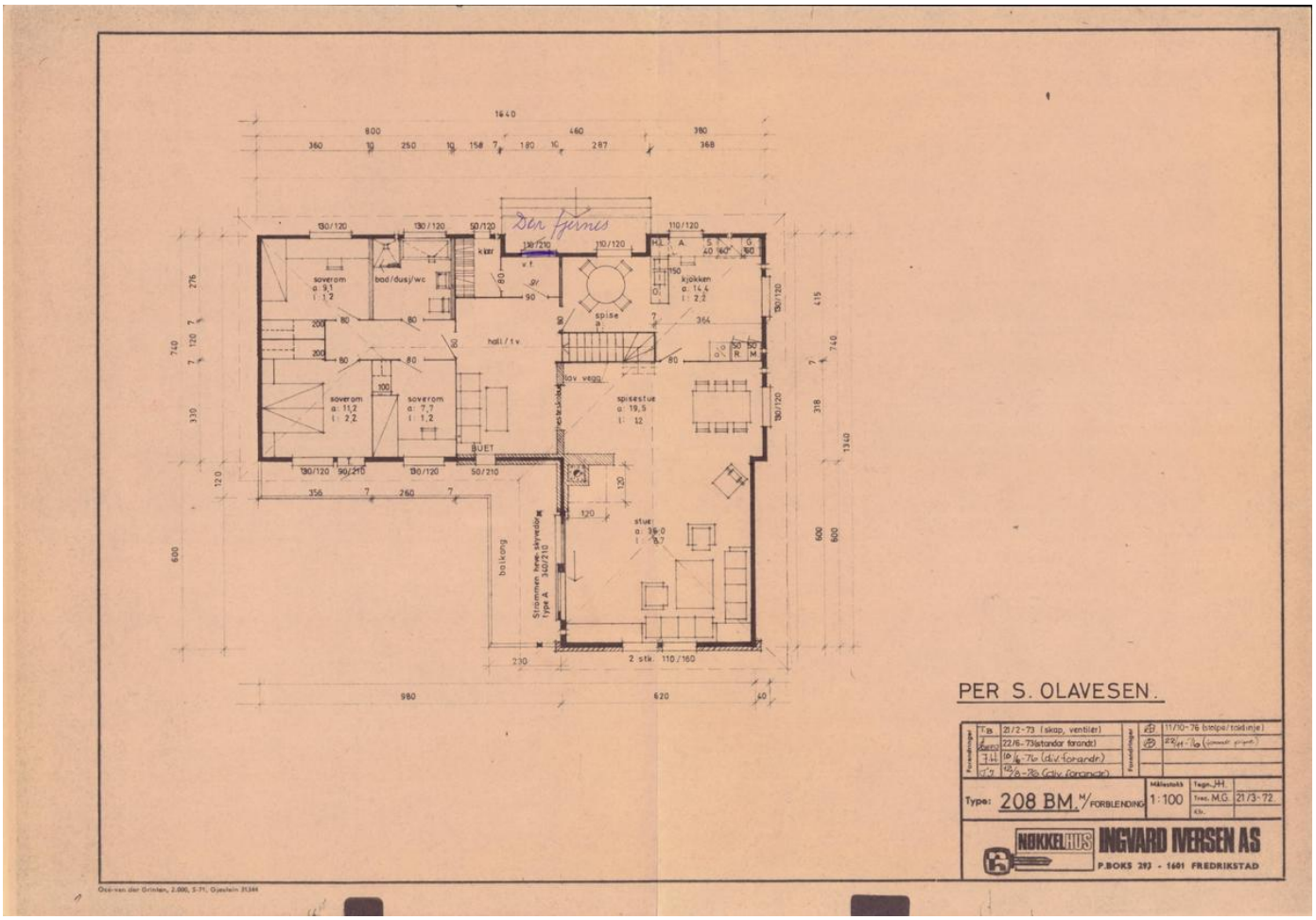
PER S. OLAVESEN.

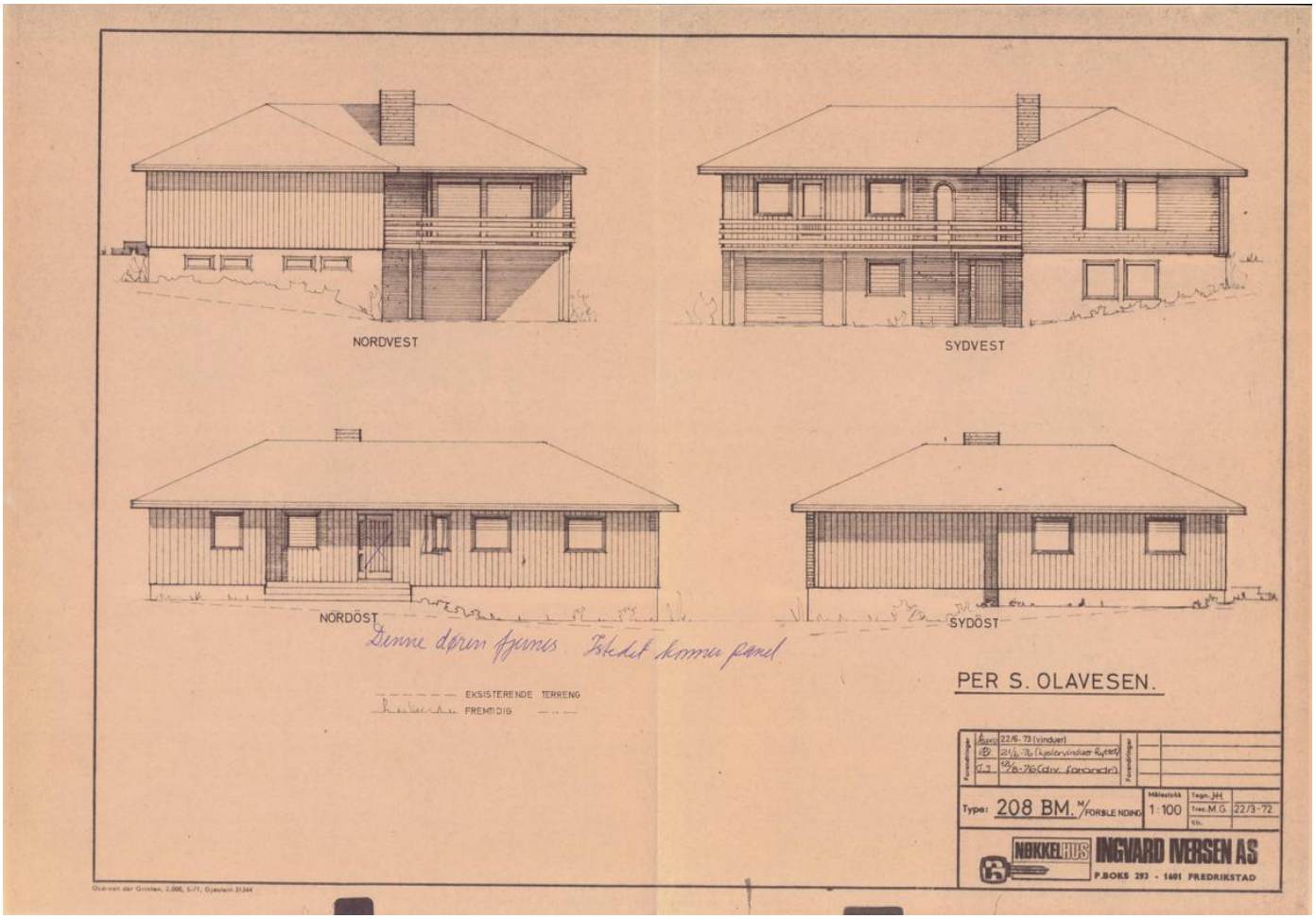
Forandringer		
	22/6-73 (vinduer)	
	21/6-76 (kjellervinduer flyttet)	
	15/8-76 (div. forandr.)	

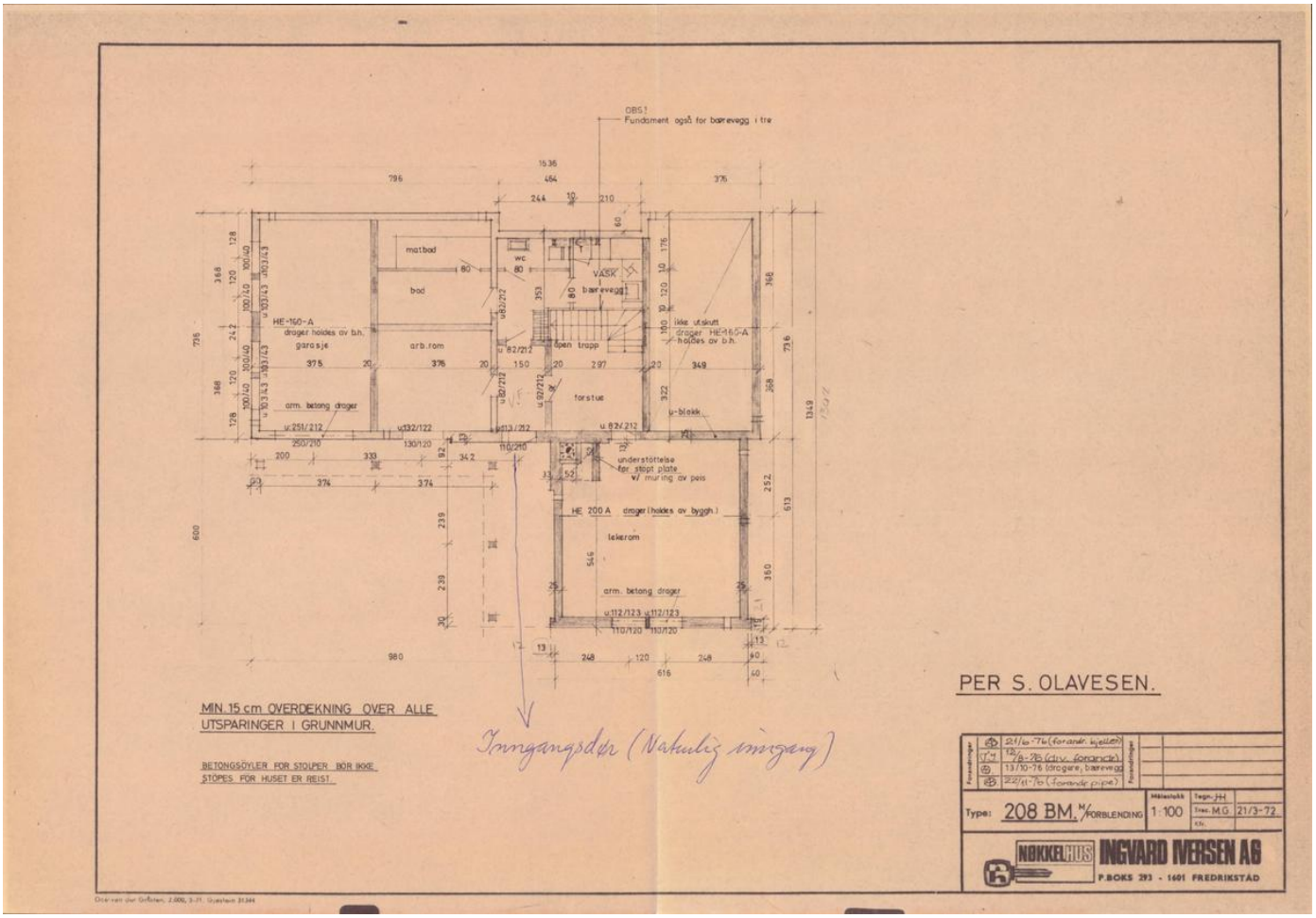
Type: 208 BM. M/FORBLENDING | Målestokk 1:100 | Tegn. JH | Trac. M.G. | 22/3-72

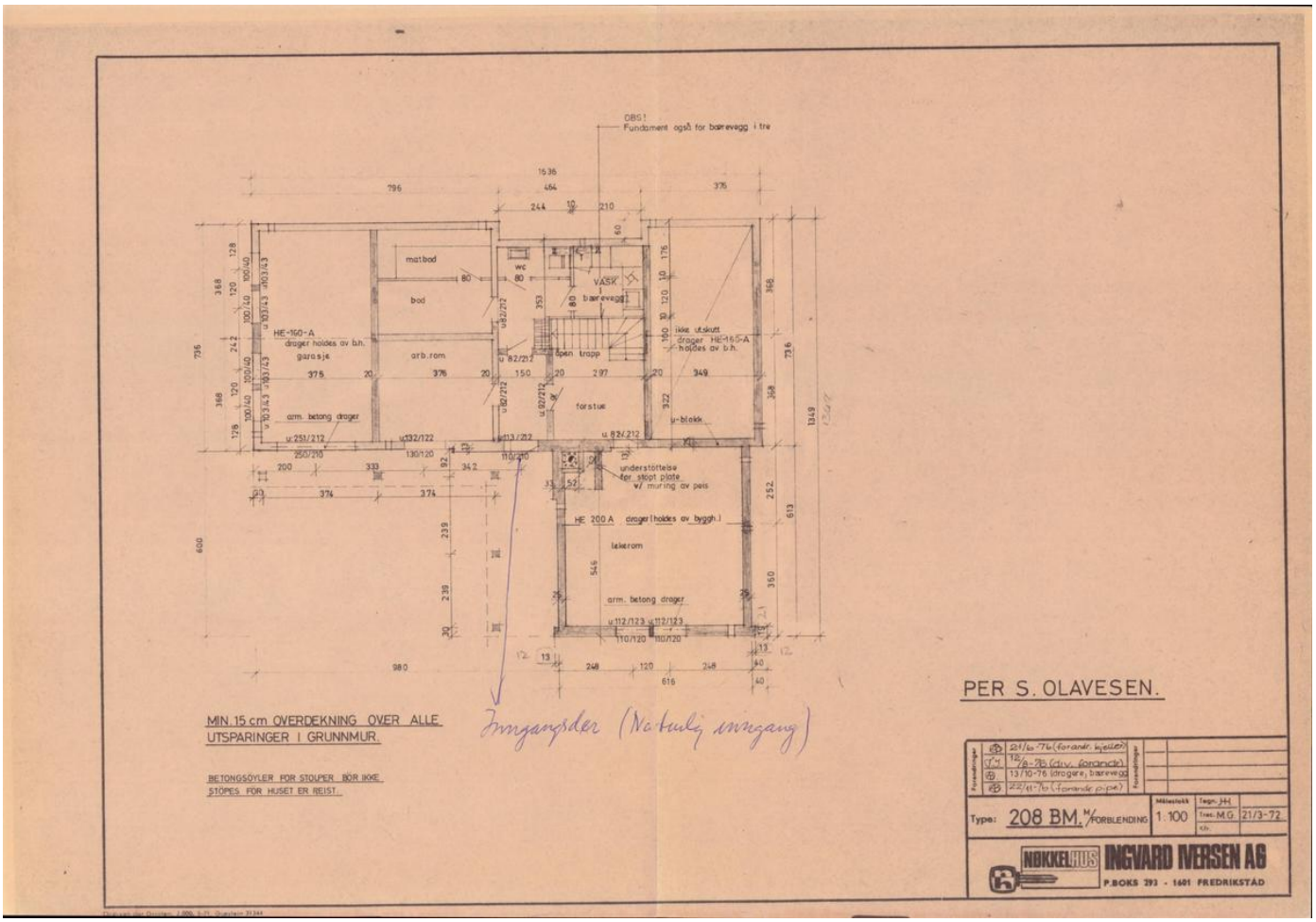
NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD

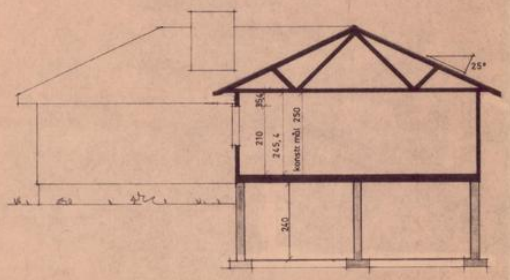

Der fjernes
soverom a: 9,1 i: 1,2
bad/dusj/wc
kjøkken a: 14,4 i: 2,2
spise a:
hall / tv
lav vegg
soverom a: 11,2 i: 2,2
soverom a: 7,7 i: 1,2
spisestue a: 19,5 i: 12
BUET
stue a: 36,0 i: 8,7
balkong
Strømmen hve-skyvedør type A 340/210
2 stk. 110/160
PER S. OLAVESEN.
Type: 208 BM. M/FORBLENDING
Målestokk 1:100
Tegn. JH.
Trec. M.G. 21/3-72
NØKKELHUS
INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD


Der fjernes
soverom a: 9,1 i: 1,2
bad/dusj/wc
kjøkken a: 14,4 i: 2,2
spise a:
hall / tv
lav vegg
soverom a: 11,2 i: 2,2
soverom a: 7,7 i: 1,2
spisestue a: 19,5 i: 12
BUET
stue a: 36,0 i: 8,7
balkong
Strømmen hve-skyvedør type A 340/210
2 stk. 110/160
PER S. OLAVESEN.
Type: 208 BM. M/FORBLENDING
Målestokk 1:100
Tegn. JH.
Trec. M.G. 21/3-72
NØKKELHUS
INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD


NORDVEST
SYDVEST
NORDØST
SYDØST
Denne døren fjernes. Istedet kommer panel
EKSISTERENDE TERRENG
FREMTIDIG
PER S. OLAVESEN.
Type: 208 BM. M/FORBLENDING
1:100
NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD


OBS!
Fundament også for bærevegg i tre
matbad
bad
wc
VASK
bærevegg
HE-160-A
drager holdes av b.h.
garasje
arb.rom
åpen trapp
ikke utskift
drager HE160-A
holdes av b.h.
forstue
u-blokk
arm. betong drager
understøttelse
for stopt plate
w/ muring av peis
HE 200 A drager (holdes av byggh.)
lekerom
arm. betong drager
MIN. 15 cm OVERDEKNING OVER ALLE
UTSPARINGER I GRUNNMUR.
BETONGSØYLER FOR STOLPER BØR IKKE
STØPES FØR HUSET ER REIST.
Inngangsdør (Naturlig inngang)
PER S. OLAVESEN.
Type: 208 BM. M/FORBLENDING
1:100
NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD


OBS!
Fundament også for bærevegg i tre
matbod
bod
wc
VASK
bærevegg
HE-160-A
drager holdes av b.h.
garasje
arb.rom
åpen trapp
ikke utskutt
drager HE-160-A
holdes av b.h.
arm. betong drager
u.251/212
u.132/122
u.82/212
u.82/212
u.82/212

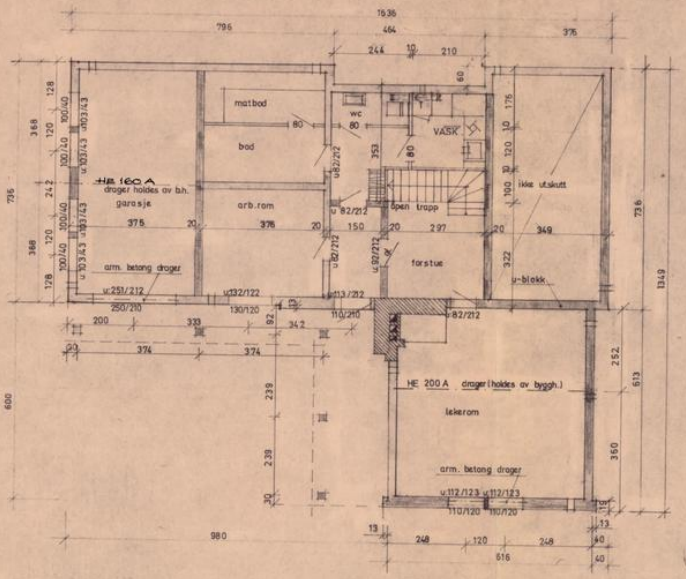


PER S. OLAVESEN

Type: 208 AM	Målestokk 1:100	Tegn. JH Trac. M.G. Kfr.	22/3-72

NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD

Kråkerøy Bygningsvesen



MIN. 15 cm OVERDEKNING OVER ALLE UTSPARINGER I GRUNNMUR.

BETONGSØYLER FOR STOLPER BØR IKKE STØPES FØR HUSET ER REIST.

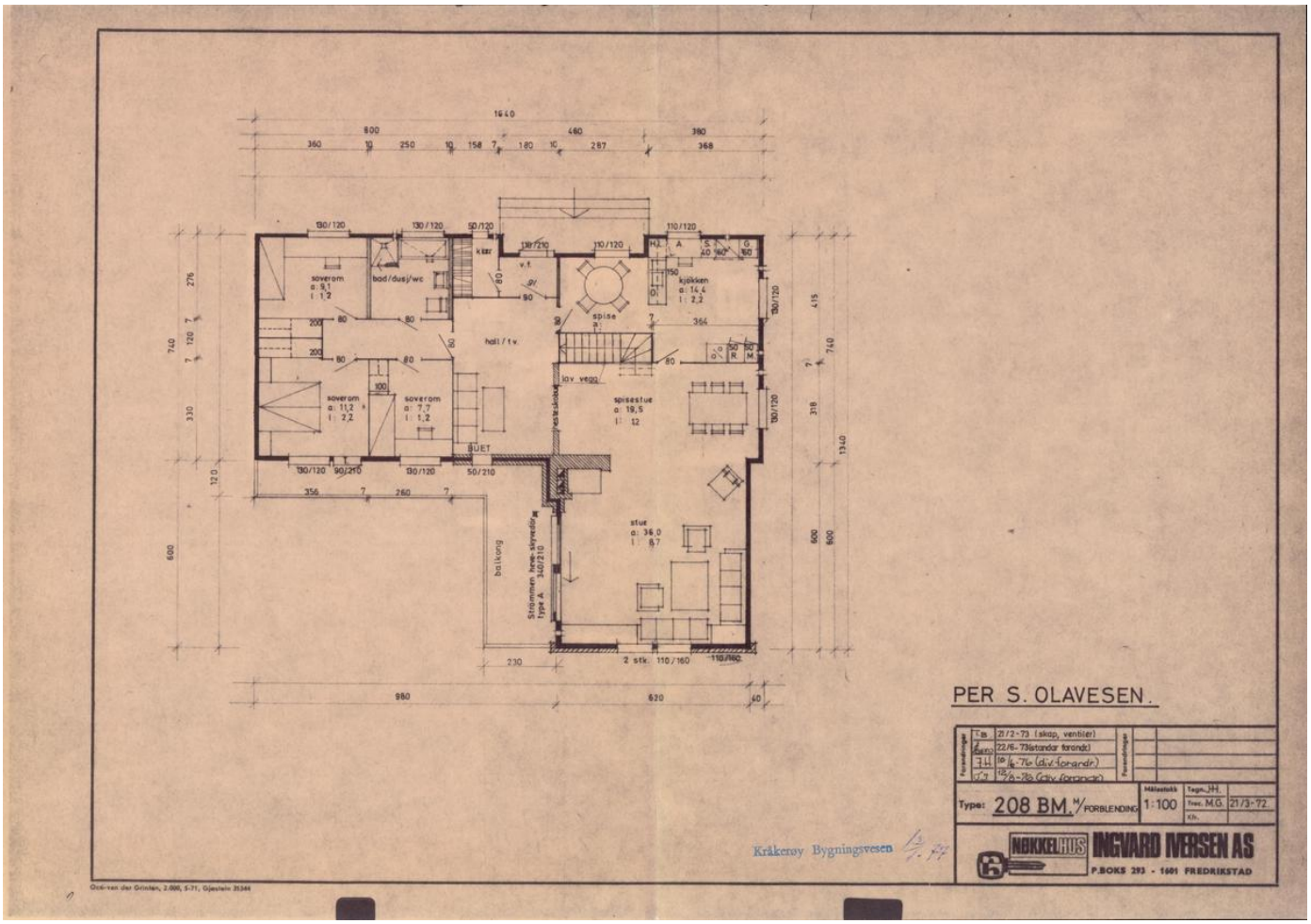
PER S. OLAVESEN.

Type: 208 BM. M/FORBLENDING	Målestokk 1:100	Tegn. JH Trac. M.G. Kfr.	21/3-72

21/6-76 (forandr. kjeller)
12/8-76 (div. forandr.)

NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD

Kråkerøy Bygningsvesen


soverom
a: 9,1
i: 1,2
bad/dusj/wc
klær
hall / tv.
skyv vegg
kjøkken
a: 14,4
i: 2,2
spise
a:
spisestue
a: 19,5
i: 12
soverom
a: 11,2
i: 2,2
soverom
a: 7,7
i: 1,2
BUET
stue
a: 36,0
i: 8,7
balkong
Strømmen hes-sovesofa
type A 160/210
2 stk. 110/160
PER S. OLAVESEN.
Type: 208 BM. M/FORBLENDING
1:100
21/3-72
NØKKELHUS
INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD
Kråkerøy Bygningsvesen

Brukstillatelse.

I det en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av en enebolig i Gyteskjær 18, gr.nr. 25 br.nr. 19, tomt nr. 333.

Boligen eies av Per S. Olavesen.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

1. Balkong er ikke ferdig. Skal treverk benyttes som bygningsmateriale, må alle bærende konstruksjoner være trykkimpregnerte.
2. Dører må holdes avstengt til det blir ferdig utenfor. Treverk over garasjeport må sikres forskriftsmessig med tennvernende kledning A-10.
3. Avkjørsel må utføres i henhold til avgitt erklæring.
4. Det gjenstår litt avslutningsarbeide med pipe over tak.
5. Det må være fast stige av et bestandig materiale på tak for feier.
6. Underetasjen er ikke helt ferdig.
7. I vaskerom mangler mansjetter ved rørgjennomføringer i gulv.
8. Håndlist ved trapp har for liten avstand til vegg slik at det kan være fare for å sette fast fingrene. For ikke å risikere ulykker, må dette utbedres omgående.
9. Dør til bad mangler ventilasjonsspalte for lufttilførsel.
10. Ventilasjonskanaler gjennom kaldt loft må isoleres.
11. Lufting av avløpsrør må føres over tak.
12. Utvendig puss av mur gjenstår.

Forøvrig gjenstår planering av tomta. Dette må utføres slik at terrenget får fall fra huset.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid.

En gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende, IngvardIversen A/S, Postboks 293, 1601 Fredrikstad.

Kråkerøy bygningsvesen, 9.9.1977.

Leif Berg Andersen
bygningssjef

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/333/0

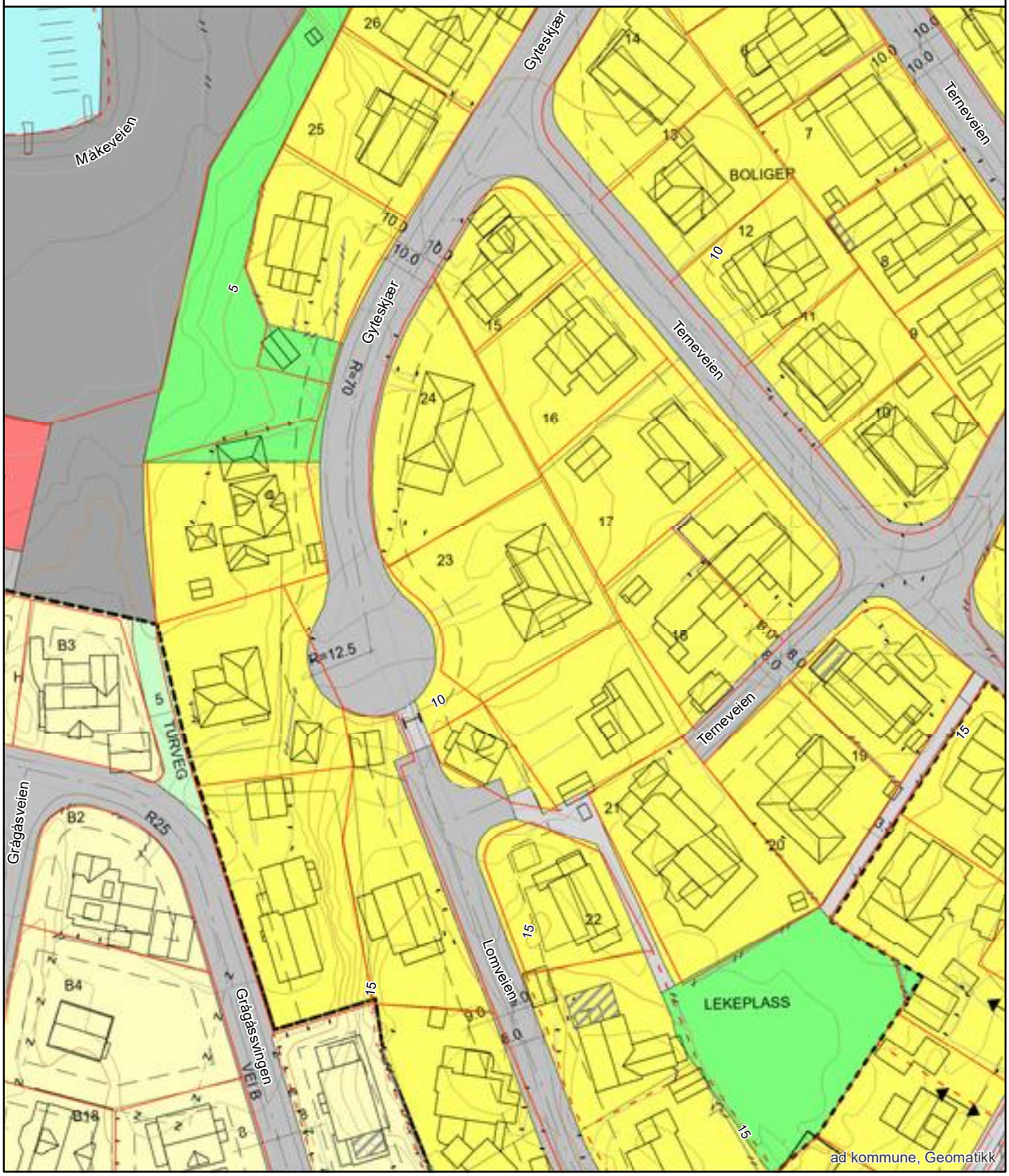
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-12

N

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

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

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



R

61

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS-PLAN FOR JYTESKJÆR I KRÅKERØY KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor dette område skal grunnen utnyttes som vist på planen.

§ 2.

For område regulert til boligbebyggelse gjelder disse reguleringsbestemmelsene:

a) Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan dog tillate avvikelser fra den viste tomtedeling og bygningens plassering på tomten, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig. Det skal bare oppføres helårsboliger på dette område.

b) Bebyggelsen skal være åpen med våningshus og uthus (garasjer) i 1 etasje. Der terrenget tilsier delvis utnyttelse av underetasje til boligformål kan dette tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i departementets byggeforskrifter.
Gesimshøyden, som vil bli målt fra murkrone, skal ikke overstige 3m og takvinkelen må ikke overstige $22\frac{1}{2}^{o}$.
Plassering av garasje skal inntegnes på situasjonsplan i forbindelse med byggemelding selv om garasjen ikke er tenkt oppført samtidig med våningshuset.
Garasjer skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken. Bestående vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.
Innhegning av tomten må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som skal godkjenne gjerders utførelse, høyde og farge.

d) Butikker, utsalgsboder, lager, verksteder, bensinstasjoner m.v. tillates ikke oppført i reguleringsområdet.

e) Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser se til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

For områder regulert til industri gjelder disse reguleringsbestemmelsene:

a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

b) Før noen tomt utskilles, opparbeides eller bebygges kan bygningsrådet forlange tomtedelings- og bebyggelsesplan for hele kvartalet.

c) Grunnen kan utnyttes og bebyggelsen innredes til lager, bedrift eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige ulemper for de omboende.

d) Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industriområder.

e) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og i inntil 2 etasjer.

f) Det tillates ikke oppført boligbygg i industriområdet. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra etter at helserådets uttalelse er innhentet for vaktmesterleiligheten o.l.

g) Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

§ 4.

Område regulert til offentlig formål kan benyttes til anlegg av kloakkpumpe og/eller rensestasjon med tilhørende innretninger.

§ 5.

Område regulert til båthavn kan benyttes til anlegg av båthavn med tilhørende innretninger.
Plan for utbygging av båthavn skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som står i strid med disse bestemmelser.

§ 7.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kråkerøy kommune til anvendelse.

§ 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Krålerøy kommune.

Stadfestet den 19. juli 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/333/0

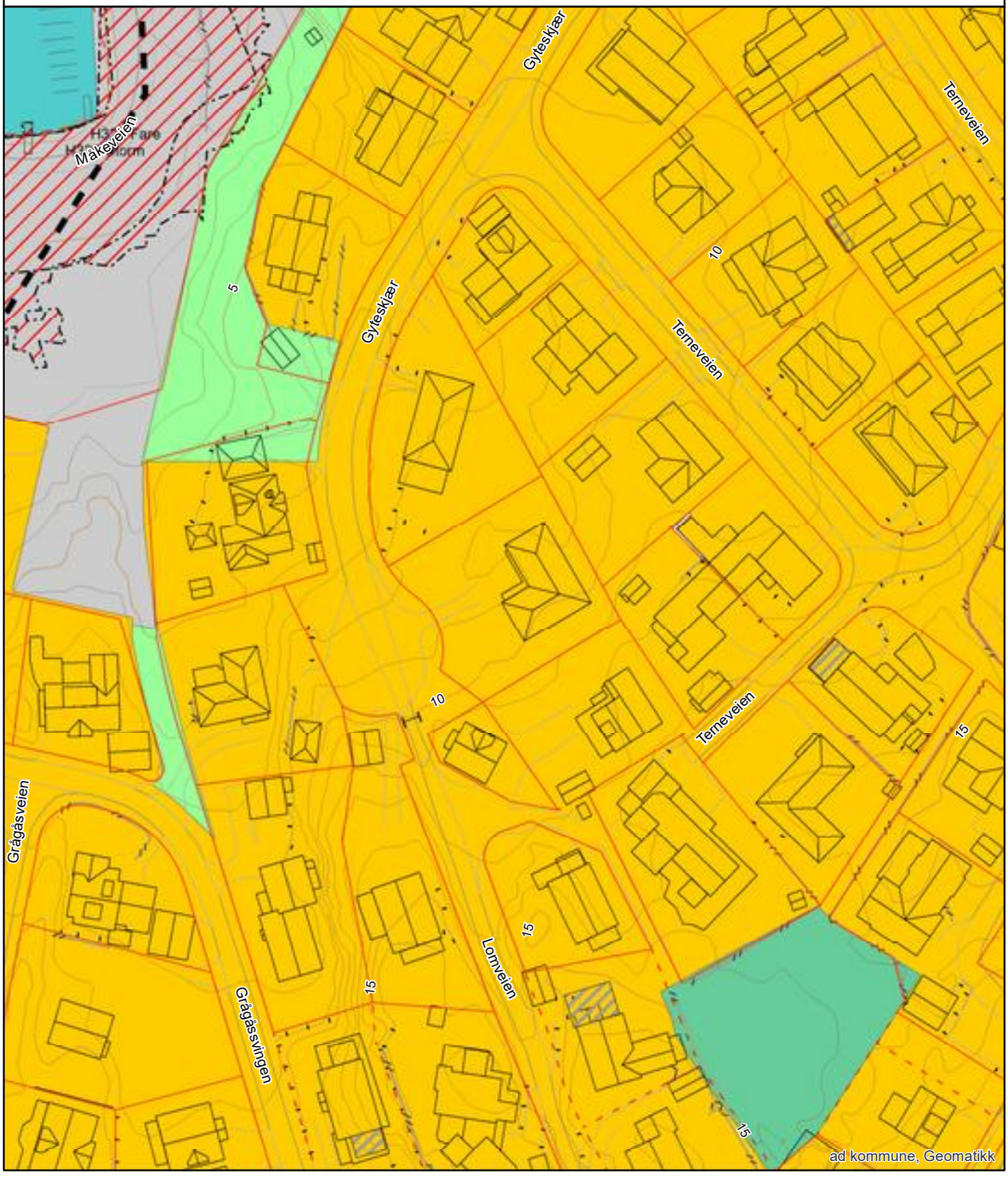
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-12

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

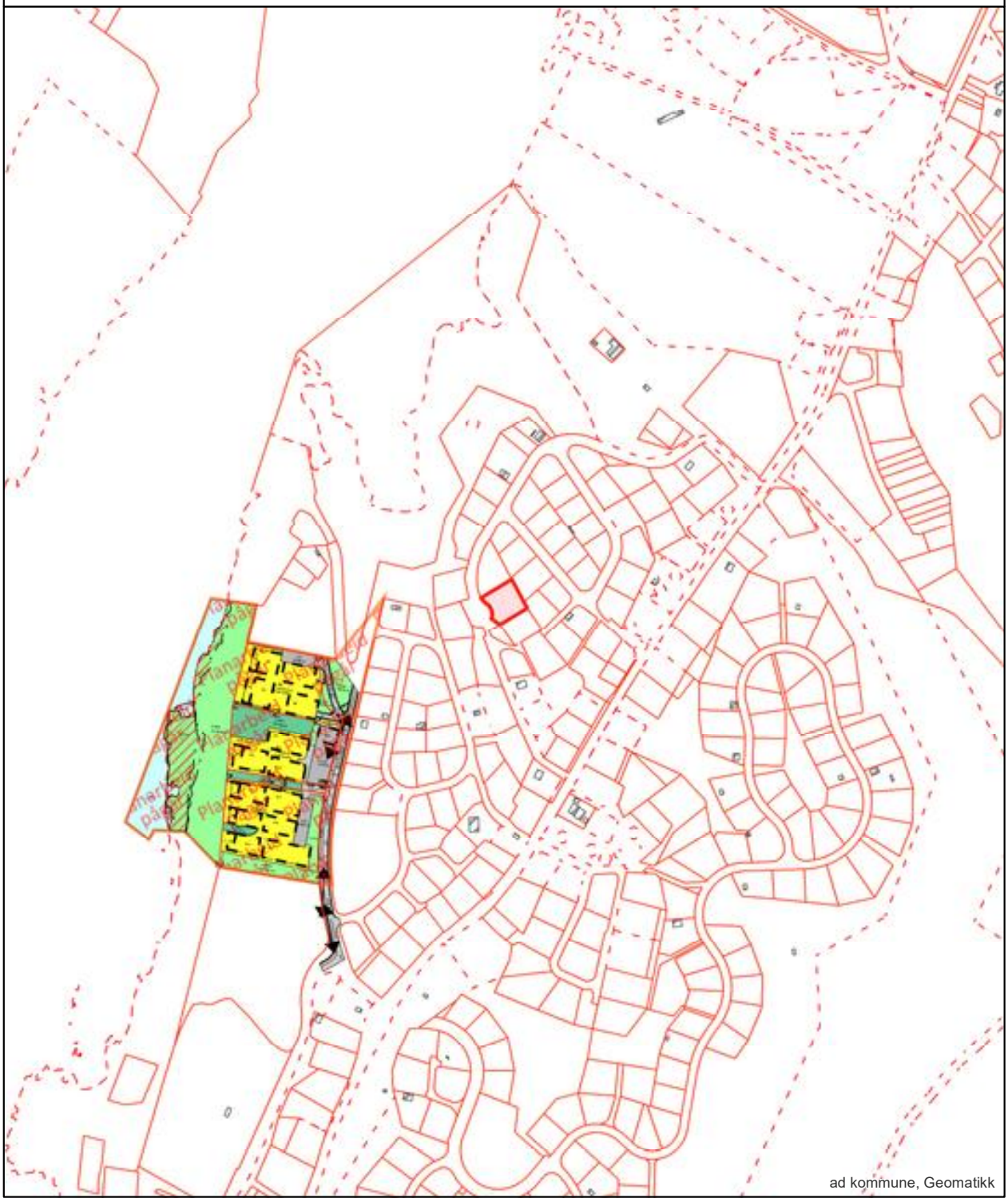
Adresse: Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/333/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-02-12

N

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

Planident: 1200
Plannavn: Måkeveien 6 - 10



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GF Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FS Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastrukturssone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringssone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

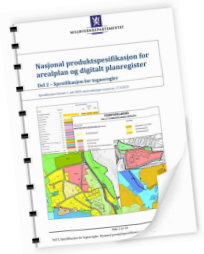
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

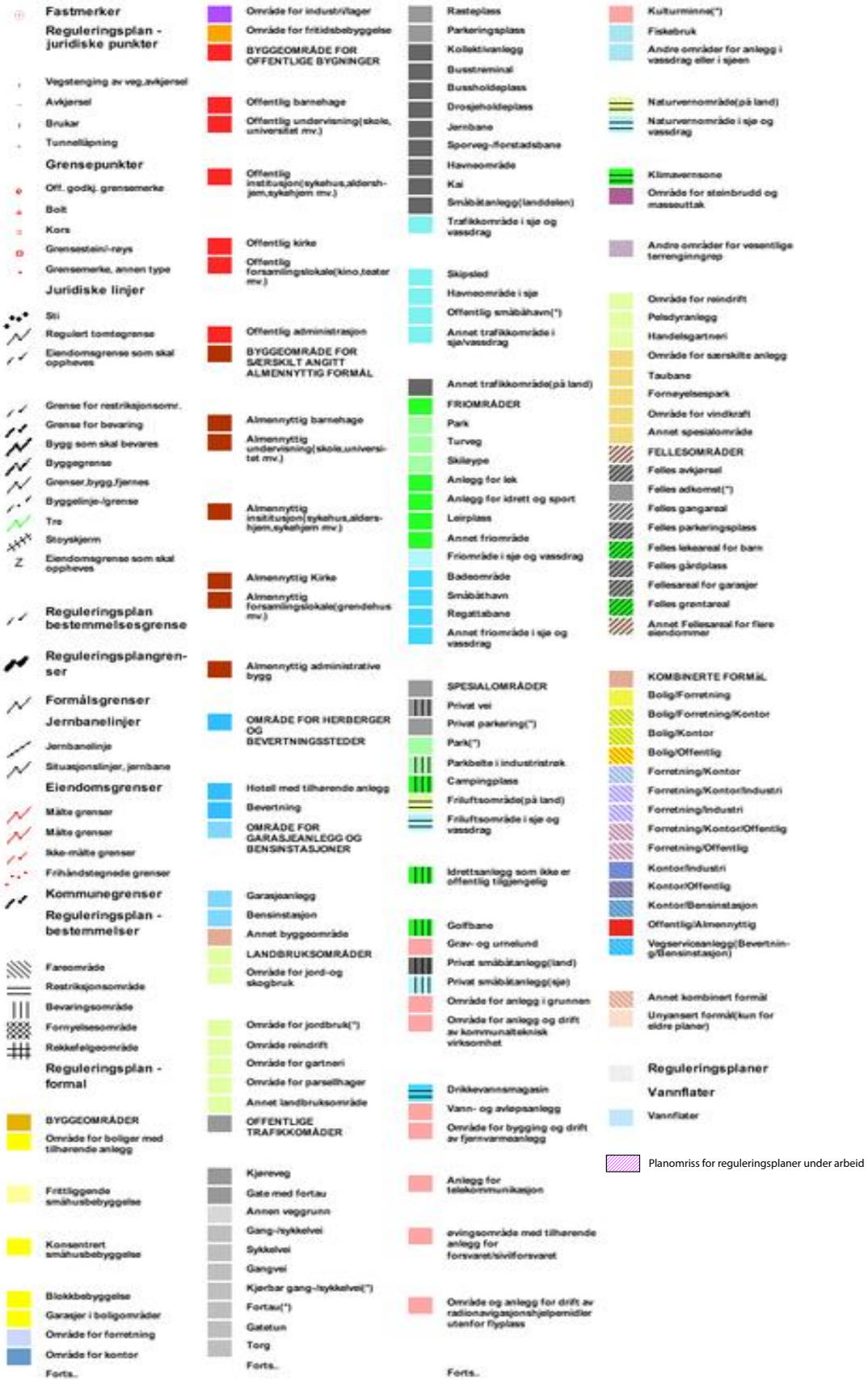
FLATER

Plananmrks for reguleringsplaner under arbeid



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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Grunnkart

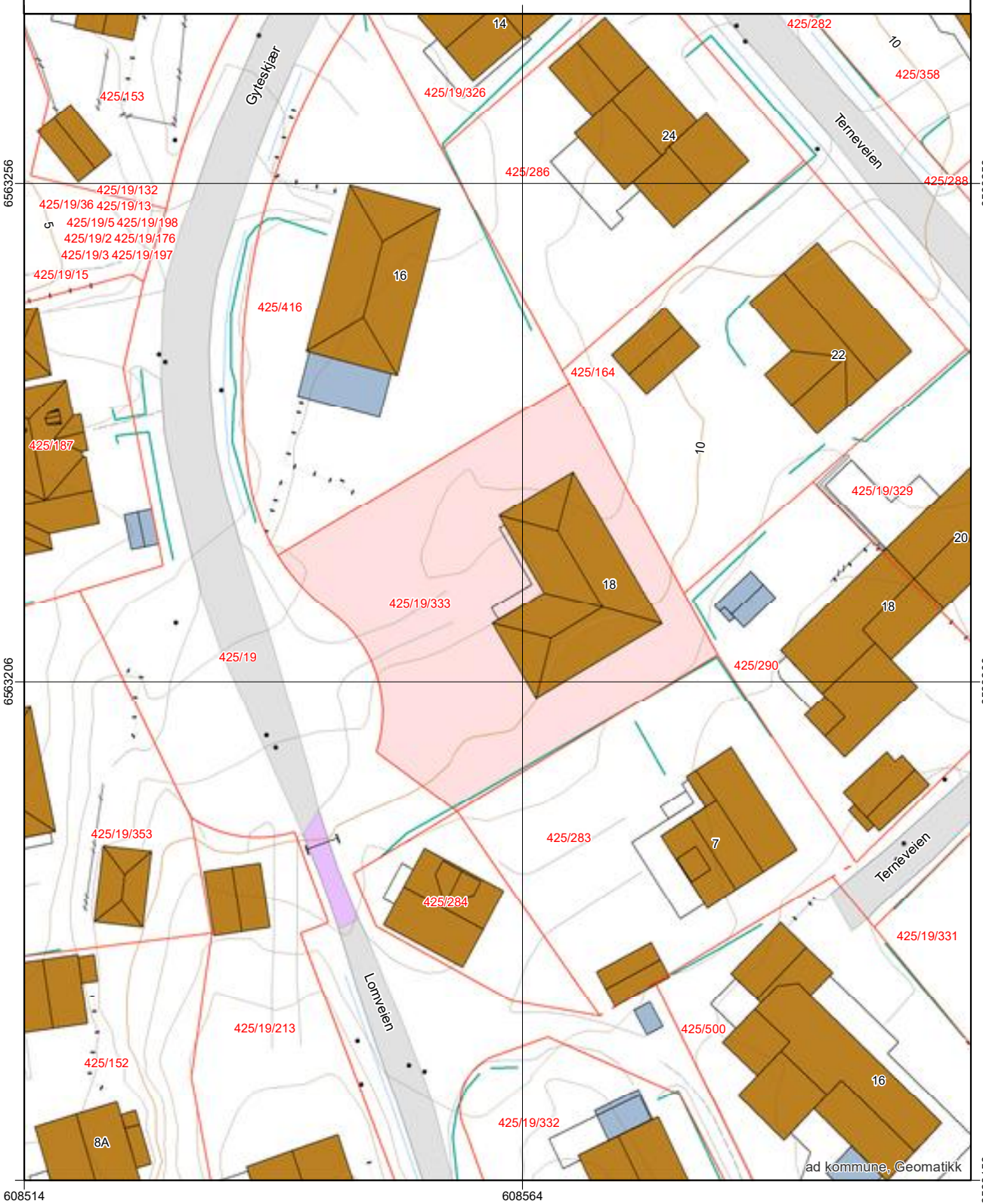
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/333/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-02-12

N

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



Oversiktskart

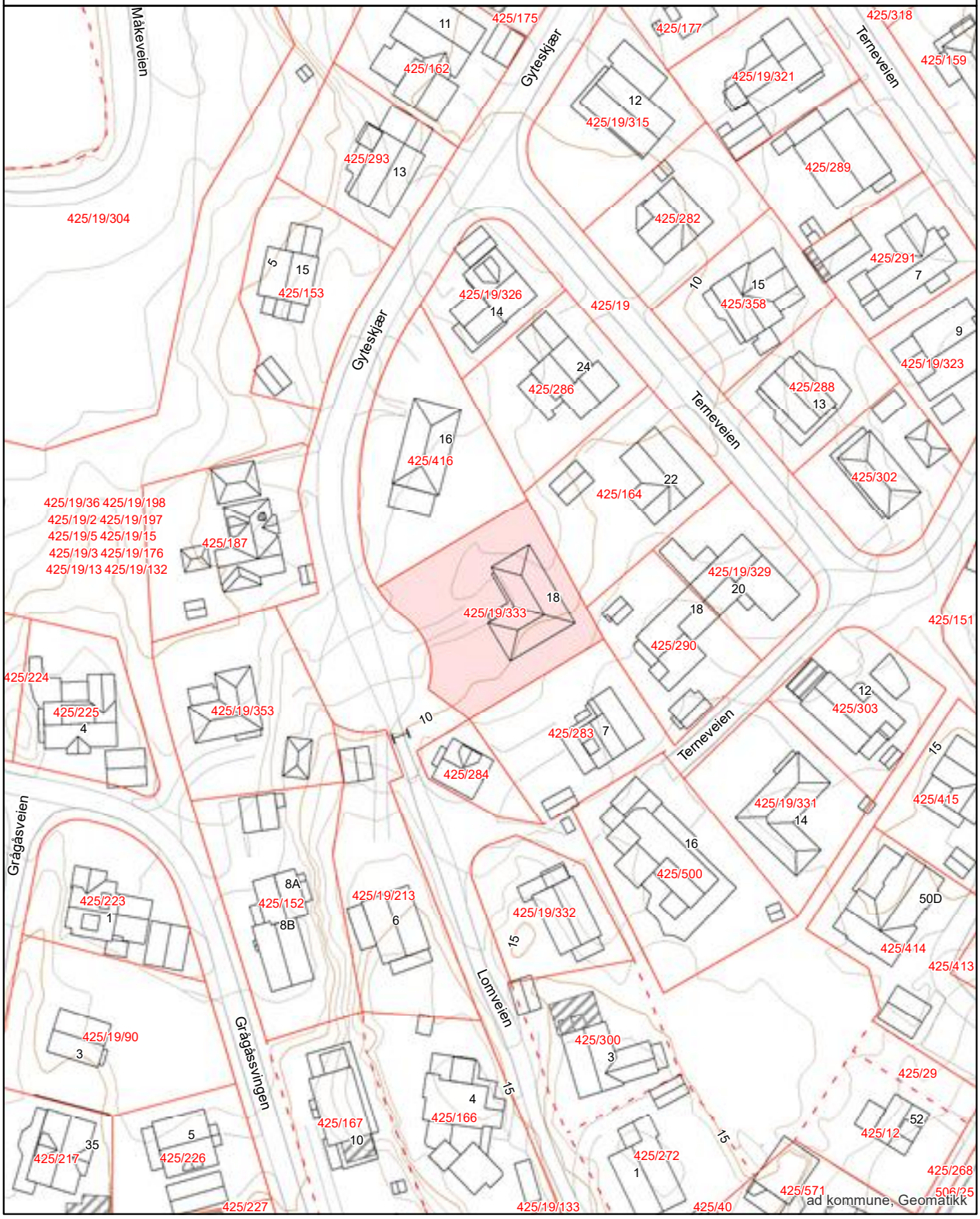
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/333/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-12

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/19/333/0

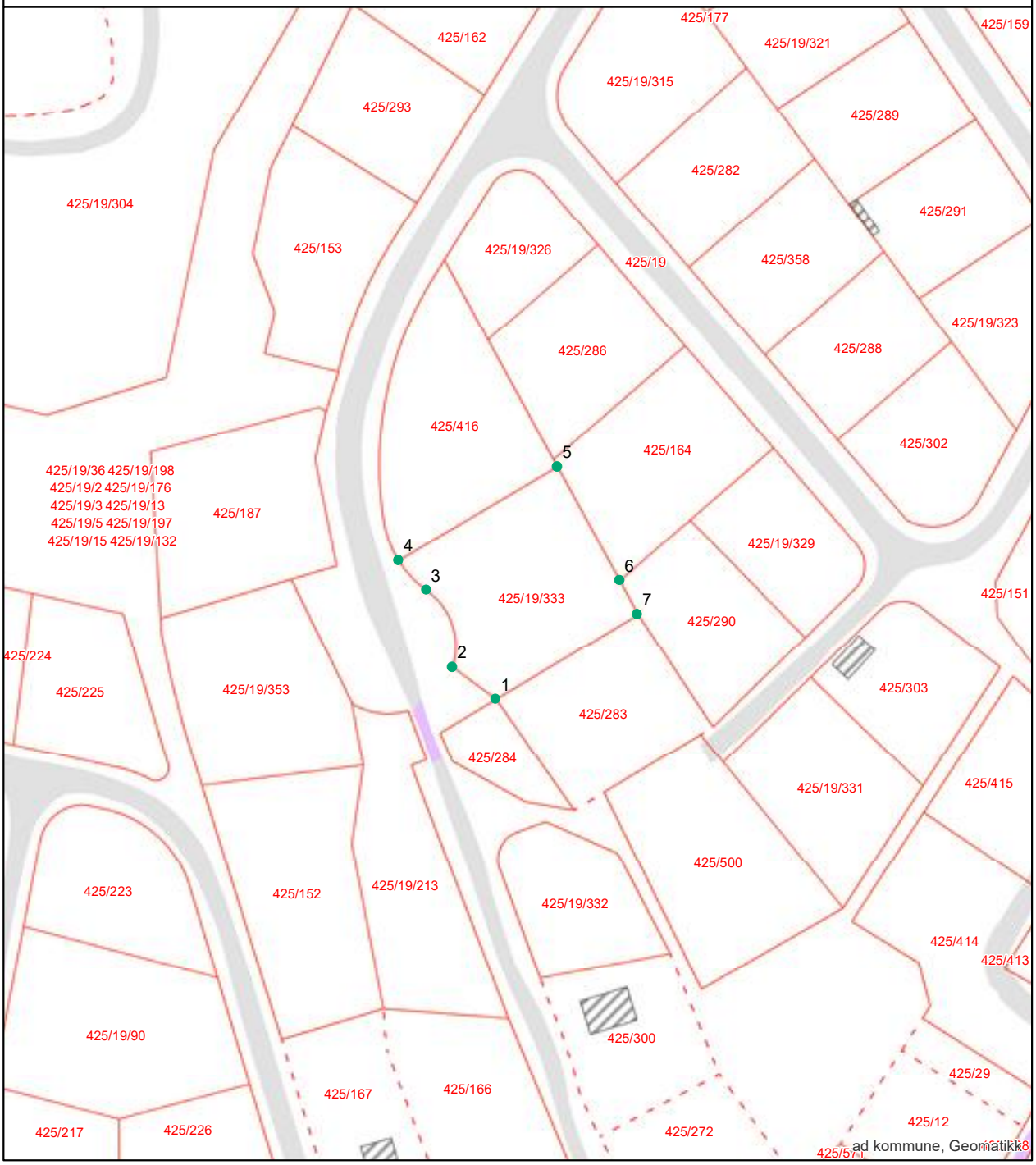
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-12

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 : 12.2.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1008.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563193.30426	608557.730962	Ikke spesifisert	10.06	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6563199.23587	608549.619154	Fjell	16.09	Bolt		Totalstasjon	14	12.507
3	6563213.45842	608544.863796	Jord	7.56	Rør		Totalstasjon	14	20.013
4	6563218.94641	608539.73236	Jord	34.02	Rør		Totalstasjon	14	0
5	6563236.22948	608569.011644	Jord	24	Rør		Totalstasjon	14	0
6	6563215.18041	608580.524502	Jordfast stein	7.08	Bolt		Totalstasjon	14	0
7	6563208.96158	608583.895446	Fjell	30.51	Bolt		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-425/19/333

Bruksnavn		Beregnet areal	1 008.1
Etablert dato	02.08.1976	Historisk oppgitt areal	1 009.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
PER SIGURD OLAVESEN		F - Fester	B - Bosatt		1/1

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	07.02.2019	07.02.2019		
AF - Annen forretningstype	29.04.2015	29.04.2015		
AF - Annen forretningstype	29.04.2015	29.04.2015		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	19.03.1996	1 008.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147817908	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147817908: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	316.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	316.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	20.03.2023	20.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	316.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	158.0	0.0	158.0	0.0
U01	0	158.0	0.0	158.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gyteskjær	18		1679 KRÅKERØY

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 17. februar 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 425 **Bruksnr.:** 19 **Festenr.:** 333 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Gyteskjær 18, 1679 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.2.2026

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

Eiendomsrapport for 425 / 19 / 333 / 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 425/19/333/0

Eierrepresentant: Olavesen Per Sigurd

Regningsmottaker: Olavesen Per Sigurd

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	425	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	19	Oppgitt areal	1009 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	333	Beregnet areal	1008,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gyteskjær 18	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1679 KRÅKERØY	Grunnkrets	Langøya	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147817908	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		316

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
OLAVESEN PER SIGURD	GYTESKJÆR 18	1679 KRÅKERØY	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	1 852,00 k4	kr 1,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 852,00
60	ESkatt Bolig	2 909 500,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 9 310,00
4260	VANN - BOLIG	320,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 4 618,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	320,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 14 017,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 38 281,00

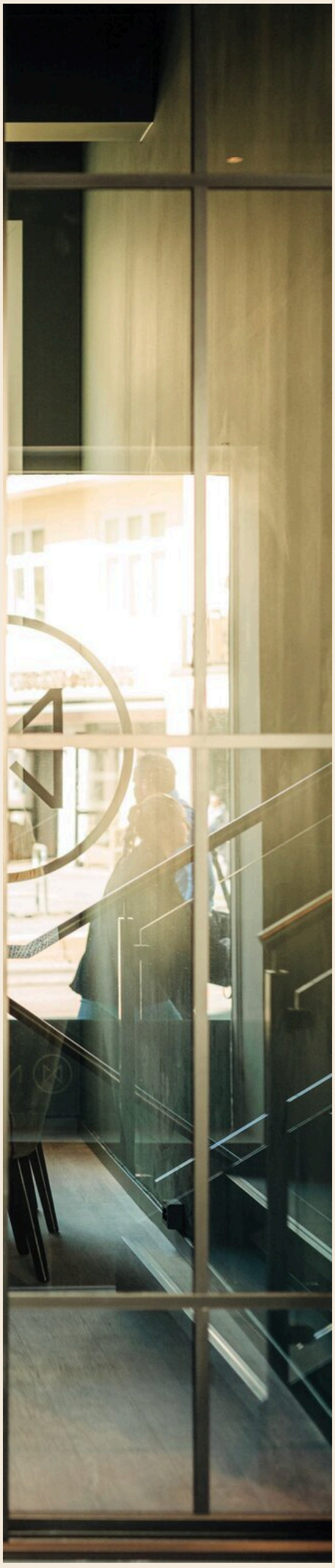
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

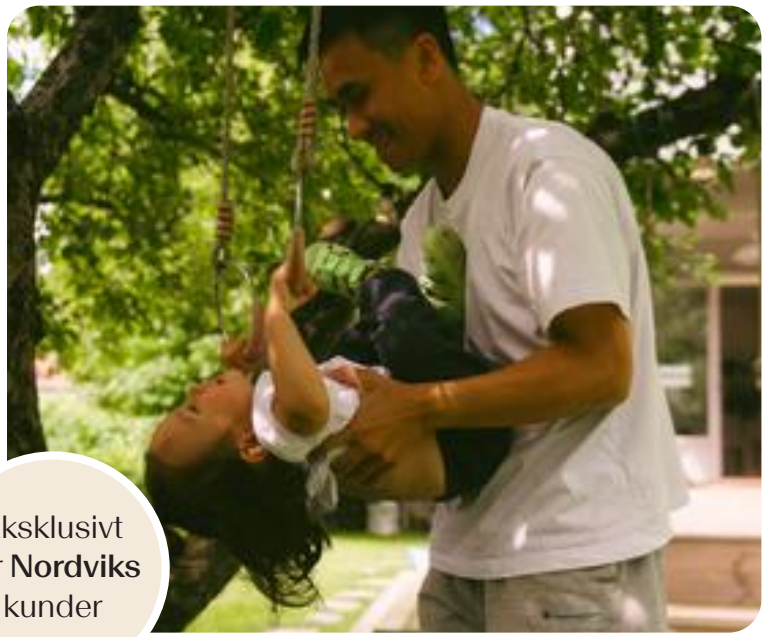
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0010/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gyteskjær 18 1679 KRÅKERØY
Matrikkel: Gnr 425, bnr 19 (ideell andel 1/1) , fnr 333, fnr 333 i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Tonje Aasvangen

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