NORDVIK

# Langøyveien 79

5 soverom | 258 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

# Langøyveien 79

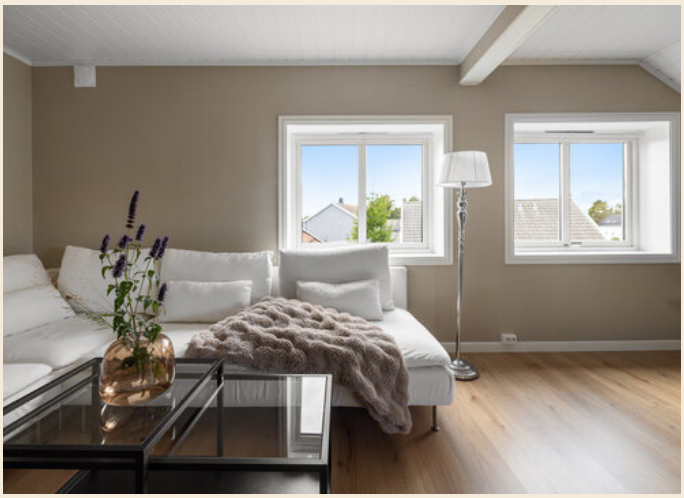
## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Bilder |
| 12 | Planløsning |
| 42 | Om boligen |
| 54 | Nabolagsprofil |
| 56 | Tilstandsrapport |
| 104 | Vedlegg |
| 112 | Andre vedlegg |
| 158 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 161 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 162 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 17.09.2026









# Nøkkelinformasjon

Solfylt tomannsbolig på 1,3 mål tomt, med skog og sjø like ved. 5 soverom, to fullverdige enheter- bak skjermede hekker.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 000 000,-** |
| Omkostninger | **126 090,-** |
| Totalpris | **5 126 090,-** |
| BRA-i | **258 kvm** |
| Soverom | **5** |
| Boligtype | **Tomannsbolig** |
| Byggeår | **1950** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Her fylles dagene med sol, blomsterduft og god plass til alt du trenger. Tomannsboligen ligger på Kråkerøy, med skogen rett bak huset og kort vei til badeplass, båthavn og sentrum. Opprinnelig oppført i 1950 og tilbygget i 2005, rommer den i dag 258 kvm fordelt på fem soverom og to bad, med to fullverdige enheter. I 2. etasje er kjøkken og stue fornyet med ny varmepumpe de siste årene, mens 1. etasje bærer preg av år med personlig innredning i naturmaterialer- to stemninger under samme tak. Kjeller og garasje på 44 kvm rommer uvanlig god lagringsplass, og den solrike naturtomten på 1,4 mål (1 352 kvm) inviterer til lange sommerdager i den blomstrende hagen- skjermet bak en innrammet hekk.









# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 119 kvm
Total BRA: 119 kvm

## Langøyveien 79, Kråkerøy
## 1.etasje




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































# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

## Langøyveien 79, Kråkerøy
## 2.etasje




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















































# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
30-0134/26

**Boligtype og eierform**
Tomannsbolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Langøyveien 79, 1679 KRÅKERØY
Gnr 425, bnr 259 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

**Selger**
Roy Henning Andersen

**Kjøpesum og omkostninger**
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 145 790,- (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**
1950

**Etasje**
3

**Antall soverom**
5

**Arealer**
BRA-i: 258 kvm
BRA-e: 44 kvm
Totalt BRA: 302 kvm
TBA: 43 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, Verktøy rom, Liten bod, Bod, Vedbod
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 119 kvm. Gang, Trappegang, Stue, Kjøkken, Spiserom, Soverom nærmest kjøkken, Soverom lite, Soverom stort, Bad 1.etasje
Total BRA: 119 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Trappegang, Gang, Soverom lite, Soverom stort, Garderoberom, Stue, Kjøkken, Bad 2.etasje. I tillegg finnes loftsrom over tilbygg.
Total BRA: 76 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Garasje
Total BRA: 44 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDE
1.etg.: 2,40 meter
2.etg.: 1,05 - 2,30 meter
Kjeller: 1,90 - 2,0 meter

**Solforhold**
Selger opplyser om sol hele dagen. Mot nord er det en platting på ca 9 kvm. og mot syd er veranda.

**Innhold**
1. etg:
Gang
Trappegang
Stue
Kjøkken
Spiserom
Soverom nærmest kjøkken
Soverom lite
Soverom stort

Bad 1.etasje

2. etg:
Trappegang
Gang
Soverom lite
Soverom stort
Garderoberom
Stue
Kjøkken
Bad 2.etasje
Loftsrom over tilbygg

Kjeller:
Gang
Verktøy rom
Liten bod
Bod
Vedbod

INNVENDIGE FLATER
Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med MDF-plater, tapet og malt trepanel. Himlingene består av MDF plater, takess og ubehandlet panel. Gulvene er dekket med laminat og betong. Det er registrert eldre overflater i enkelte rom, noe som gir et variert slitasjebilde. Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

**Standard**
Fra den grusbelagte gårdsplassen, omkranset av blomsterbed i alle retninger, går du inn i et hjem som kan driftes både som enebolig og som to separate enheter. Boligen er registrert som tomannsbolig, og bruksretten ligger til rette for utleie av den ene delen dersom man ønsker det.

Inngangspartiet tar imot deg og fører videre inn i en etasje som er bygget opp gjennom år med bruk – mer personlig enn nyoppusset. Kjøkkenet er fra 2015, og fra spisestuens karnapp, med blåmalt panel, spiser du med utsikt mot hekk og hage. Salvie-/olivengrønn panel og en markant pipekledning i naturstein gir stuen varme og sjel. Tre soverom sikrer god plass for hele familien, og badet – med malt panel og dyp granittflis satt sammen med lys mosaikkbord – bærer det samme rustikke preget som resten av etasjen.

Trappen leder deg videre opp til 2. etasje, der kjøkkenet fra Epoq (2024) og stuen på 27 kvm fremstår lyst og nyoppusset. En peisovn i teglstein med grå flisdetalj gjør stuen til et naturlig samlingspunkt gjennom de kalde månedene. To soverom ligger her, og det største av dem ble pusset opp med nye overflater i 2023, mens loftsrommet – kledd i rustikk, lakkert grovpanel – gir plass til både garderobe og annen oppbevaring. Badet har fått beholde sitt opprinnelige uttrykk, med blomstrete tapet og et grønnmarmorert dusjfelt som et lite tidsvitne i en ellers fornyet etasje.

Kjelleren tar unna det meste som skal bort fra hverdagen, og garasjen på 44 kvm dekker resten. Den ekstra carporten – med kunstverket på veggen – ligger like ved og fullfører uteanlegget. Ute møtes du igjen av verandaen, den ryddige plenen og de blomstrende bedene – en naturlig forlengelse av hjemmet gjennom hele sommeren.

**Parkering**
Selger opplyser at ved sammenkomster er det totalt plass til 7 biler på eiendommen. Garasje på ca. 50 kvm. Carport plass til en bil.

**Modernisering og påkostninger**
2026: Ny varmepumpe installert i august i 1 etasje.
2026: Ny servant 1.etg med blandebatteri.
2025: Satt opp mdf panel og nytt tak i gang 2 etg. Ny strømledning og kontakter lagt i soverom, gang og stue. Ny varmepumpe i 2 etg gulvmodel samt strøm til denne.
2024: Pusset opp stue i 2.etasje. revet ned, 3 lag med takplater fjernet. Slett mdf panel satt opp, unntatt mot kjøkken som er en annen panel.
Taket ble foret ut for tilpassing av rett het fukt sperre i tak og hunn og panel tak, samt nye fliser på brannmur i vinkel stua. Nye strømledninger og kontakt på kjøkken og 1 stk kontakt i stua.
2023: 2. etg: det store soverommet pusset opp med nye mdf plater.
2022: Lagt 5 cm isolasjon på loft rullet ut, den motsatt vei.
2021: Stua 1 etg. Ny isolasjon 10 cm mot kjøkken, vegg mot syd 5 cm også tak. Vegg mot vest og nord og fukt sperre på alt. Tak foret ned 10 cm. Kledd inn med mdf plater og nytt tak, fjerning av linoleum på gulv.
2018: ny inngangsdør 2 etg, nytt kjøkken isolerte vegg mot gangen. Tilkopling av avløp og vann utført Borg rørlegger firma. Lagt in varmefolie gulv i gang 1 etg. Alt utført Gressvik elektriske.
2017: Ny inngangsdør 1 etg. Fjernet all jord mot grunnmur mot vest drenering mot gårdsplassen, store stein i bunn deretter singel. Lagt singel under tilbygget fra 1962 og den nye fra 2005.
2016: Ny isolasjon 1 etg. Gangen mot trappa fukt sperre og asfalt plate baksiden. Mot stua i kjellertrappa med sort papp. 10 cm i taket med ny tak panel.
2014: Nytt avløp kjøkken i 2 etg til kjeller. (Rørlegger firma Henriksen rør).
2013: Ny kledning mot nord likt som de andre. Ny møne og et vindu kjøkken 2 etg.
2011: Ny kledning mot øst og nord 1 og 2 etg. asfalt plater med lufting mellom kledning. 2 nye smale vinduer i 1 og 2 etg.
2005: Nytt tilbygg, nye vinduer i stua. i både 1 og 2 etg. mot øst og sør. Kledning mot syd med asfalt plater med utluftning for kledningen.
2002: Lagt isolasjon i gulvet 20 cm i 1 etg. fra kjeller med fuktsperre og sponplater som tak i kjeller.
2000: Nytt bad i 1 etg.
1996: Nytt tak, papp, lister og takstein.
1996-2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Onkel som er faglært snekker har montert gips plater og membran på bad i 1 etg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Onkel som er faglært snekker har montert gips plater og membran på bad i 1 etg

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vært bad i huset siden 1962.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:- Reparert grunnmur. - Lagt ny takpapp.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Drenert mot vest.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begby elektriske. Storm elektriske. Gresvik elektriske.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Vært kontrollert for en del år siden, husker ikke dato. Takstmann sa at det var snart tid for kontroll igjen

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henriksen og sønner Kråkerøy. (firma eksisterer ikke pr. i dag.) Fikset varmtvann til 2. etg. Hatt Greåker rørlegger som har lagt inn nytt sluk og vannledninger i 1 etg.

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
Eventuell kommentar: Usikker på spørsmålet, men har blitt bygd ut 3 ganger siden originalen.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Bare pipe. Brannvesenet har vært her.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 15.02.25. til 21.04.2025

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ikke etter 1987 da vi byttet kloakk fra huset ut til det kommunale.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Vært mus tidligere i kjeller. Selger ser tidvis tegn til sølvkre på badet i 1.etg. Selger opplyser å gjøre tiltak mot dette.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: tomannsbolig.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Usikker.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Ved ekstremt regnvær kan det bli mye vann under veranda, har noen ganger måtte pumpe ut noe

vann. Bør sjekkes om regnværet varer lenge og er heftig.

**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:

Boligen er oppført med kjeller og krypkjeller. Fundamenteringen er utført med betongfundament, og drenering er delvis utført. Etasjeskillerne er konstruert som trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk, og utvendig er de kledd med trekledning. Vinduer i boligen er av typen toppsving med 2-lags glass, sidehengslet med uisolert glass og takvindu med 2-lags glass, og det er registrert flere ulike vindustyper. Takkonstruksjonen er saltak med oppløft. Undertak er bordtak og takpapp, og taktekking er takpapp og takstein. Beslag og tilhørende deler er plastbelagt stål. Terrassen er oppført i trekonstruksjon.

TILLEGGSBYGG
Byggemetode: Støpt plate på mark med ringmur av leca. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre, utvendig tekket med takshingel.
Innhold: Innlagt strøm med manuelle vippeporter.
Biloppstillingsplass til 2 biler.

TEKNISK INSTALLASJON
Ventilasjonen er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget består av kobberrør, og varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 200 liter. Det elektriske anlegget er både skjult og åpent, med et sikringsskap som har 12 sikringer.

OM TOMTEN
Dels flat tomt, opparbeidet med asfaltert og steinbelagte gang- og parkeringsareal. Det er også gressarealer, diverse beplantninger og synlig fjell i dagen.
Grunnforhold: Bestående av fjell og oppfylte masser.

OVERORDNET VURDERING AV BOLIGEN
Boligen er en tomannsbolig fra 1950 med to etasjer og kjeller, boligen har blitt ombygget og tilbygget i flere perioder, sist tilbygget i 2005. Bygningen er oppført med betongfundament og trekledning, og har taktekking av takpapp og takstein. Det er utført flere moderniseringer og påkostninger de siste årene, inkludert oppgradering av elektrisk anlegg, installasjon av varmepumper i begge etasjer, og oppussing av stue og soverom. 2.etasje er også nylig pusset opp, med blant annet nytt kjøkken og nye overflater på vegger, tak og gulv.
Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Avskalling av murpuss på grunnmur og begrenset ventilasjon i krypkjeller kan føre til økt vedlikeholdsbehov over tid. Trekledningen på fremsiden er av eldre opprinnelse som har behov for videre vedlikehold og evt. utskiftninger i tiden fremover. Eldre vinduer i kjelleren er også modne for utskiftning. Våtrom i 1.etasje har begrenset gjenværende bruks- og levetid, mens bad i 2.etasje må det planlegges rehabilitering i nær tid. For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER
LOVLIGHETER/ENDRINGER
Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
Tegninger: Foreligger (Tegninger for boligen i forbindelse med påbygg/tilbygg, datert 23.07.2003.)
Tegninger: Foreligger (Tegninger for garasje, datert 1986)
Tegninger i forbindelse med tilbygg, datert 2003 viser kun planløsning for tilbygg og ikke for opprinnelig 1 og 2.etasje. På eldre tegninger fra 1976, viser det at vaskerom og kott i 1.etasje er i dag soverom.
Dette er endring som berører tilleggsdel (kott) og kan være søknadspliktig ved bruksendring.

FERDIGATTEST
Ferdigattest: Foreligger ikke
Midlertidig brukstillatelse: Foreligger ikke

DOKUMENTKONTROLL
Kilder:
Oppdragsgiver
Kommunale opplysninger fra meglerpakke
Spørreskjema
Egenerklæring
Boligmappa.no
Propcloud.no

BRANN OG SIKKERHET
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. Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger.
-Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 95 cm).
-Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets

helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.
-Det er ikke etablert tilfredsstillende fallsikring ved støttemuren. Høydeforskjellen medfører fallfare, og området bør sikres med rekkverk eller annen egnet fallsikring for å redusere risikoen for personskade.

PIPE/ILDSTEDER
Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 05.03.2024, siste tilsyn 05.03.2024: Det er registrert avvik på bruksenheten: Innekledd skorstein.

ANNET
Carport
Det registreres at søyle til carport er festet med lastestropp mot trapp til inngangsparti. Dette tolkes ut ifra forhold å være en midlertidig løsning og det må forventes tiltak/undersøkelse ved korrekt avstivning av konstruksjon til carport.

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Nøkkelfakta
Årstall/alder: 1950
Anleggstype: Skjult anlegg og Åpent anlegg
Sikringsskap plassert: Gang i 2.etasje
Antall sikringer: 12

Kontrollpunkter
Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Spørsmål svart ut av eier
Det elektriske anlegget ble installert: 1950
Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
Hender det at sikringer løses ut? Nei
Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Hvordan kontrollen er utført
Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel
Det ble registrert ingen vesentlige avvik, og bygningsdelen fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Det ble ikke påvist termiske skader, synlige kabler ble funnet tilstrekkelig festet, og kabelgjennomføringer i inntak og sikringsskap ble ikke vurdert som utette. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1 Grunnmur, fundamentering og drenering
Det registreres stedvis avskallinger i murpuss på grunnmuren. Forholdet kan skyldes fuktbelastninger og frostpåvirkning over tid. Drenering er også av eldre opprinnelse, hvor gjenværende levetid kan være begrenset.
Det anbefales å reparere berørte områder og etablere ny puss der dette mangler.

2 Krypkjeller
Ventilasjonen i krypkjelleren vurderes som begrenset. Forholdet skyldes mangelfull luftutskifting i krypkjelleren. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen. Eventuelle tiltak bør tilpasses årsaken til de registrerte fuktforholdene.

3 Terrengforhold
Det er registrert stedvis utilstrekkelig helning, slik at overflatevann ikke ledes bort fra grunnmuren. Vann kan bli ledet mot grunnmuren, med økt belastning på drenering og fuktbelastning. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

4 Yttervegger
Eldre trekledning på fremsiden og oppløft er registrert med elde og slitasje. Kledning på tilbygg er fra 2005, og det er opplyst at kledning på eldre del ble skiftet i 2011 og 2013 med nye asfaltplater og etablert lufting. Risiko er økt sårbarhet for fukt- og råteskader over tid. Vedlikehold eller delutskiftninger må forventes.

5 Vinduer og ytterdører
Det er registrert at vindu i trappegang og i kjeller er av eldre dato, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover må forventes.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler
Eldre undertak og taktekking vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.
Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover.

7 Loft / takkonstruksjon
Opprinnelig konstruksjon er oppført etter eldre byggemetoder. Økt varmetap, trekk og risiko for kondensdannelse og fuktpåvirkning kan oppstå over tid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og ved rehabilitering bør tiltak for forbedret isolasjon, ventilasjon og lufttetthet vurderes.

10.1.1 Bad 1.etasje – Vegger og himlinger
Trepanel er registrert på våtromsvegger og øker følsomheten for fukt, med risiko for skjulte fukt og råteskader.
Manglende/minimal luftespalte under dør er registrert, noe som kan redusere luftgjennomstrømning, gi redusert uttørking og kondens. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, oppgradering til fuktsikker veggløsning ved rehabilitering, og etablering av tilstrekkelig luftespalte eller annen tilluftsløsning.

10.1.2 Bad 1.etasje – Gulv
Manglende fall rundt sluket er registrert og høydeforskjell ved dør er under 25 mm. Det er registrert at dette kan medføre at vann blir stående eller spres, og at vann når tilstøtende rom ved lekkasjer, med økt fuktbelastning og risiko for skade. Tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning, inkludert etablering av fall og sikring av høydeforskjell ved dør.

10.1.3 Bad 1.etasje – Membran og tettesjikt
Overgangen mellom tettesjikt og sluk ble ikke verifisert ved inspeksjon under slukristen, korrekt klemming av membran/mansjett er dermed ukjent. Smøremembranen vurderes å ha begrenset gjenværende levetid på grunn av alder og observerte forhold, noe som øker risiko for svekkelser og skjult fuktpåvirkning. Det anbefales undersøkelse av sluktilkoblingen om mulig uten uforholdsmessige inngrep, eventuelt åpning, samt jevnlig kontroll, vedlikehold og rehabilitering.

10.1.4 Bad 1.etasje – Sanitær og rør
Skader og sprekker er registrert i servanten. Dette kan videreutvikles ved normal bruk og føre til lekkasje, redusert funksjon og økt risiko for personskader, og lekkasje kan over tid gi fuktpåvirkning og skade i tilstøtende konstruksjoner. Servanten anbefales skiftet, og ved registrert eller mistenkt lekkasje bør berørte konstruksjoner kontrolleres for følgeskader.

12 Rom under terreng
Saltutslag er registrert på murvegger og skyldes fukttransport gjennom murverket. Nedbrytning av overflater, avskallinger og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner kan oppstå ved vedvarende fukttransport.
Ventilasjonen vurderes som begrenset, og fuktig luft kan bli stående med økt fuktbelastning, kondens og muggsopp. Det anbefales å følge opp, vurdere årsak til fukt, etablere eller forbedre ventilasjonen og ved økt omfang vurdere undersøkelser.

13.1 VVS-installasjoner
Deler av røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Det er økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt, og skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting bør påregnes ved fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

13.2 Varmtvannsbereder
Det vurderes at berederen er eldre og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid. Risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt er økt, skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring. Manglende lekkasjesikring kan føre til fuktskader i konstruksjoner, derfor anbefales jevnlig kontroll, vurdering av utskifting og etablering av lekkasjesikring som leder til sluk eller synlig sted.

1 Etasjeskiller
Det er registrert planavvik på gulv i stue i 2. etasje, korteste måling 20 mm og lengste 30 mm. Bruk og plassering av inventar kan bli påvirket. Utbedring bør vurderes ved behov, da arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater og kan være omfattende og kostbart.

2.1.1 Bad 2.etasje – Vegger og himlinger
Det er registrert manglende tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft, til tross for naturlig oppdrift. Dette kan gi redusert luftutskifting, begrenset uttørking, høy luftfuktighet, kondens, biologisk vekst og økt risiko for fukt- og råteskader. Eldre våtromstapet er registrert med begrenset gjenværende levetid, jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og ventilasjon bør etableres med mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft.

2.1.2 Bad 2.etasje – Gulv
Det er målt motfall rundt sluk på deler av gulvet, slik at vann kan bli stående. Gulvbelegget er vurdert som eldre med begrenset gjenværende levetid. Økt risiko for vannansamlinger, fuktrelaterte skader og svekkede skjøter anses til stede, og det anbefales at fall utbedres samt at jevnlig kontroll, vedlikehold eller oppgradering/utskifting utføres ved behov.

2.1.4 Bad 2.etasje – Sanitær og rør
Sanitærutstyret vurderes å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende brukstid og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller
utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

Bygningsdeler som har fått TG3:
2.1.3 Bad 2.etasje – Membran og tettesjikt
Det er registrert utilstrekkelig tetning mellom sluk og belegg. Bruks- og levetid for våtromsløsningen er også forbigått. Badet er modent for rehabilitering for å tåle normalt og videre fremtidig bruk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

**Innbo og løsøre**
Følger med boligen: Kjøleskap. Komfyr. Vaskemaskin.

Oppvaskmaskin.
Følger ikke med boligen: Ingenting skal tas med ved salg. 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**
Eiendommen er registrert som tomannsbolig.
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

**Oppvarming**
Elektrisk gulvvarme
Peis/vedovn (i begge etasjer)
Varmepumpe
Panelovner

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring.
Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Selger opplyser om at forbruk av ved kommer an på hvor mye man ønsker å fyre. Selger har pleid å kjøpe en favn i året. for 2 ovner ca 4000 kr.
Selger opplyser videre at peis i 2.etg vil trenge tilsyn.

**Informasjon om strømforbruk**
Årlig strømforbruk: 20000 kWh | Strømkostnad forrige år: 15000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 33 525,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
-Renovasjon 140 L
-Vann
-Avløp
-Branntilsyn 1 løp

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

**Andre utgifter**
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 4000 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 10068 kr

**Eiendomsskatt**
Kr 4 965,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 180 157,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 720 627,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**Forsikring**
Frende
Polisenr: 28935788

**TV/Internett/Bredbånd**
Det er opp til kjøper å velge ønsket tjenesteyter.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 348 kvm (Eiertomt)
Tomten på 1,4 mål eies fullt ut, og her har blomsterbedene fått vokse seg store over tid. Tomannsboligen ligger godt plassert på tomten. Verandaen mot sør tar imot sol store deler av dagen, mens en nordvendt platting på 9 kvm gir et skyggefullt pusterom når sommeren er på sitt varmeste. Et naturlig svaberg i tomtegrensen skjermer mot naboen, og i carporten overrasker veggen med et håndmalt landskapsmaleri av en fisker ved vannet – et lite, personlig blikkfang du sjelden finner to steder likt. Carporten rommer én bil, og garasjen tar unna sykler og øvrig utstyr. Ved store sammenkomster er det plass til

syv biler på tunet, uten at noen behøver å stå på veien.

**Radonmåling**
Det ble utført radonmåling 15.02.25. til 21.04.2025.

Stue (1.etasje), stue 1: 57 ± 11 Bq/m³ 47 Bq/m³
Stort soverom, soverom 2:  33 ± 10 Bq/m³ 27 Bq/m³
Barnesoverom, soverom 1: 36 ± 10 Bq/m³ 30 Bq/m³
Stue (2.etasje), stue 2: 45 ± 10 Bq/m³ 37 Bq/m³

Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Kråkerøy byr på en hverdag med naturen tett innpå. Skogen ligger rett bak boligen, og herfra kan du gå til Enhuskilen, et populært badested. Naboene er hyggelige og respektfulle, og mange har bodd i området hele livet. Badeplassen Glufsa og en liten båthavn ligger i nærheten, og bussen går daglig, også i helgene. Barneskole, ungdomsskole og tre barnehager ligger alle innen kort gangavstand, med den nærmeste barnehagen bare fem minutter unna – en hverdag der de yngste kan gå selv til både skole og lek. Dagligvarebutikken Kiwi er lett tilgjengelig, og turen til sentrum og Værstetorvet tar rundt 30 minutters gange, der det fra september åpner mathall, flere butikker og nytt treningssenter.

**Offentlig kommunikasjon**
Direkte buss mellom Jegerveien (nærmeste bussholdeplass) og Fredrikstad er med linje 5. Det går jevnlige adganger. Fra Fredrikstad har man forbindelse videre med både buss og tog, samt gratis byferger.

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Selger opplyser at kloakkrør går under platting og videre under garasjen. Kum til vann ligger i nærheten av innkjørsel. Adkomst via offentlig vei.

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

REGULERINGSPLAN
310 G/s-vei til Langøyveien
Vedtatt: 03.05.1990
492 Langøyåsen
Vedtatt: 12.12.2002
Formål:
110 - Boliger
Hensynssoner:

Dokumenter kan får på meglerkontoret ved forespørsel.

**Offentligrettslig pålegg**
Avvik røykløp:
Plassering: 1
Gjelder: Røykløp
Innekledd skorstein 1 etg
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

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

3107/425/259:
14.02.1964 - Dokumentnr: 300756 - Erklæring/avtale
OVERENSKOMST MED KRÅKERØY KOMMUNE
HVORETTER ST.ENHUUSHOLMEN,
LANGSOMHOLMEN OG OTERHOLMEN SKAL TJENE
TIL ALMENHETENS BRUK
SOM FRILUFTSFORMÅL.
SALG ELLER BORTLEIE AV PARSELLER AV HOLMENE
ELLER BEBYGGELSE
FORBUDT
Overført fra: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1981 - Dokumentnr: 8883 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:0106 Gnr:425 Bnr:89 Fnr:65

07.12.1995 - Dokumentnr: 12951 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:425 Bnr:89

07.12.1995 - Dokumentnr: 12951 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:425 Bnr:89 Fnr:65

07.12.1995 - Dokumentnr: 12951 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1425944 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:425 Bnr:259

01.01.2024 - Dokumentnr: 862602 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:425 Bnr:259

14.05.1976 - Dokumentnr: 302351 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:89
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:582
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:583
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:584
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:591
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:642
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:646
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:425 Bnr:647
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0106 Gnr:425 Bnr:89 Fnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter kan får på meglerkontoret ved forespørsel.

**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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

både selger og kjøper.

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 58 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging  kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport (inkludert plantegning) ca. kr. 18 250,-

Samlet skal selger betale kr. 155 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 18. september 2026

**Ansvarlig megler**
Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

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

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

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

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

# Langøyveien 79

Nabolaget Langøya - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.)** | **12 min** |
| 264 elever, 14 klasser | 1.1 km |
| **Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl...** | **21 min** |
| 335 elever, 21 klasser | 1.9 km |
| **Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....** | **5 min** |
| 180 elever, 6 klasser | 3.5 km |
| **WANG Toppidrett Fredrikstad** | **5 min** |
| 180 elever, 6 klasser | 3.4 km |
| **Hans Nielsen Hauge vgs** | **8 min** |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Jegerveien** | **1 min** |
| Linje 5, 102 | 0.1 km |
| **Fredrikstad stasjon** | **8 min** |
| Linje RE20, RX20 | 4.4 km |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 40 min** |

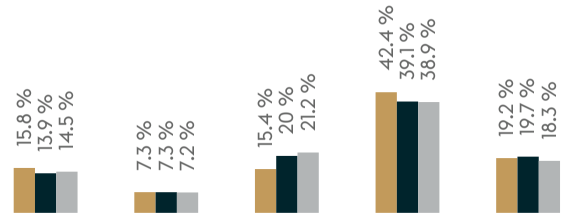
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Langøyåsen barnehage (0-5 år)** | **4 min** |
| 52 barn | 0.4 km |
| **Fotspor barnehage (0-5 år)** | **11 min** |
| 41 barn | 1 km |
| **Tørkopp Fus barnehage (0-5 år)** | **13 min** |
| 70 barn | 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 | 7 min 🚶 |
| ⚽ Rød barneskole | 11 min 🚶 |
| 🏂 SKY Fitness Fredrikstad | 5 min 🚗 |
| 🏂 SATS Fredrikstad | 6 min 🚗 |

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

### Trafikk
Lite trafikk 89/100

### Støynivået
Lite støynivå 85/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

## Tomannsbolig

Langøyveien 79
1679 Kråkerøy

Fredrikstad Kommune

**Gnr.** 425, **Bnr.** 259

| Total BRA | Antall soverom | Antall våtrom | Antall kjøkken |
|---|---|---|---|
| **258 m²** | **5** | **2** | **2** |

| TG 0 | TG 1 | TG 2 | TG 3 | TG IU |
|---|---|---|---|---|
| Ingen avvik | Mindre avvik | Vesentlige avvik | Alvorlige avvik | Ikke undersøkt |
| **0** | **6** | **18** | **1** | **0** |

**Marcus Winther**

Befaringsdato : **05/08/2026** Rapportdato : **26/08/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

### Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

### Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

### Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

### Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

### Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

### Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

### Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

**Rapportens gyldighet**
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

**Uavhengighet**
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

## FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

### TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

### TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

### TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

### TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

### TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

### Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

### Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

## EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

| | |
|---|---|
| **Adresse** | Langøyveien 79, 1679 Kråkerøy |
| **Kommune** | Fredrikstad Kommune |
| **Matrikkeldata** | **Gnr.** 425, **Bnr.** 259 |
| **Hjemmelshaver** | Andersen Roy Henning |
| **Eierform** | Selveier bolig |
| **Boligtype** | Tomannsbolig |
| **Byggeår** | 1950 |
| **Tomtestørrelse** | Eiet tomt 1352.1 m² |
| **Vann** | Offentlig |
| **Avløp** | Offentlig |

## FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

| | |
|---|---|
| **Lysforhold ved befaring** | Dagslys |
| **Møblering** | Normalt møblert |
| **Hvem var til stede** | Andersen Roy Henning |
| **Salgsforhold** | Ordinært salg |
| **Type fuktmåler som er brukt** | Protimeter |

## AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

**BRA-i** : Internt bruksareal

**BRA-e** : Eksternt bruksareal

**BRA-b** : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

## AREAL BOLIG

| Etasje | BRA-i<br>*Internt bruksareal* | BRA-e<br>*Eksternt bruksareal* | BRA-b<br>*Innglasset balkong* | TBA<br>*Terrasse- og balkongareal* |
|---|---|---|---|---|
| 1. etg | 119 | - | - | 43 |
| 2. etg | 76 | - | - | - |
| Kjeller | 63 | - | - | - |
| **Sum** | **258** | **-** | **-** | **43** |
| **Sum BRA** | **258** | | | |

## AREAL TILLEGGSBYGNINGER

| Etasje | BRA-i<br>*Internt bruksareal* | BRA-e<br>*Eksternt bruksareal* | BRA-b<br>*Innglasset balkong* | TBA<br>*Terrasse- og balkongareal* |
|---|---|---|---|---|
| Garasje | - | 44 | - | - |
| **Sum** | **-** | **44** | **-** | **-** |
| **Sum BRA** | **44** | | | |

## MERKNADER OM AREAL

### Takhøyder

| Etasje | Takhøyde |
|---|---|
| 1. etg | 2,40 meter |
| 2. etg | 1,05 - 2,30 meter |
| Kjeller | 1,90 - 2,0 meter |

**Måling**
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

**Areal**
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

## ROMINNDELING

### BRA-i

**1. etg:**
Gang
Trappegang
Stue
Kjøkken
Spiserom
Soverom nærmest kjøkken
Soverom lite
Soverom stort
Bad 1.etasje

**2. etg:**
Loftsrom over tilbygg

**Kjeller:**
Gang
Verktøy rom
Liten bod
Bod
Vedbod

### BRA-e

**Annet**
Garasje

### Ekstra boenhet / utleiedel

**2. etasje leilighet:**

Trappegang
Gang
Soverom lite
Soverom stort
Garderoberom
Stue
Kjøkken
Bad 2.etasje

## INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med MDF-plater, tapet og malt trepanel. Himlingene består av MDF-plater, takess og ubehandlet panel. Gulvene er dekket med laminat og betong. Det er registrert eldre overflater i enkelte rom, noe som gir et variert slitasjebilde.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

| Total BRA | Antall våtrom | Antall kjøkken | Antall soverom |
|---|---|---|---|
| 258 m² | 2 | 2 | 5 |

## BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med kjeller og krypkjeller. Fundamenteringen er utført med betongfundament, og drenering er delvis utført. Etasjeskillerne er konstruert som trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk, og utvendig er de kledd med trekledning.

Vinduer i boligen er av typen toppsving med 2-lags glass, sidehengslet med uisolert glass og takvindu med 2-lags glass, og det er registrert flere ulike vindustyper. Takkonstruksjonen er saltak med oppløft. Undertak er bordtak og takpapp, og taktekking er takpapp og takstein. Beslag og tilhørende deler er plastbelagt stål. Terrassen er oppført i trekonstruksjon.

**Grunnmur, fundamentering og drenering:**
Betongfundament — Drenering: Delvis drenering

**Etasjeskillere:**
Trekonstruksjon

**Yttervegg og fasader:**

**Veggkonstruksjon:**
Bindingsverk (varierende – Varierende alder. Tilbygg fra 2005 og opprinnelig del fra opprinnelig byggeår.)

**Kledning:**
Trekledning (varierende – Varierende alder)

**Takkonstruksjon, undertak og taktekking:**

**Takkonstruksjon:**
Saltak med oppløft (varierende – Opprinnelig takkonstruksjon fra byggeår, tilbygg er fra 2005.)

**Undertak:**
Bordtak og takpapp (varierende – Varierende alder. Tilbygg fra 2005 og opprinnelig del ble tekket om i 1996.)

**Taktekking:**
Takpapp og takstein (varierende – Varierende alder. Tilbygg fra 2005 og opprinnelig del ble tekket om i 1996.)

**Vinduer:**
Fastkarm, Sidehengslet, Takvindu, Toppsving – 2-lags glass, Uisolert glass

**Krypkjeller:**
Ja – ventilert, tilgjengelig

**Loft:**
Fullt tilgjengelig

## TILLEGGSBYGNINGER

**Garasje**

| | |
|---|---|
| **Byggemetode** | Støpt plate på mark med ringmur av leca. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre, utvendig tekket med takshingel. |
| **Innhold** | Innlagt strøm med manuelle vippeporter. Biloppstillingsplass til 2 biler. |

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget består av kobberrør, og varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 200 liter. Det elektriske anlegget er både skjult og åpent, med et sikringsskap som har 12 sikringer.

**Ventilasjon**
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

**Rørinstallasjon**
Kobber

**Varmtvannsbereder**
HØIAX

## OM TOMTEN

Dels flat tomt, opparbeidet med asfaltert og steinbelagte gang- og parkeringsareal. Det er også gressarealer, diverse beplantninger og synlig fjell i dagen.

**Grunnforhold**

Bestående av fjell og oppfylte masser.

## OVERORDNET VURDERING

Boligen er en tomannsbolig fra 1950 med to etasjer og kjeller, boligen har blitt ombygget og tilbygget i flere perioder, sist tilbygget i 2005. Bygningen er oppført med betongfundament og trekledning, og har taktekking av takpapp og takstein.

Det er utført flere moderniseringer og påkostninger de siste årene, inkludert oppgradering av elektrisk anlegg, installasjon av varmepumper i begge etasjer, og oppussing av stue og soverom. 2.etasje er også nylig pusset opp, med blant annet nytt kjøkken og nye overflater på vegger, tak og gulv.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Avskalling av murpuss på grunnmur og begrenset ventilasjon i krypkjeller kan føre til økt vedlikeholdsbehov over tid. Trekledningen på fremsiden er av eldre opprinnelse som har behov for videre vedlikehold og evt. utskiftninger i tiden fremover. Eldre vinduer i kjelleren er også modne for utskiftning. Våtrom i 1.etasje har begrenset gjenværende bruks- og levetid, mens bad i 2.etasje må det planlegges rehabilitering i nær tid.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

### LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Tegninger: Foreligger (Tegninger for boligen i forbindelse med påbygg/tilbygg, datert 23.07.2003.)
- Tegninger: Foreligger (Tegninger for garasje, datert 1986)
- Tegninger i forbindelse med tilbygg, datert 2003 viser kun planløsning for tilbygg og ikke for opprinnelig 1 og 2.etasje. På eldre tegninger fra 1976, viser det at vaskerom og kott i 1.etasje er i dag soverom. Dette er endring som berører tilleggsdel (kott) og kan være søknadspliktig ved bruksendring.

### FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger ikke
- Midlertidig brukstillatelse: Foreligger ikke

### DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Boligmappa.no
- Propcloud.no

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.

### BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger.
- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 95 cm).
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende fallsikring ved støttemuren. Høydeforskjellen medfører fallfare, og området bør sikres med rekkverk eller annen egnet fallsikring for å redusere risikoen for personskade.

### PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 05.03.2024, siste tilsyn 05.03.2024: Det er registrert avvik på bruksenheten: Innekledd skorstein

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2026:

- Ny varmepumpe installert i august i 1 etasje.

2025:

- Satt opp mdf panel og nytt tak i gang 2 etg. Ny strømledning og kontakter lagt i soverom, gang og stue. Ny varmepumpe i 2 etg gulvmodel samt strøm til denne.

2024:

- Pusset opp stue i 2.etasje. revet ned, 3 lag med takplater fjernet. Slett mdf panel satt opp, unntatt mot kjøkken som er en annen panel. Taket ble foret ut for tilpassing av rett het fukt sperre i tak og hunn og panel tak, samt nye fliser på brannmur i vinkel stua.
- Nye strømledninger og kontakt på kjøkken og 1 stk kontakt i stua.

2023:

- 2. etg: det store soverommet pusset opp med nye mdf plater.

2022:

- Lagt 5 cm isolasjon på loft rullet ut, den motsatt vei.

2021:

- Stua 1 etg. Ny isolasjon 10 cm mot kjøkken, vegg mot syd 5 cm også tak. Vegg mot vest og nord og fukt sperre på alt. Tak foret ned 10 cm. Kledd inn med mdf plater og nytt tak, fjerning av linoleum på gulv.

2018:

- ny inngangsdør 2 etg, nytt kjøkken isolerte vegg mot gangen. Tilkopling av avløp og vann utført Borg rørlegger firma. Lagt in varmefolie gulv i gang 1 etg. Alt utført Gressvik elektriske.

2017:

- Ny inngangsdør 1 etg. Fjernet all jord mot grunnmur mot vest drenering mot gårdsplassen, store stein i bunn deretter singel. Lagt singel under tilbygget fra 1962 og den nye fra 2005.

2016:

- Ny isolasjon 1 etg. Gangen mot trappa fukt sperre og asfalt plate baksiden. Mot stua i kjellertrappa med sort papp. 10 cm i taket med ny tak panel.

2014:

- Nytt avløp kjøkken i 2 etg til kjeller. (Rørlegger firma Henriksen og sønner).

2013:

- Ny kledning mot nord likt som de andre. Ny møne og et vindu kjøkken 2 etg.

2011:

- Ny kledning mot øst og nord 1 og 2 etg. asfalt plater med lufting mellom kledning. 2 nye smale vinduer i 1 og 2 etg.

2005:

- Nytt tilbygg, nye vinduer i stua. i både 1 og 2 etg. mot øst og sør. Kledning mot syd med asfalt plater med utluftning for kledningen.

2002:

- Lagt isolasjon i gulvet 20 cm i 1 etg. fra kjeller med fuktsperre og sponplater som tak i kjeller.

2000:

- Nytt bad i 1 etg.

1996:

- Nytt tak, papp, lister og takstein.

## OPPVARMING OG ANNET

### Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Peis/vedovn
- Varmepumpe
- Panelovner

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

### Annet

**Carport**

Det registreres at søyle til carport er festet med lastestropp mot trapp til inngangsparti. Dette tolkes ut ifra forhold å være en midlertidig løsning og det må forventes tiltak/undersøkelse ved korrekt avstivning av konstruksjon til carport.

## TG 2 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

### Nøkkelfakta

- Alder grunnmur: 1950
- Type grunnmur: Betongfundament
- Beskrivelse grunnmur: Opprinnelig bolig med grunnmur av betong, tilbygg oppført i leca.
- Type drenering: Delvis drenering
- Beskrivelse drenering: Delvis drenert med synlig knotteplast mot grunnmur, samt synlig fjell og drenerende masser.

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det registreres stedvis avskallinger i murpuss på grunnmuren. Forholdet kan skyldes fuktbelastninger og frostpåvirkning over tid. Drenering er også av eldre opprinnelse, hvor gjenværende levetid kan være begrenset. Det anbefales å reparere berørte områder og etablere ny puss der dette mangler.

### 1. Avvik/Årsak: Avskalling av puss på grunnmur

Det registreres stedvis avskallinger i murpuss på grunnmuren. Forholdet kan skyldes fuktbelastninger og frostpåvirkning over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Avskallet murpuss gir redusert beskyttelse av murverket mot vær- og fuktpåvirkning. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økt nedbrytning av puss og murverk, samt økt vedlikeholdsbehov.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å reparere berørte områder og etablere ny puss der dette mangler. Samtidig bør eventuelle årsaker til fuktbelastningen vurderes for å begrense videre skadeutvikling.

### 2. Avvik/Årsak: Eldre drenering med nedsatt funksjon

Dreneringen vurderes å være av en alder hvor forventet levetid kan være passert eller nærmer seg slutten av forventet levetid. Forholdet skyldes dreneringens alder og naturlig slitasje over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Erfaringsmessig kan eldre dreneringssystemer få redusert funksjon. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, og i enkelte tilfeller føre til fuktskader. Drenering har normalt en forventet levetid på ca. 20–60 år, og risikoen for funksjonssvikt øker med alderen.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å følge med på tegn til fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng. Dersom dreneringen nærmer seg eller har passert 40 års alder, må utskifting eller oppgradering kunne forventes.

**Bilder**



Bilde viser avskalling i murpuss

TG 2 **2. KRYPKJELLER**

### Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tilgjengelig: Ja
- Ventilert: Utilstrekkelig
- Fuktsperre: Nei

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørking og motstand mot fuktpåvirkning. Krypkjeller er undersøkt fra åpning i grunnmur via kjelleren.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Ventilasjonen i krypkjelleren vurderes som begrenset. Forholdet skyldes mangelfull luftutskifting i krypkjelleren. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen. Eventuelle tiltak bør tilpasses årsaken til de registrerte fuktforholdene.

### 1. Avvik/Årsak: Begrenset / mangelfull ventilasjon

Ventilasjonen i krypkjelleren vurderes som begrenset. Forholdet skyldes mangelfull luftutskifting i krypkjelleren.

**Risiko/Konsekvens**

Begrenset ventilasjon kan føre til forhøyet luftfuktighet og redusert uttørking av konstruksjonene. Over tid kan dette øke risikoen for muggvekst, soppangrep, råteskader og redusert levetid på bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen. Eventuelle tiltak bør tilpasses årsaken til de registrerte fuktforholdene.

TG 2

## 3. TERRENGFORHOLD

### Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Oppfylte drenerende masser og fjell.
- Type terreng: Gruset og synlig fjell i dagen.
- Tilstrekkelig helning: Nei

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert stedvis utilstrekkelig helning, slik at overflatevann ikke ledes bort fra grunnmuren. Vann kan bli ledet mot grunnmuren, med økt belastning på drenering og fuktbelastning. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

### 1. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig terrengforhold, med manglende anbefalt helning

Terrenget rundt boligen har stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Årsaken er manglende eller begrenset terrengfall som gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygningen.

**Risiko/Konsekvens**

Manglende fall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette kan gi økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng over tid.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig. Overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren så raskt som mulig for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

TG 2

## 4. YTTERVEGGER

### Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Varierende. Tilbygg fra 2005 og opprinnelig del fra opprinnelig byggeår.
- Årstall og type kledning: Varierende alder og type
- Tilfredsstillende vedlikehold: Ja
- Er det påvist lufting/ventilering: Ukjent

### Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Kledning på tilbygg er fra 2005. Selger opplyser om at det ble skiftet kledning på eldre del av boligen i 2011 og 2013, samt nye asfaltplater og etablert lufting.

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Eldre trekledning på fremsiden og oppløft er registrert med elde og slitasje. Kledning på tilbygg er fra 2005, og det er opplyst at kledning på eldre del ble skiftet i 2011 og 2013 med nye asfaltplater og etablert lufting. Risiko er økt sårbarhet for fukt- og råteskader over tid. Vedlikehold eller delutskiftninger må forventes.

### 1. Avvik/Årsak: Eldre trekledning fra opprinnelig byggeår.

Eldre trekledning på fremsiden av boligen, samt på oppløft er av eldre opprinnelse, og det registreres elde og slitasje.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre trekledning kan være sårbar for plutselige skader som fukt- og råteskader overt tid.

**Anbefalte tiltak**

Det må forventes vedlikehold eller delutskiftninger av eldre trekledning.

### Bilder



Bilde viser eldre trekledning på boligen



Bilde viser eldre trekledning på boligen

TG 2

## 5. VINDUER OG YTTERDØRER

### Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2005; 2011; 1950
- Alder dører: 2017; 2005
- Type vinduer: Toppsving/Sidehengslet; Fastkarm; Toppsving; Sidehengslet; Takvindu
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass; Uisolert glass

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at vindu i trappegang og i kjeller er av eldre dato, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover må forventes.

### 1. Avvik/Årsak: Modne for utskiftning, vindu

Vinduer i kjeller og i trappegang er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

## TG 2 6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

### Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1996 og 2005
- Tekking: Annet (Takpapp og takstein)
- Undertak: Bordtak og takpapp
- Type beslag: Plastbelagt stål
- Inspisert fra: Fra stige ved takfot

### Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Varierende alder. Taktekking for tilbygg er fra 2005 og opprinnelig del ble tekket om i 1996.

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige ved takfot.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Eldre undertak og taktekking vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover.

### 1. Avvik/Årsak: Begrenset bruks- og levetid

Eldre undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og langvarig bruk over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre takkomponenter har generelt økt risiko for redusert funksjon, skadeutvikling og fuktinntrengning. Svekkelser i én eller flere deler av taksystemet kan over tid føre til økt belastning på underliggende konstruksjoner og økt behov for vedlikehold og utskiftninger.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover.

## TG 2 7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

### Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Varierende, opprinnelig fra byggeår, tilbygg fra 2005
- Takkonstruksjon: Saltak med oppløft
- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Dampsperre: Nei
- Fuktmåling: 7% (Konstruksjon og undertak)
- Lufting: Ukjent

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke i 2.etasje og kneloftsdører.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Opprinnelig konstruksjon er oppført etter eldre byggemetoder. Økt varmetap, trekk og risiko for kondensdannelse og fuktpåvirkning kan oppstå over tid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og ved rehabilitering bør tiltak for forbedret isolasjon, ventilasjon og lufttetthet vurderes.

### 1. Avvik/Årsak: Eldre takkonstruksjon / eldre byggemåte

Opprinnelig takkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemetoder. Forholdet skyldes byggeskikk og konstruksjonsløsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre takkonstruksjoner har ofte lavere isolasjonsevne, mindre lufttetthet og enklere ventilasjonsløsninger enn det som er vanlig i dag. Dette kan medføre økt varmetap, trekk og økt risiko for kondensdannelse og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen over tid.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takkonstruksjonen. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider bør det vurderes tiltak for å forbedre isolasjon, ventilasjon og lufttetthet i tråd med dagens anbefalte løsninger.

## TG 1 8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

### Nøkkelfakta

- Plassering: Utenfor spisestue
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Vertikal
- Overbygd: Delvis

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Et mindre parti på gulvet er observert uten terrassebord innerst ved hushjørnet. Risiko for at barn kan sette seg fast eller at ting kan falle ned er tilstede. Det anbefales at terrassebord monteres der det mangler.

### 1. Avvik/Årsak: Mindre parti på gulvet mangler terrassebord.

Mindre parti på terrasse, innerst ved hushjørne mangler terrassebord.

**Risiko/Konsekvens**

Manglende terrassebord kan øke risiko for at barn kan sette seg fast eller at ting kan falle ned.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales at det monteres terrassebord der det mangler.

### Bilder



Bilde viser område på terrasse som mangler terrassebord.

## TG 1 9. ETASJESKILLER

### Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue/kjøkken
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

### Oppsummering av bygningsdel

**TG 1 Mindre avvik**

Det er målt planavvik i stue/kjøkken, kort 10 mm og lang 20 mm. Måleresultatene anses å ligge innenfor gjeldende toleransekrav, og mindre ujevnheter må påregnes som normale. Risiko vurderes å være lav og påvirker ikke gulvets funksjon. Ingen tiltak anses nødvendig.

**1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm**

*Stue/kjøkken*

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

**Risiko/Konsekvens**

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

**Anbefalte tiltak**

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

## 10.1 BAD 1.ETASJE

TG 2

### 10.1.1 BAD 1.ETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

**Nøkkelfakta**

- Vegger: Fliser, Malt trepanel
- Himling: Malt trepanel tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg), Spalte ved dør
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2000

**Hvordan kontrollen er utført**

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

**Oppsummering av bygningsdel**

TG 2 **Vesentlige avvik**

Trepanel er registrert på våtromsvegger og øker følsomheten for fukt, med risiko for skjulte fukt- og råteskader. Manglende/minimal luftespalte under dør er registrert, noe som kan redusere luftgjennomstrømning, gi redusert uttørking og kondens. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, oppgradering til fuktsikker veggløsning ved rehabilitering, og etablering av tilstrekkelig luftespalte eller annen tilluftsløsning.

### 1. Avvik/Årsak: Trepanel, uegnet materiale på våtrom

Det registreres trepanel på vegger i våtrom. Forholdet skyldes at våtrommet er oppført med en eldre veggløsning hvor trepanel er benyttet som overflate.

**Risiko/Konsekvens**

Trepanel er mer følsomt for fuktpåvirkning enn moderne våtromsoverflater. Tilstanden på eventuell tetting mot tilstøtende konstruksjoner og gjennomføringer kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Over tid kan fuktbelastning føre til oppfukting av treverket og økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene for å begrense fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør veggene oppgraderes med en løsning som tilfredsstiller gjeldende krav og anbefalinger for fuktsikre våtrom.

### 2. Avvik/Årsak: Manglende/minimalt med spalte under dør (tilluft)

Det registreres at luftespalten under døren til våtrommet er mangelfull eller mangler. Forholdet skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelig åpning for tilførsel av erstatningsluft til våtrommet.

**Risiko/Konsekvens**

Manglende eller utilstrekkelig luftespalte kan redusere luftgjennomstrømningen og begrense effekten av ventilasjonen. Over tid kan dette medføre redusert uttørking, høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren eller annen løsning som sikrer nødvendig tilluft og tilfredsstillende luftgjennomstrømning i våtrommet.

TG 2

## 10.1.2 BAD 1.ETASJE - GULV

### Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

### Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluk er plassert under dusjkabinett. Fallforholdet i dusjsone er ikke tilfredsstillende, da det ikke er målt 1:50 fall rundt sluk. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 20 mm, som er under det krav som stilles. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og det er synlig oppbrett med membran mot døråpning.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende fall rundt sluket er registrert og høydeforskjell ved dør er under 25 mm. Det er registrert at dette kan medføre at vann blir stående eller spres, og at vann når tilstøtende rom ved lekkasjer, med økt fuktbelastning og risiko for skade. Tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning, inkludert etablering av fall og sikring av høydeforskjell ved dør.

### 1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:50 rundt sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

**Risiko/Konsekvens**

Utilstrekkelig fall rundt sluket kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til omkringliggende områder. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved normal bruk av våtrommet.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

### 2. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

**Risiko/Konsekvens**

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

## TG 2 10.1.3 BAD 1.ETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

### Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: Foreligger ikke
- Hulltaking: utført

### Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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

### Oppsummering av bygningsdel

**TG 2 Vesentlige avvik**

Overgangen mellom tettesjikt og sluk ble ikke verifisert ved inspeksjon under slukristen, korrekt klemming av membran/mansjett er dermed ukjent. Smøremembranen vurderes å ha begrenset gjenværende levetid på grunn av alder og observerte forhold, noe som øker risiko for svekkelser og skjult fuktpåvirkning. Det anbefales undersøkelse av sluktilkoblingen om mulig uten uforholdsmessige inngrep, eventuelt åpning, samt jevnlig kontroll, vedlikehold og rehabilitering.

### 1. Avvik/Årsak: Vanskelig å konstatere membran i sluk

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom tettesjikt og sluk ikke kunne verifiseres ved visuell inspeksjon under slukristen.

**Risiko/Konsekvens**

Inspeksjon under slukristen er normalt den eneste tilgjengelige kontrollmuligheten for å vurdere overgangen mellom tettesjikt og sluk uten destruktive inngrep. Når korrekt innspenning av membran eller mansjett ikke kan bekreftes, medfører dette usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep. Dersom det er behov for å avklare utførelsen, kan dette kreve nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

### 2. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

**Risiko/Konsekvens**

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

**Anbefalte tiltak**

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

### 3. Hulltaking: Utført

**Inspeksjonstype:** Annen målemetode
**Plassering:** Målt med trepigger fra underside da det er dels åpent i himling. Ingen utslag på fukt ved måling.

## TG 2 10.1.4 BAD 1.ETASJE - SANITÆR OG RØR

### Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speil over innredning, Dusjkabinett
- Sanitær: Vann og avløp
- Rør: Plast og kobber

### Utstyr

- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning
- Dusjkabinett

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Skader og sprekker er registrert i servanten. Dette kan videreutvikles ved normal bruk og føre til lekkasje, redusert funksjon og økt risiko for personskader, og lekkasje kan over tid gi fuktpåvirkning og skade i tilstøtende konstruksjoner. Servanten anbefales skiftet, og ved registrert eller mistenkt lekkasje bør berørte konstruksjoner kontrolleres for følgeskader.

### 1. Avvik/Årsak: Servant med skader/sprekker

Det registreres skader og/eller sprekker i servanten. Forholdet skyldes trolig mekanisk belastning, støtpåvirkning, materialtretthet eller naturlig slitasje over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Skader og sprekker i servanten kan utvikle seg videre ved normal bruk og føre til lekkasje eller redusert funksjon. Skarpe kanter kan også medføre økt risiko for personskader. Dersom lekkasje oppstår, kan dette over tid føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å skifte ut servanten. Dersom det er registrert eller mistenkes lekkasje, bør berørte konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader.

## TG 1 11. KJØKKEN

### Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2015
- Type: Epoq og Sigdal
- Overflater: Vegger: Malt trepanel, Flis over benk; tak: Takess; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

### Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøleskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

## TG 2 12. ROM UNDER TERRENG

### Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Nei
- Oppforet gulv: Nei

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Saltutslag er registrert på murvegger og skyldes fukttransport gjennom murverket. Nedbrytning av overflater, avskallinger og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner kan oppstå ved vedvarende fukttransport. Ventilasjonen vurderes som begrenset, og fuktig luft kan bli stående med økt fuktbelastning, kondens og muggsopp. Det anbefales å følge opp, vurdere årsak til fukt, etablere eller forbedre ventilasjonen og ved økt omfang vurdere undersøkelser.

### 1. Avvik/Årsak: Saltutslag observert på murvegger

Det registreres saltutslag på murvegger. Saltutslag skyldes fukttransport gjennom murverket.

**Risiko/Konsekvens**

Saltutslag indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning. Vedvarende fukttransport kan over tid føre til nedbrytning av overflater, avskallinger og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere årsaken til fuktpåvirkningen. Dersom omfanget øker eller det registreres ytterligere tegn til fuktproblemer, bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes

### 2. Avvik/Årsak: Begrenset/lite ventilasjon

Ventilasjonen vurderes som begrenset. Forholdet skyldes utilstrekkelig luftutskifting med tilluft og eventuelt avtrekk.

**Risiko/Konsekvens**

Begrenset ventilasjon kan føre til at fuktig luft blir stående i rommet over tid. Dette kan øke fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner, og bidra til kondens, muggsopp, dårlig inneklima og annen fuktrelatert skadeutvikling. Risikoen er særlig til stede i rom under terreng, hvor naturlig uttørking ofte er begrenset.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonen for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet. Tiltakene bør tilpasses rommets bruk og de registrerte fuktforholdene.

### Hulltaking: Ikke utført

Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da det er ingen påforede vegger under terreng.

**Bilder**



Bilde viser saltutslag i grunnmur/yttervegg



Bilde viser saltutslag i grunnmur/yttervegg

TG 2

## 13.1 VVS-INSTALLASJONER

### Nøkkelfakta

- Årstall: 1950
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Kjeller

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Deler av røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Det er økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt, og skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting bør påregnes ved fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

### 1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik

Deler av av røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

**Risiko/Konsekvens**

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

## TG 2 13.2 VARMTVANNSBEREDER

### Nøkkelfakta

- Merke: Høiax
- Årstall: ukjent
- Antall liter: 200
- Plassering: Kjeller
- Type tilkobling: Fast strøm

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det vurderes at berederen er eldre og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid. Risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt er økt, skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring. Manglende lekkasjesikring kan føre til fuktskader i konstruksjoner, derfor anbefales jevnlig kontroll, vurdering av utskifting og etablering av lekkasjesikring som leder til sluk eller synlig sted.

### 1. Avvik/Årsak: Forventet bruks- og levetid er forbigått

Det vurderes at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på varmtvannsberederens komponenter.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre varmtvannsberedere har gradvis økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som de eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og plutselige lekkasjer eller driftsproblemer kan derfor ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannsberederen for tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

### 2. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring av bereder

Det registreres at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Forholdet skyldes at installasjonen mangler en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller på annen måte synliggjøres.

**Risiko/Konsekvens**

Ved lekkasje fra varmtvannsberederen kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før forholdet oppdages. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning, materialnedbrytning og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

## TG 1 14. VENTILASJON

### Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

## 15. ELEKTRISK ANLEGG

### Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1950
- Anleggstype: Skjult anlegg og Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Gang i 2.etasje
- Antall sikringer: 12

### Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

### Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1950
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

### Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

### Oppsummering av bygningsdel

Det ble registrert ingen vesentlige avvik, og bygningsdelen fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Det ble ikke påvist termiske skader, synlige kabler ble funnet tilstrekkelig festet, og kabelgjennomføringer i inntak og sikringsskap ble ikke vurdert som utette. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

EKSTRA BOENHET

# 2. etasje leilighet

Bygningsdelene og de tekniske installasjonene under er vurdert for denne ekstra boenheten / utleiedelen og har egne tilstandsgrader, atskilt fra hovedboligen.

TG 2

## 1. ETASJESKILLER

### Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue 2.etasje
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert planavvik på gulv i stue i 2. etasje, korteste måling 20 mm og lengste 30 mm. Bruk og plassering av inventar kan bli påvirket. Utbedring bør vurderes ved behov, da arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater og kan være omfattende og kostbart.

### 1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik 10-20mm / Total avvik 15-30mm (TG2)

*Stue 2.etasje*

Det er utført målinger av planavvik på gulv med lengde under 2 meter og lengre strekker der måling kunne utføres i stue.

**Risiko/Konsekvens**

Det registreres avvik utover toleransegrenser, med målinger på opptil ca. 10–20 mm over 2 m og ca. 30 mm over 4 m. Slike forhold kan påvirke bruk og plassering av inventar. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår.

**Anbefalte tiltak**

Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater. Utbedring bør vurderes ved behov.

# 2.1 BAD 2.ETASJE

TG 2

## 2.1.1 BAD 2.ETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

### Nøkkelfakta

- Vegger: Tapet, Våtromsplater
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Naturlig oppdrift
- Årstall: 1950

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft, til tross for naturlig oppdrift. Dette kan gi redusert luftutskifting, begrenset uttørking, høy luftfuktighet, kondens, biologisk vekst og økt risiko for fukt- og råteskader. Eldre våtromstapet er registrert med begrenset gjenværende levetid, jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og ventilasjon bør etableres med mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft.

### 1. Avvik/Årsak: Manglende avtrekk og tilførsel av tilluft

*Bad 2.etasje*

Det registreres at våtrommet mangler tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft. Forholdet skyldes at det ikke er etablert en ventilasjonsløsning som sikrer nødvendig luftutskifting og tilførsel av erstatningsluft.

**Risiko/Konsekvens**

Manglende avtrekk og tilluft kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning med både mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft for å sikre effektiv luftutskifting, god uttørking og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

### 2. Avvik/Årsak: Eldre våtromstapet

*Bad 2.etasje*

Det vurderes at våtromstapetet er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre våtromstapet har gradvis redusert motstand mot slitasje og fuktpåvirkning. Over tid øker risikoen for svekkelser i skjøter, redusert funksjon og økt sannsynlighet for fuktinntrengning dersom overflaten blir skadet.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtromstapetet. Basert på alder og tilstand må oppgradering eller utskifting påregnes når overflatens funksjon ikke lenger er tilfredsstillende.

TG 2

## 2.1.2 BAD 2.ETASJE - GULV

### Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under dusjkabinett

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

### Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet dekket med belegg, og sluket er plassert under dusjkabinettet. Fallforholdene er relativt flate, med mindre motfall registrert bort fra sluk. Høydeforskjellen fra sluk til topp sluk er målt til ca. 6 cm. Eldre gulvoverflater med begrenset levetid er observert, noe som kan påvirke funksjonaliteten.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er målt motfall rundt sluk på deler av gulvet, slik at vann kan bli stående. Gulvbelegget er vurdert som eldre med begrenset gjenværende levetid. Økt risiko for vannansamlinger, fuktrelaterte skader og svekkede skjøter anses til stede, og det anbefales at fall utbedres samt at jevnlig kontroll, vedlikehold eller oppgradering/utskifting utføres ved behov.

### 1. Avvik/Årsak: Det måles motfall på deler av gulv

*Bad 2.etasje*

Det måles manglende fall rundt sluk og motfall på deler av gulvet. Vann vil dermed ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten, men kan bli stående eller ledes bort fra sluket.

**Risiko/Konsekvens**

Motfall på gulv kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet kan vann bli stående i områder uten tilfredsstillende avrenning, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

### 2. Avvik/Årsak: Eldre gulvoverflater med begrenset levetid

*Bad 2.etasje*

Det vurderes at gulvbelegget er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre gulvbelegg har gradvis redusert motstand mot slitasje og fuktpåvirkning. Over tid øker risikoen for svekkelser i skjøter, overflater og gjennomføringer, redusert funksjon samt økt sannsynlighet for vanninntrengning dersom gulvbelegget blir skadet.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av gulvbelegget. Basert på alder og tilstand må oppgradering eller utskifting påregnes når gulvbeleggets funksjon ikke lenger er tilfredsstillende.

TG 3

## 2.1.3 BAD 2.ETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

### Nøkkelfakta

- Veggmembran: Våtromsplater og tapet
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

### Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

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

### Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert utilstrekkelig tetning mellom sluk og belegg. Bruks- og levetid for våtromsløsningen er også forbigått. Badet er modent for rehabilitering for å tåle normalt og videre fremtidig bruk.

### 1. Avvik/Årsak: Synlige utettheter ved sluk

*Bad 2.etasje*

Det registreres synlige utettheter i tetningen rundt sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke fremstår med tilfredsstillende tetting.

**Risiko/Konsekvens**

Utettheter rundt sluket kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen ved normal bruk eller lekkasje. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Da sluket er en sentral del av våtrommets avvannings- og fuktsikringssystem, vurderes forholdet å ha et forhøyet skadepotensial.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å utbedre tetningen rundt sluket slik at det etableres en dokumentert og tilfredsstillende overgang mellom sluk og tettesjikt. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle følgeskader.

kr **Pris for utbedring**
30 000 – 100 000 kr

### 2. Avvik/Årsak: Våtromsløsningen har passert forventet levetid.

*Bad 2.etasje*

Våtrommet er oppført før år 2000. På grunn av alder har våtromsløsningen overskredet forventet bruks- og levetid.

**Risiko/Konsekvens**

Tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner har en vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon som følge av alder og normal slitasje. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer er derfor betydelig høyere enn for nyere våtrom, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til skade på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

kr **Pris for utbedring**
150 000 – 300 000 kr

### 3. Hulltaking: Utført

**Inspeksjonstype:** Annen målemetode
**Plassering:** Målt i åpen veggkonstruksjon fra bod som ligger tilstøtende

**Bilder**



Bilde viser utilstrekkelig feste mellom sluk og belegg

## TG 2 2.1.4 BAD 2.ETASJE - SANITÆR OG RØR

### Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Åpen dusj, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Strålelampe
- Sanitærinstallasjoner: Vannrør og avløpsrør
- Overflater: Fliser på gulv og vegger

### Utstyr

- Åpen dusj
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Strålelampe

### Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Sanitærutstyret vurderes å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende brukstid og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

### 1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

*Bad 2.etasje*

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

**Risiko/Konsekvens**

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

## TG 1 3. KJØKKEN

### Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2024
- Type: Epoq
- Overflater: Vegger: MDF-plater, Backsplash over benk; tak: Takess; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap

### Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Kjøleskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

### Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

## TG 1 4.1 VARMEPUMPE

### Nøkkelfakta

- Merke: Fujitsu
- Årstall: 2024
- Plassering: Stue
- Dokumentasjon for installasjon: Ja

### Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av varmepumpe kontrolleres synlige forhold knyttet til inne- og utedel, plassering, innfestning, drenering, alder og eventuelle tegn til slitasje, lekkasje, rust eller redusert funksjon. Det vurderes også forhold som kan påvirke varmepumpens effekt, levetid og driftssikkerhet.

### Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

Total: 18 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

### 1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det registreres stedvis avskallinger i murpuss på grunnmuren. Forholdet kan skyldes fuktbelastninger og frostpåvirkning over tid. Drenering er også av eldre opprinnelse, hvor gjenværende levetid kan være begrenset. Det anbefales å reparere berørte områder og etablere ny puss der dette mangler.

### 2 Krypkjeller

Ventilasjonen i krypkjelleren vurderes som begrenset. Forholdet skyldes mangelfull luftutskifting i krypkjelleren. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktbelastningen. Eventuelle tiltak bør tilpasses årsaken til de registrerte fuktforholdene.

### 3 Terrengforhold

Det er registrert stedvis utilstrekkelig helning, slik at overflatevann ikke ledes bort fra grunnmuren. Vann kan bli ledet mot grunnmuren, med økt belastning på drenering og fuktbelastning. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

### 4 Yttervegger

Eldre trekledning på fremsiden og oppløft er registrert med elde og slitasje. Kledning på tilbygg er fra 2005, og det er opplyst at kledning på eldre del ble skiftet i 2011 og 2013 med nye asfaltplater og etablert lufting. Risiko er økt sårbarhet for fukt- og råteskader over tid. Vedlikehold eller delutskiftninger må forventes.

### 5 Vinduer og ytterdører

Det er registrert at vindu i trappegang og i kjeller er av eldre dato, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover må forventes.

### 6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Eldre undertak og taktekking vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover.

### 7 Loft / takkonstruksjon

Opprinnelig konstruksjon er oppført etter eldre byggemetoder. Økt varmetap, trekk og risiko for kondensdannelse og fuktpåvirkning kan oppstå over tid. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og ved rehabilitering bør tiltak for forbedret isolasjon, ventilasjon og lufttetthet vurderes.

### 10.1.1 Bad 1.etasje – Vegger og himlinger

Trepanel er registrert på våtromsvegger og øker følsomheten for fukt, med risiko for skjulte fukt- og råteskader. Manglende/minimal luftespalte under dør er registrert, noe som kan redusere luftgjennomstrømning, gi redusert uttørking og kondens. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, oppgradering til fuktsikker veggløsning ved rehabilitering, og etablering av tilstrekkelig luftespalte eller annen tilluftsløsning.

### 10.1.2 Bad 1.etasje – Gulv

Manglende fall rundt sluket er registrert og høydeforskjell ved dør er under 25 mm. Det er registrert at dette kan medføre at vann blir stående eller spres, og at vann når tilstøtende rom ved lekkasjer, med økt fuktbelastning og risiko for skade. Tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning, inkludert etablering av fall og sikring av høydeforskjell ved dør.

### 10.1.3 Bad 1.etasje – Membran og tettesjikt

Overgangen mellom tettesjikt og sluk ble ikke verifisert ved inspeksjon under slukristen, korrekt klemming av membran/mansjett er dermed ukjent. Smøremembranen vurderes å ha begrenset gjenværende levetid på grunn av alder og observerte forhold, noe som øker risiko for svekkelser og skjult fuktpåvirkning. Det anbefales undersøkelse av sluktilkoblingen om mulig uten uforholdsmessige inngrep, eventuelt åpning, samt jevnlig kontroll, vedlikehold og rehabilitering.

### 10.1.4 Bad 1.etasje – Sanitær og rør

Skader og sprekker er registrert i servanten. Dette kan videreutvikles ved normal bruk og føre til lekkasje, redusert funksjon og økt risiko for personskader, og lekkasje kan over tid gi fuktpåvirkning og skade i tilstøtende konstruksjoner. Servanten anbefales skiftet, og ved registrert eller mistenkt lekkasje bør berørte konstruksjoner kontrolleres for følgeskader.

### 12 Rom under terreng

Saltutslag er registrert på murvegger og skyldes fukttransport gjennom murverket. Nedbrytning av overflater, avskallinger og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner kan oppstå ved vedvarende fukttransport. Ventilasjonen vurderes som begrenset, og fuktig luft kan bli stående med økt fuktbelastning, kondens og muggsopp. Det anbefales å følge opp, vurdere årsak til fukt, etablere eller forbedre ventilasjonen og ved økt omfang vurdere undersøkelser.

### 13.1 VVS-installasjoner

Deler av røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Det er økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt, og skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting bør påregnes ved fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

### 13.2 Varmtvannsbereder

Det vurderes at berederen er eldre og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid. Risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt er økt, skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring. Manglende lekkasjesikring kan føre til fuktskader i konstruksjoner, derfor anbefales jevnlig kontroll, vurdering av utskifting og etablering av lekkasjesikring som leder til sluk eller synlig sted.

### 1 Etasjeskiller

Det er registrert planavvik på gulv i stue i 2. etasje, korteste måling 20 mm og lengste 30 mm. Bruk og plassering av inventar kan bli påvirket. Utbedring bør vurderes ved behov, da arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater og kan være omfattende og kostbart.

### 2.1.1 Bad 2.etasje – Vegger og himlinger

Det er registrert manglende tilfredsstillende ventilasjon med både avtrekk og tilluft, til tross for naturlig oppdrift. Dette kan gi redusert luftutskifting, begrenset uttørking, høy luftfuktighet, kondens, biologisk vekst og økt risiko for fukt- og råteskader. Eldre våtromstapet er registrert med begrenset gjenværende levetid, jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og ventilasjon bør etableres med mekanisk avtrekk og nødvendig tilluft.

### 2.1.2 Bad 2.etasje – Gulv

Det er målt motfall rundt sluk på deler av gulvet, slik at vann kan bli stående. Gulvbelegget er vurdert som eldre med begrenset gjenværende levetid. Økt risiko for vannansamlinger, fuktrelaterte skader og svekkede skjøter anses til stede, og det anbefales at fall utbedres samt at jevnlig kontroll, vedlikehold eller oppgradering/utskifting utføres ved behov.

### 2.1.4 Bad 2.etasje – Sanitær og rør

Sanitærutstyret vurderes å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende brukstid og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

### 2.1.3 Bad 2.etasje – Membran og tettesjikt

Det er registrert utilstrekkelig tetning mellom sluk og belegg. Bruks- og levetid for våtromsløsningen er også forbigått. Badet er modent for rehabilitering for å tåle normalt og videre fremtidig bruk.

**INTEGRITET**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

## Om takstmann

Marcus Winther er en erfaren takstmann med solid bakgrunn som byggmester og fagskoleingeniør. Med flere års erfaring i bransjen har han opparbeidet seg en omfattende kompetanse innen taksering av boliger, som gjør ham godt rustet til å vurdere eiendommer på en grundig og presis måte. Hans tekniske innsikt og forståelse for byggetekniske detaljer bidrar til nøyaktige vurderinger som er til nytte for både kjøpere og selgere.



Ansvarlig for rapporten:

**Marcus Winther**

Navestadveien 20, 1738 Borgenhaugen
92825503 | marcus@bolavi.no

**26/08/2026**

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Roy Henning Andersen | 9578-5997-4-604445 | 2026-09-18 10:10:31 |

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
18. sep. 2026

Oppdragsnummer
30-0134/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Langøyveien 79, 1679 KRÅKERØY

**Meglerfirma**
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

**Selgere**
Roy Henning Andersen

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
12. januar 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 28935788
Forsikret i: Frende

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Onkel som er faglært snekker har montert gips plater og membran på bad i 1 etg.

---

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

**Arbeid som er utført:** Onkel som er faglært snekker har montert gips plater og membran på bad i 1 etg.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vært bad i huset siden 1962.

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** - Reparert grunnmur. - Lagt ny takpapp.

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Drenert mot vest.

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Begby elektriske. Storm elektriske. Gresvik elektriske.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Vært kontrollert for en del år siden, husker ikke dato. Takstmann sa at det var snart tid for kontroll igjen.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Henriksen og sønner Kråkerøy. (firma eksisterer ikke pr. i dag.) Fikset varmtvann til 2 etg. Hatt Greåker rørlegger som har lagt inn nytt sluk og vannledninger i 1 etg.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Usikker på spørsmålet, men har blitt bygd ut 3 ganger siden originalen.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Bare pipe. Brannvesenet har vært her.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** 15.02.25. til 21.04.2025.

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Nei, ikke etter 1987 da vi byttet kloakk fra huset ut til det kommunale.

---

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

Ja

**Beskriv:** Vært mus tidligere i kjeller. Selger ser tidvis tegn til sølvkre på badet i 1.etg. Selger opplyser å gjøre tiltak mot dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Ja

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

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Ja

**Beskriv:** tomannsbolig.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takstrapport.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Usikker.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Ved ekstremt regnvær kan det bli mye vann under veranda, har noen ganger måtte pumpe ut noe vann. Bør sjekkes om regnværet varer lenge og er heftig.

---

## 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: 30-0134/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Roy Henning Andersen** | **2026-09-18** |

Identifikasjon

Roy Henning Andersen

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

# Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. august 2026

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

**Gjelder eiendom:**

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 425 **Bruksnr.:** 259 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
**Adresse:** Langøyveien 79, 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**
**Meglerinformasjon**

Andersen Roy Henning

Langøyveien 79

1679 Kråkerøy

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Langøyveien 79 (H - 1 - 1) | **Dato:** | 18.08.2026 |
| **Bygningsnr:** | 193790356 | **Saksreferanse:** | |
| **Eiendom:** | 425 / 259 / 0 / 0 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 1 | **Vår referanse:** | |
| **Antall ildsted:** | 2 | **Avtale nr:** | 18490 |
| **Tilsyn:** | Utført 05.03.2024 | | |
| **Hyppighet:** | Hvert 4.år | | |

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

## Avvik røykløp:

**Gjelder:** Røykløp **Plassering:** 1

1 Innekledd skorstein 1 etg

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

## OBS !

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

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

*Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 18. August 2026*

## Megleropplysninger

### Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | **425** | Bnr.: | **259** | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | | **Langøyveien 79** | | | | | |

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

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fyringsanlegg, tilsyn | Ja: | ***X*** | Nei: | | Sist tilsyn, dato: 05.03.2024 | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | ***X*** | Nei: | | Ukjent: | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | ***X*** | Nei: | | Sist sjekket/feiing, dato: 05.03.2024 | |

Med vennlig hilsen

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

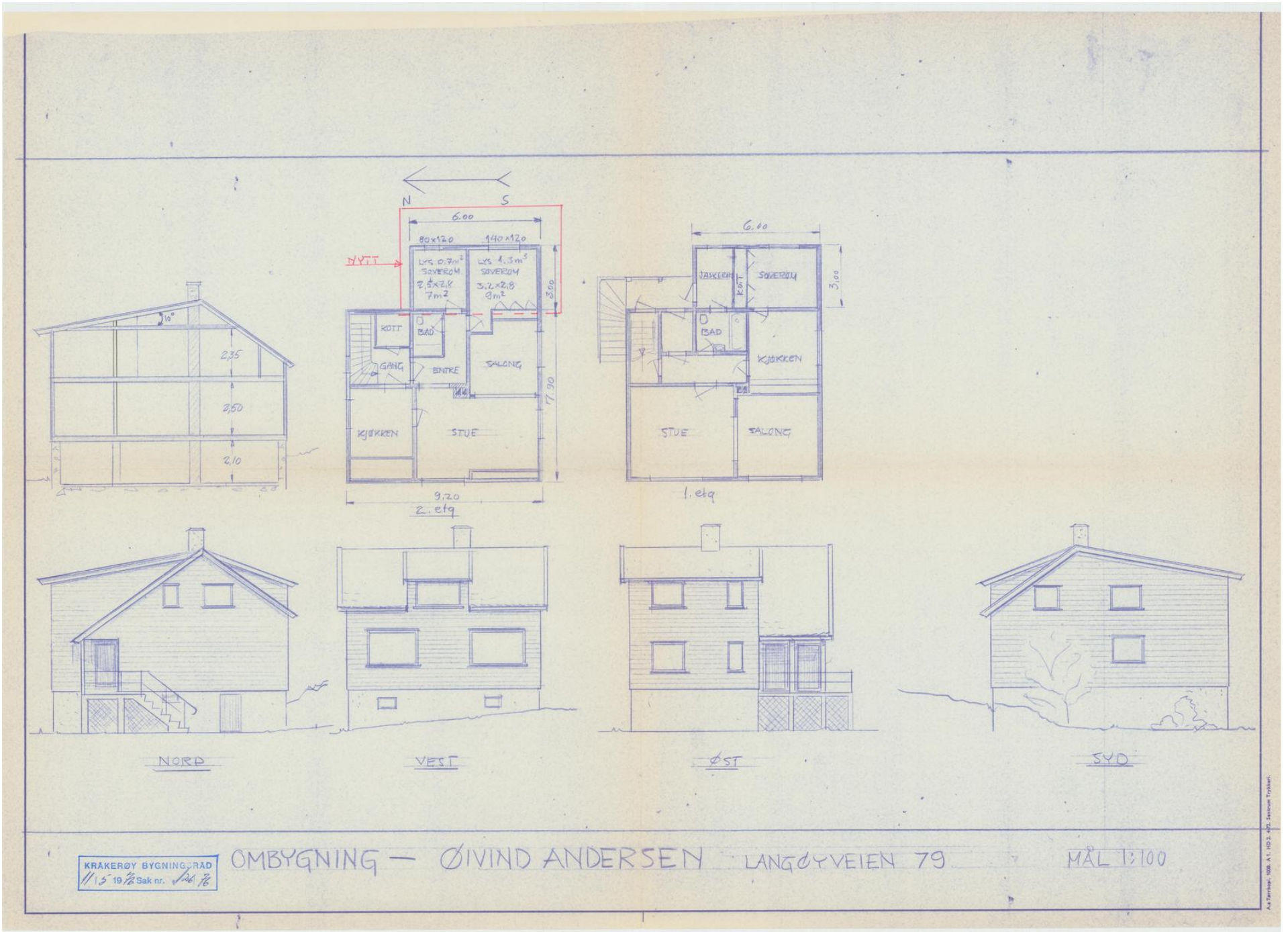
**FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling**

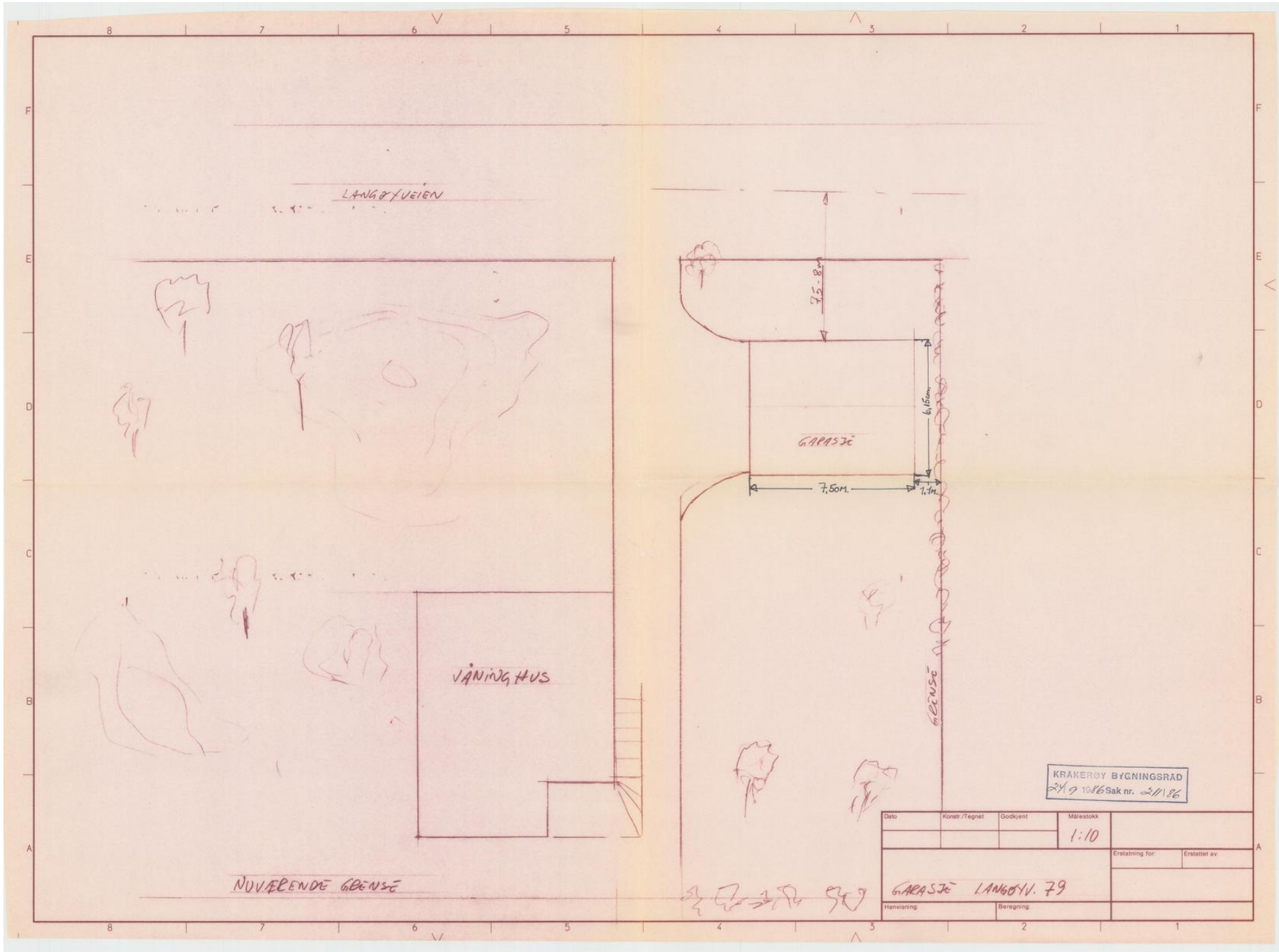
**Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**

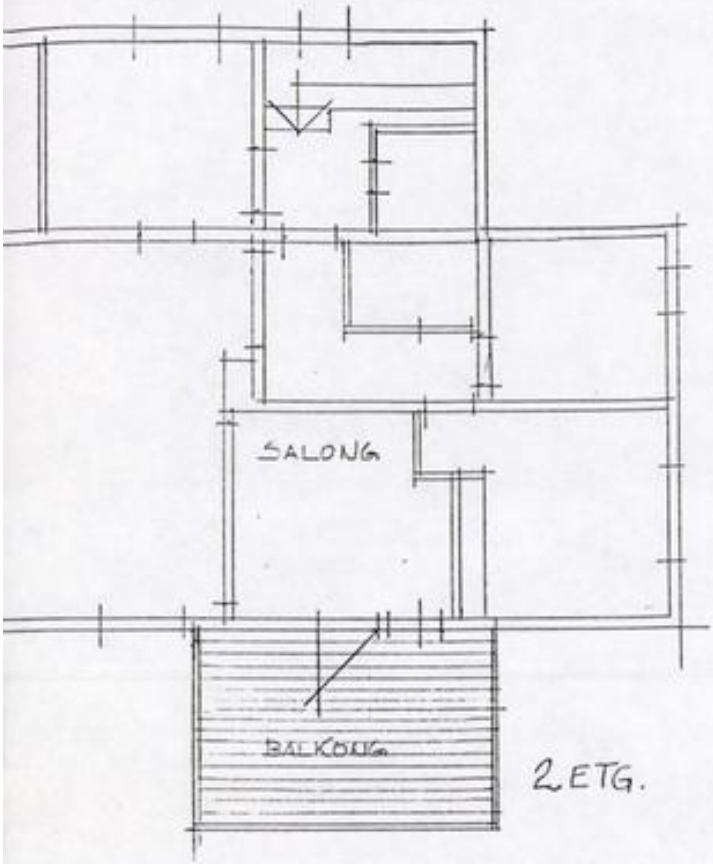
Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

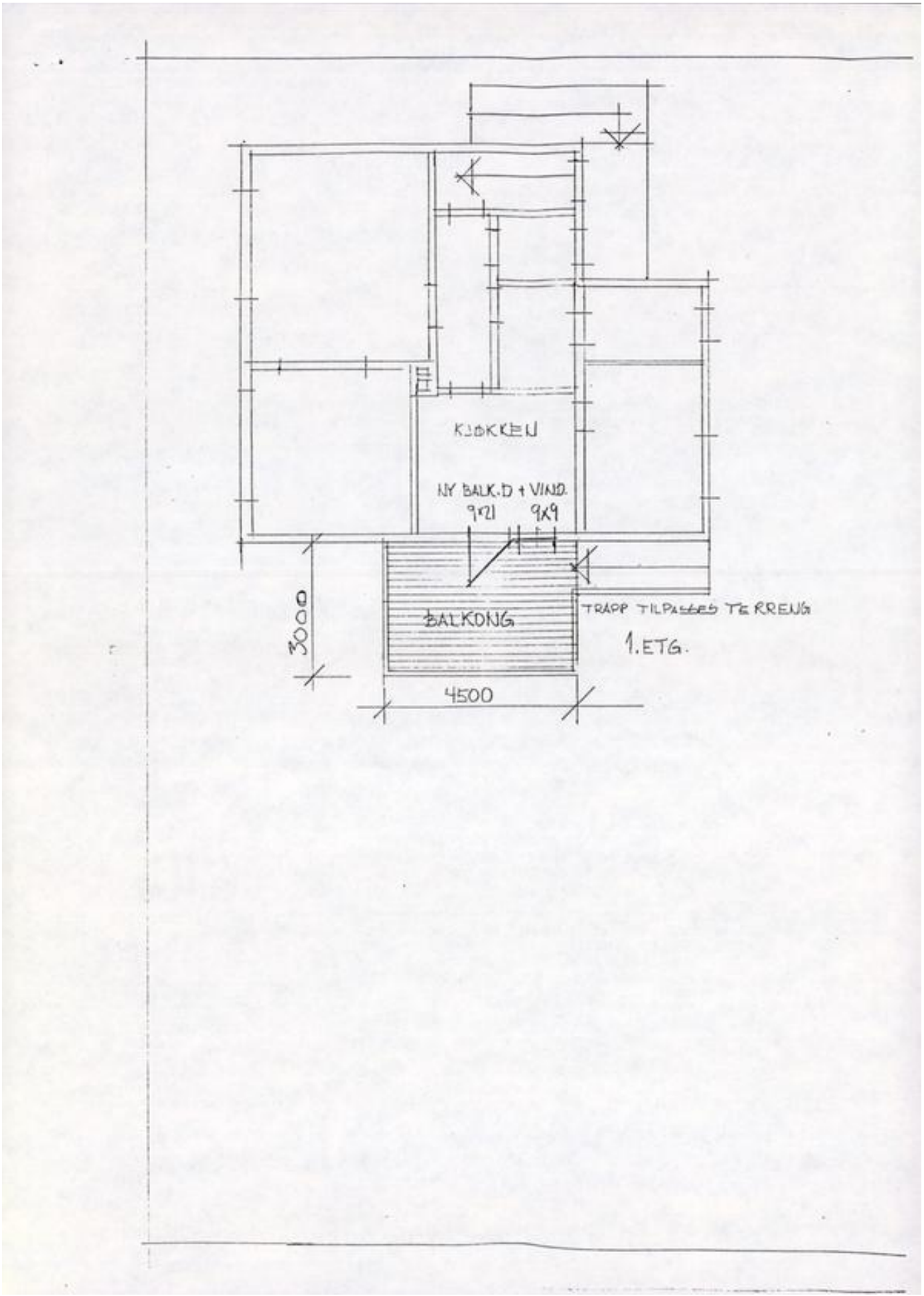

N
S
6.00
80x120
140x120
NYTT
Lys. 0.7m²
SOVEROM
2,5x2,8
7m²
Lys. 1.3m²
SOVEROM
3,2x2,8
9m²
3.00
KOTT
BAD
GANG
ENTRE
SALONG
KJØKKEN
STUE
7.90
9,20
2. etg
10°
2,35
2,60
2,10
6.00
JAKKERM
KOTT
SOVEROM
3.00
BAD
KJØKKEN
STUE
SALONG
1. etg
NORD
VEST
ØST
SYD
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
11/5 19 76 Sak nr. 76/76
OMBYGNING — ØIVIND ANDERSEN
LANGØYVEIEN 79
MÅL 1:100

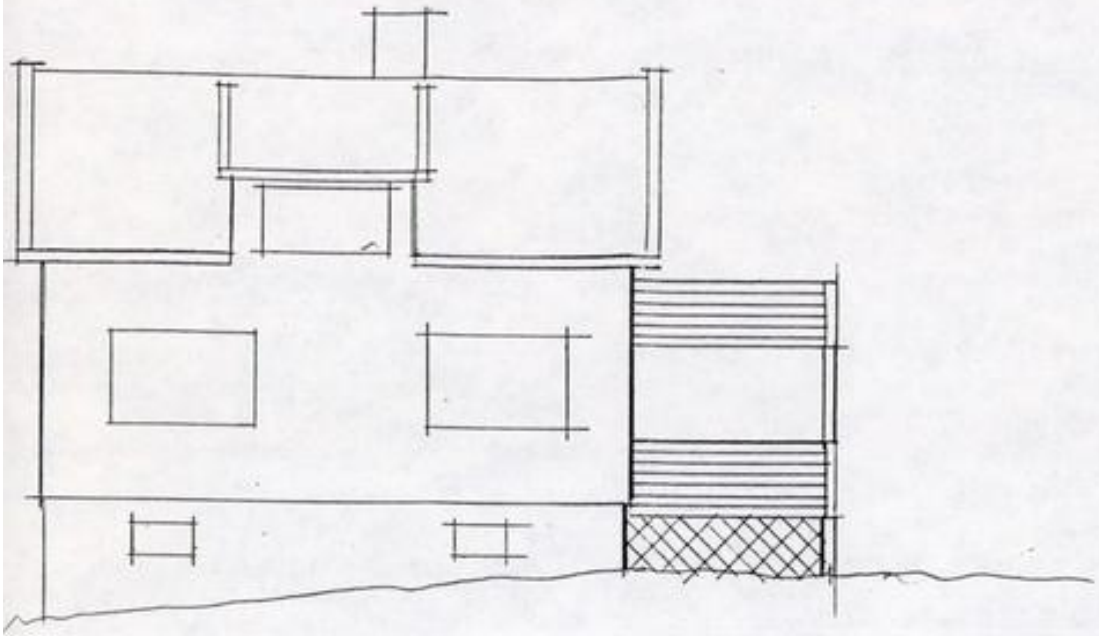

LANGØYVEIEN
7,5-8m
6,15m.
GARASJE
7,50m.
1,1m.
GRENSE
VÅNINGHUS
NUVÆRENDE GRENSE
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
24/9 1986 Sak nr. 24/1/86
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:10
Erstatning for:
Erstattet av:
GARASJE LANGØYV. 79
Henvisning:
Beregning:




Bygningssjefen i Kråkerøy
02.07.93.

| |
|---|
| PLAN, BALKONG, MÅL 1:100 |
| ROY HENNING (ØYVIND ANDERSEN) ANDERSEN<br>LANGØYVN. 79, KRÅKERØY |
| 29.04.93 |


KJØKKEN
NY BALK.D + VIND.
9x21
9x9
BALKONG
TRAPP TILPASSES TERRENG
1.ETG.
3000
4500

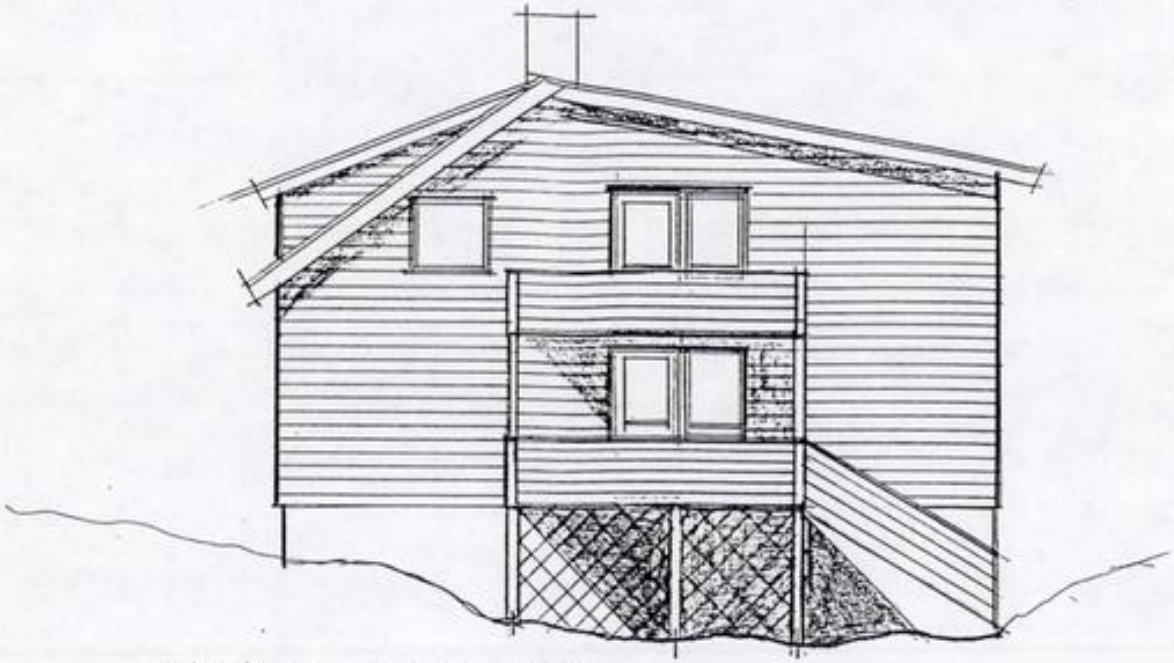


FASÅDE MOT VEST

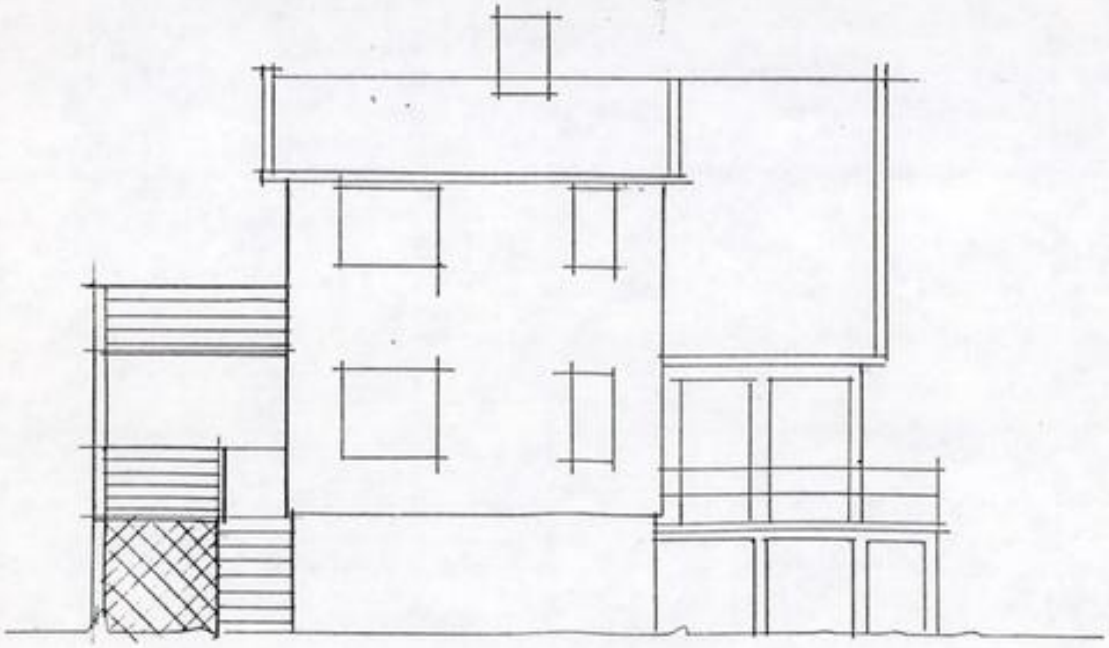
Bygningssjefen i Kråkerøy
02.07.93.

FASADER M. BALKONG
(utvidet innglassing)
ROY HENNING ANDERSEN
LANGØYVEIEN 79, KRÅKERØY

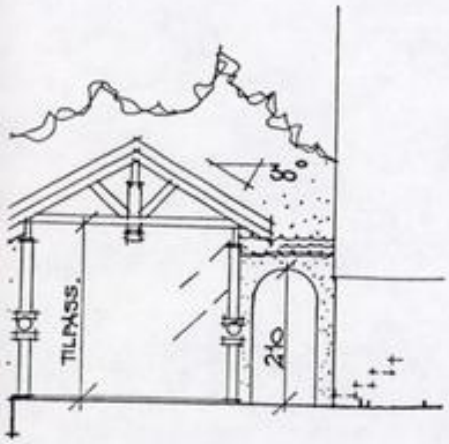
MÅL 1:100, 29.04.93



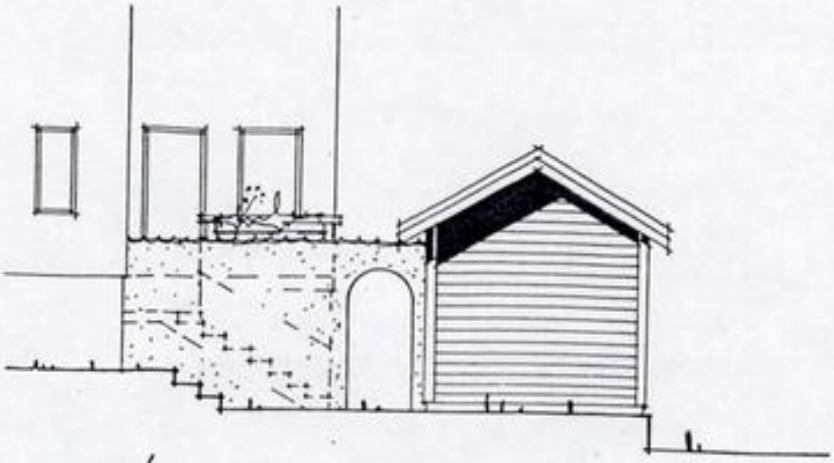
FASADE MOT SYD



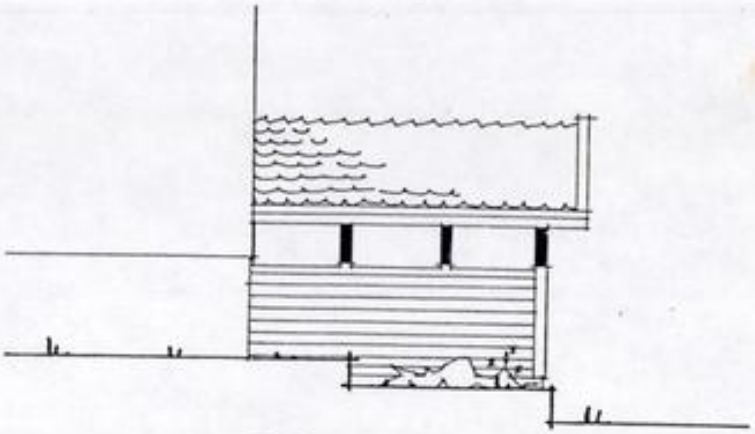
FASADE MOT ØST




VEST/SNITT



ØST



SYD

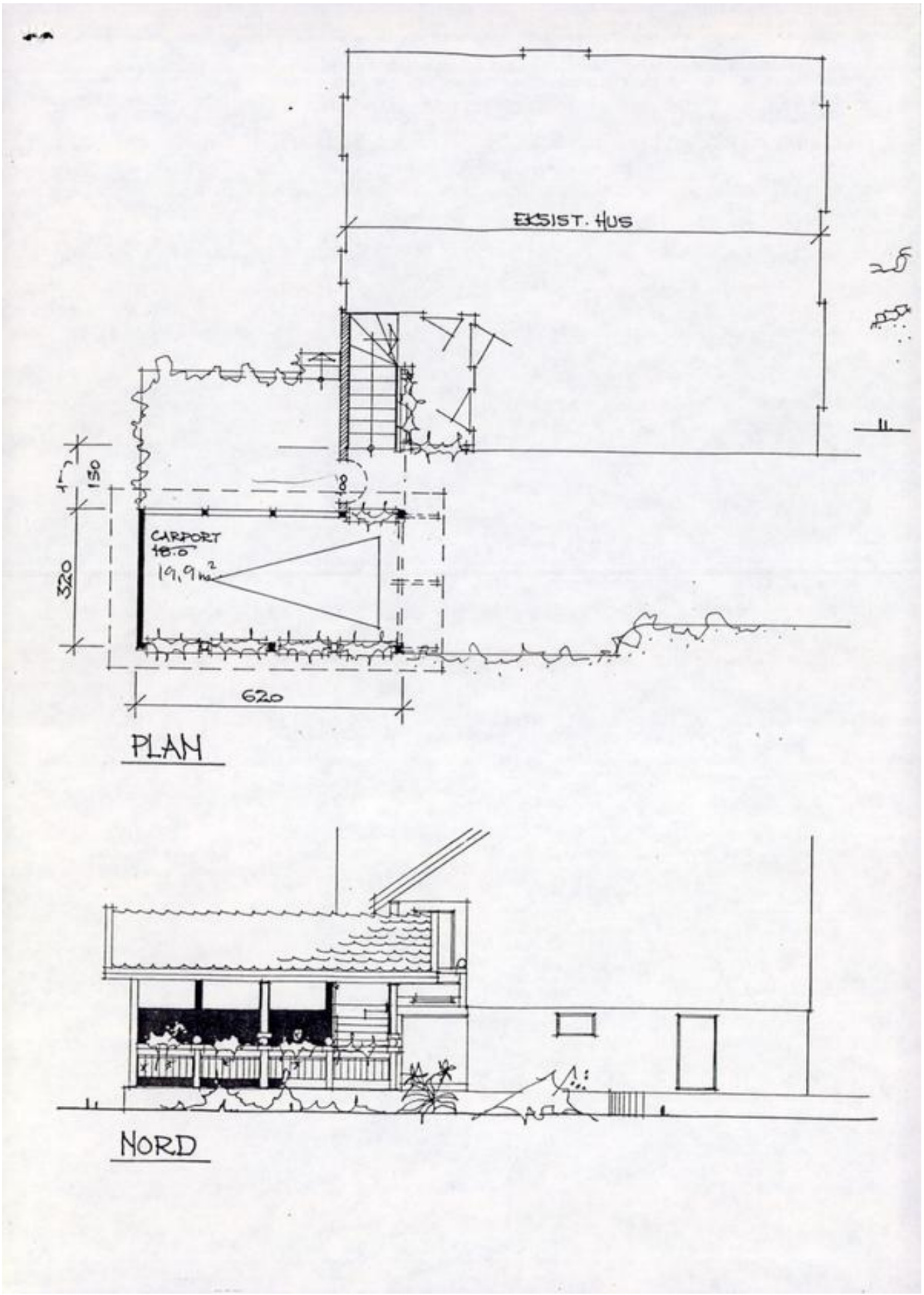
Bygningssjefen i Kråkerøy
02.07.93.

ØIVIND ANDERSEN.

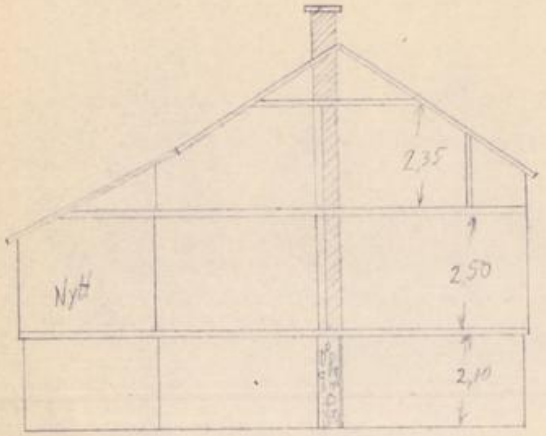
CARPORT/INNGANGSTRAPP-LANGØYV.79. KR.ØY.

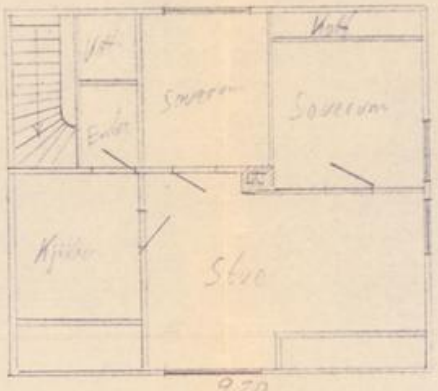
PLAN-SNITT-OG FASADER
M = 1:100
15.7.92.

JAN H.

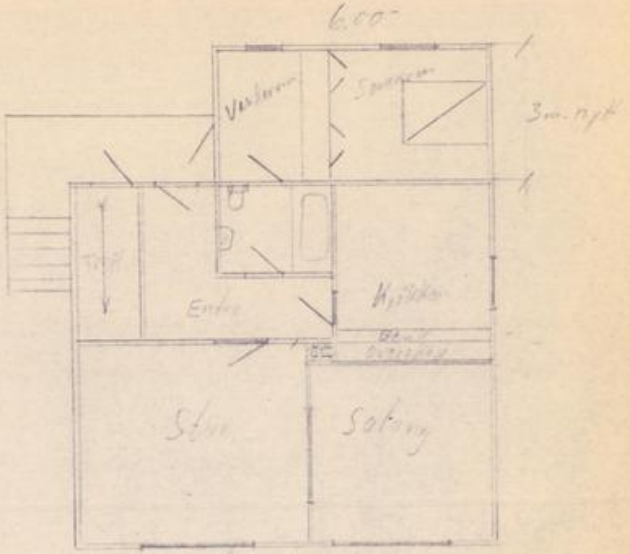

EKSIST. HUS
150
320
CARPORT
18.0
19,9 m²
620
PLAN
NORD

Godkjent. Kråkerøy Bygningsråd
12/3 1962. Sak nr. 57/62

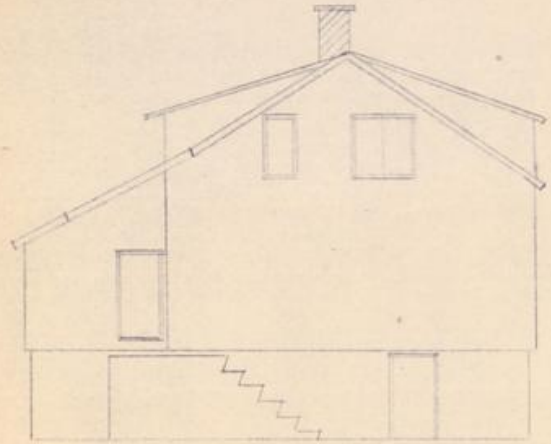


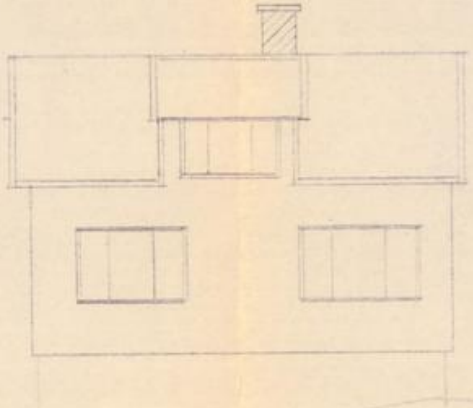




2 Ste etg.

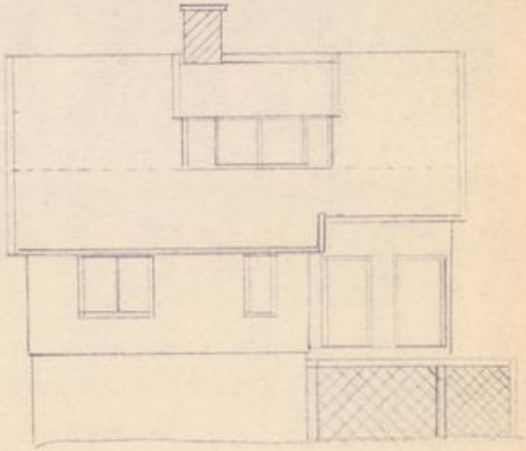



1 Ste etg Sydvest

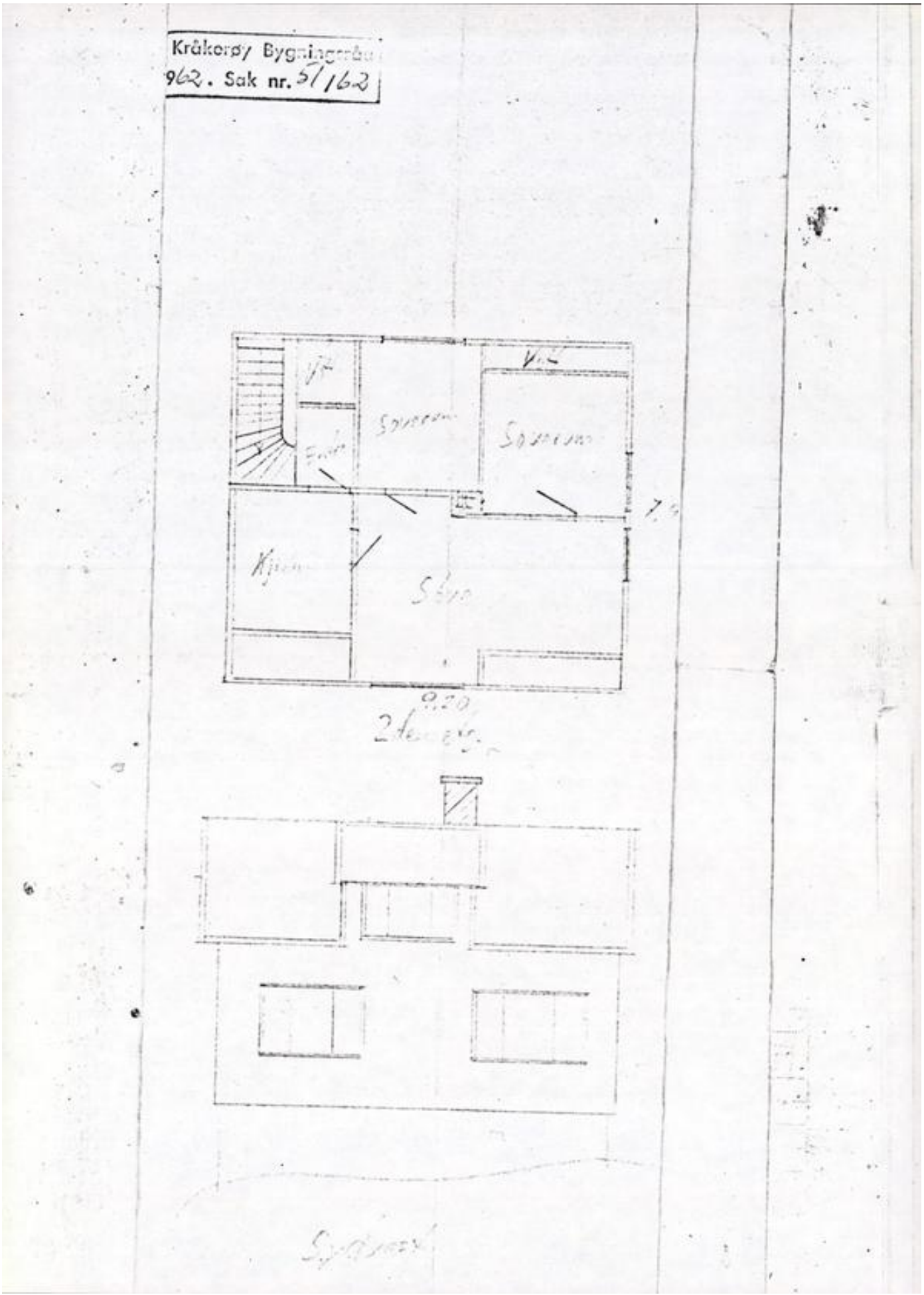




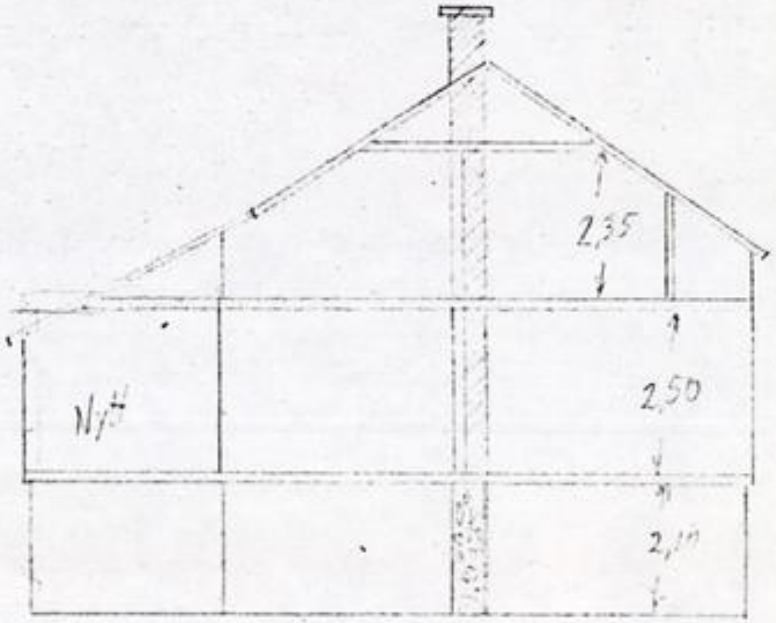
Sydvest

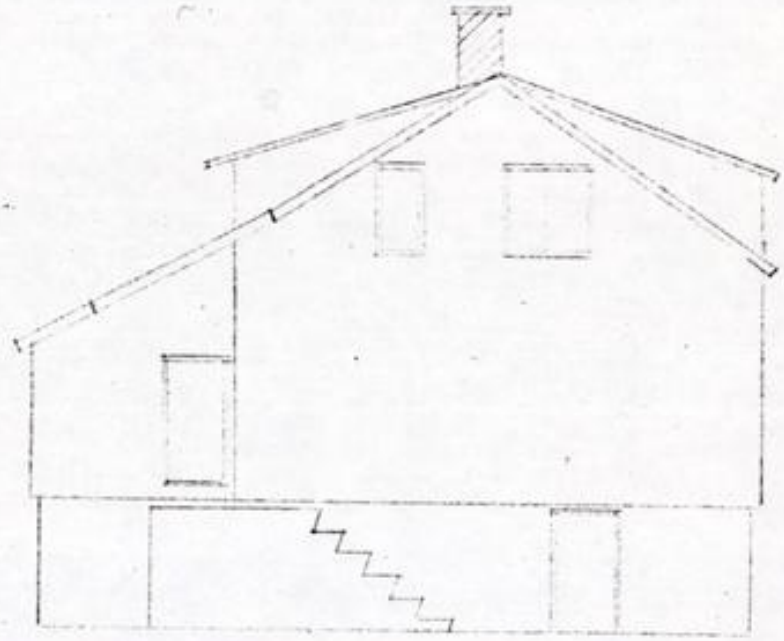


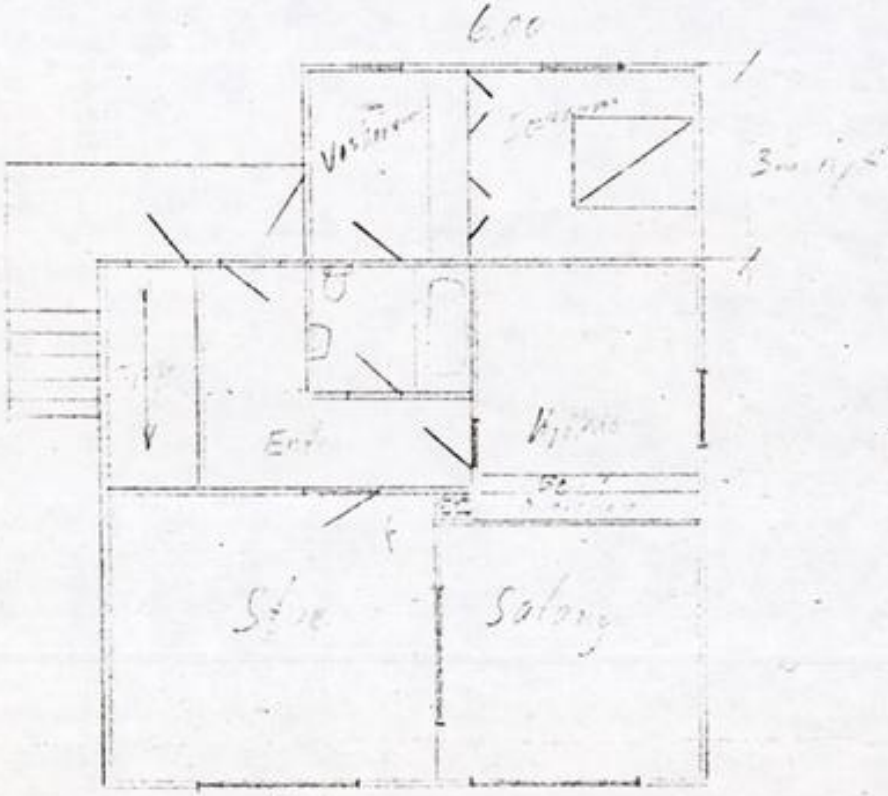
Jan Svendsen, Langeparken Kråkerøy
Kråkerøy, 6/3-62

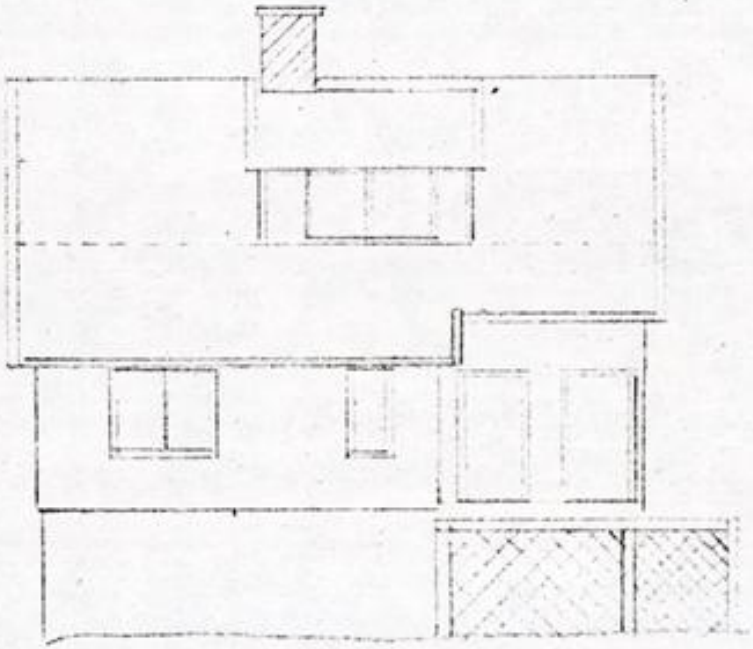

Kråkerøy Bygningsråd
962. Sak nr. 51/62
Kjøk
Stue
2 leil. ekg.

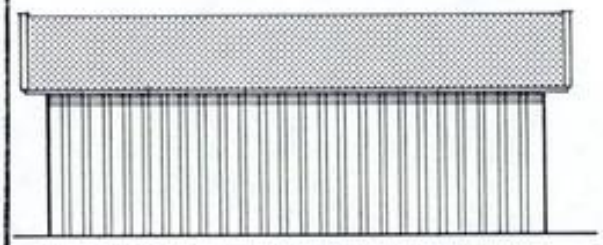
Godkjent.
12/3 1



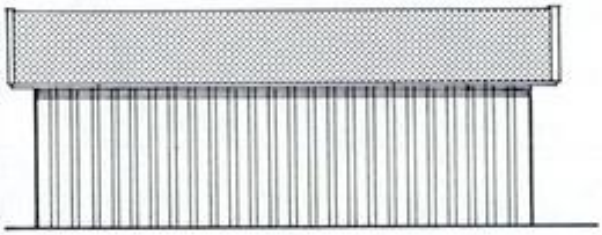






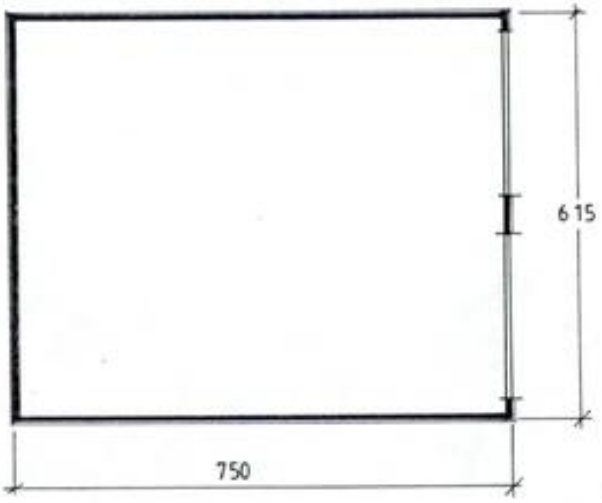


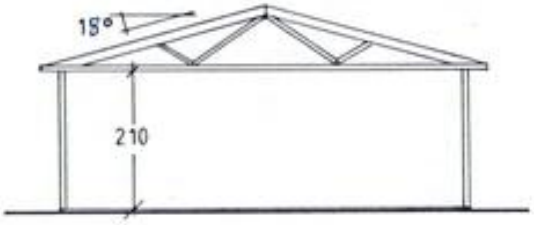
SØR





NORD




KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
24/9 1986. Sak nr. 211/86

| | | | |
|---|---|---|---|
| 241083 | S H | | MÅLESTOKK 1:100 |

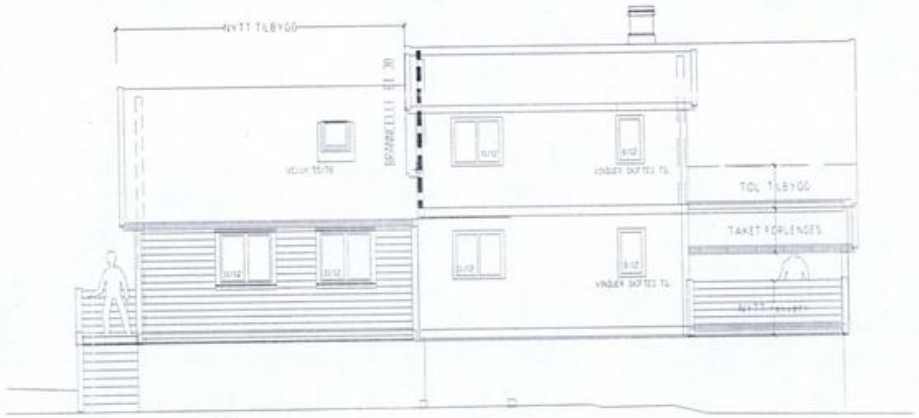
ELEMENTGARASJE

**Karlshus Bruk A.s**
1640 Råde

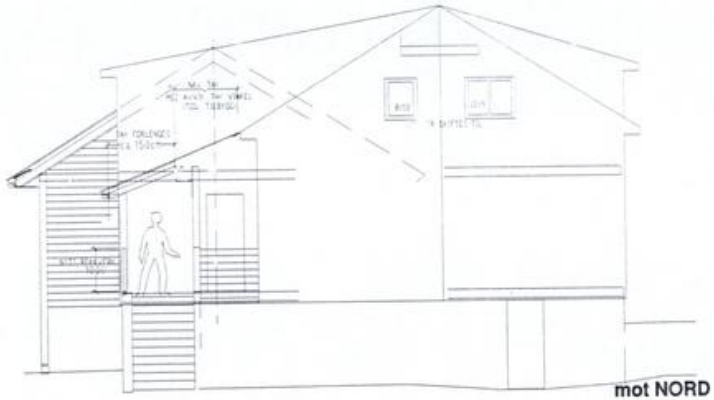
MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE




mot SYD




mot ØST



mot NORD



mot VEST

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/0000 BEHANDL.DATO 16.01.04

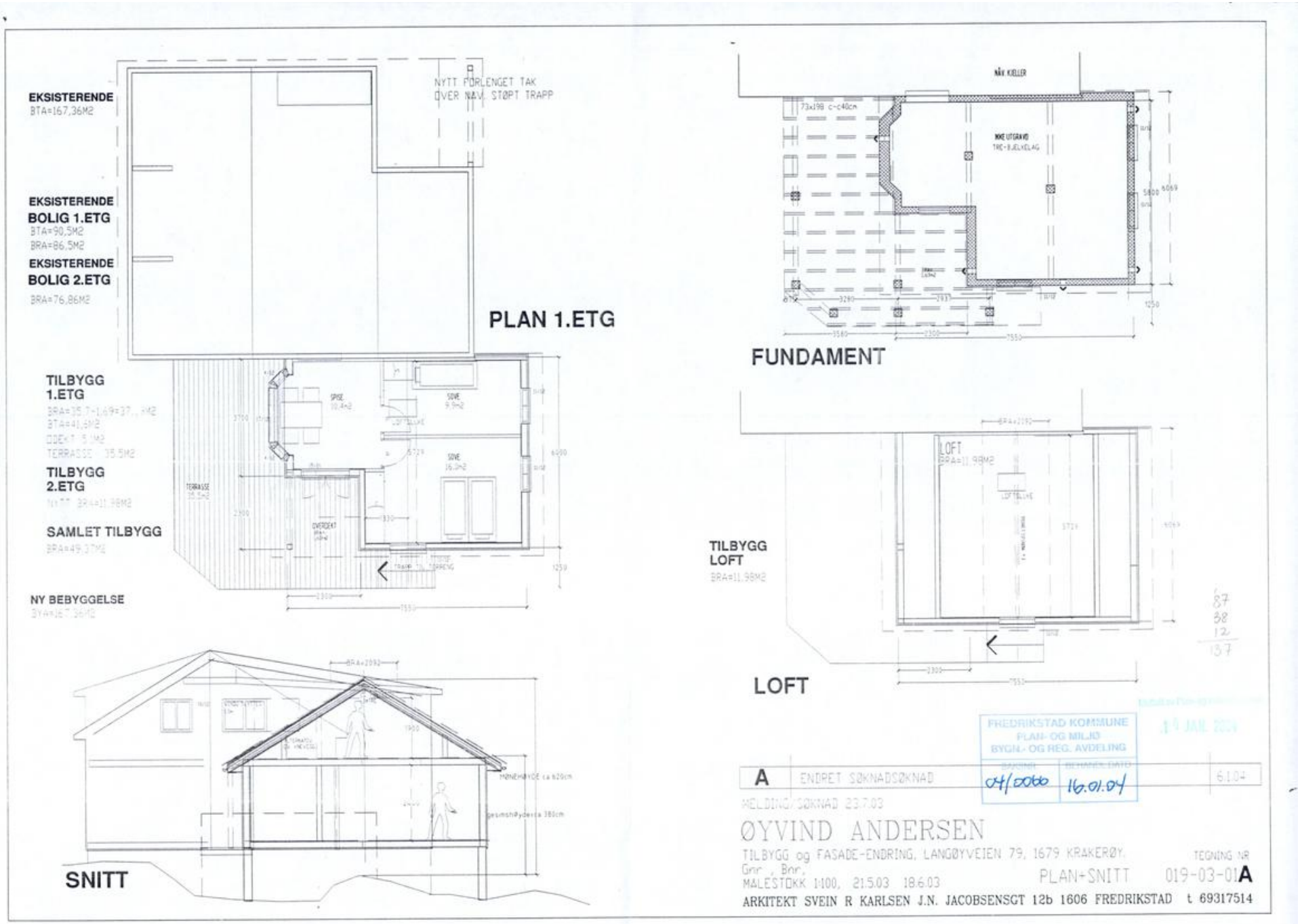
| | | |
|---|---|---|
| A | ENDRET SØKNADSØKNAD | 6.1.04 |

MELDING/SØKNAD 23.7.03

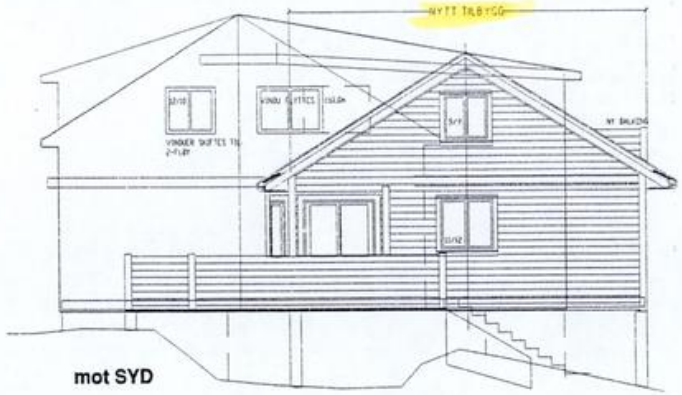
# ØYVIND ANDERSEN

TILBYGG og FASADE-ENDRING, LANGØYVEIEN 79, 1679 KRÅKERØY.
Gnr. , Bnr.
MÅLESTOKK 1:100, 21.5.03 18.6.03 FASADER TEGNING NR 019-03-02 A

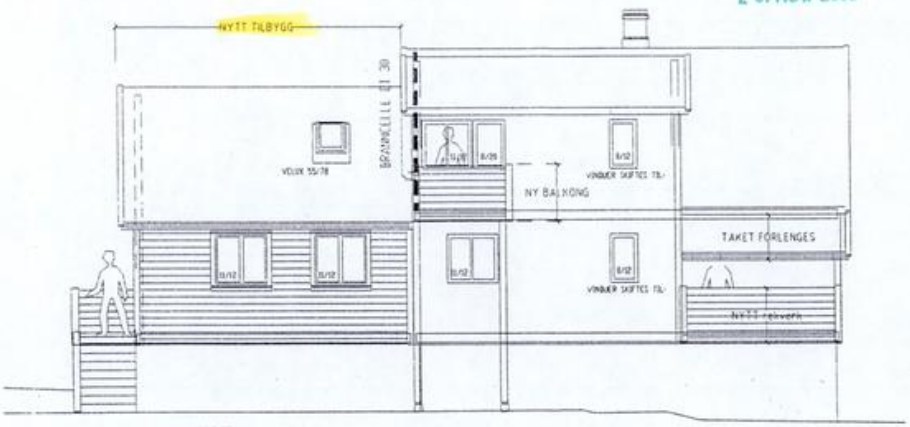
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514


EKSISTERENDE
BTA=167,36M2
NYTT FORLENGET TAK
OVER NAV. STØPT TRAPP
EKSISTERENDE
BOLIG 1.ETG
BTA=90,5M2
BRA=86,5M2
EKSISTERENDE
BOLIG 2.ETG
BRA=76,86M2
PLAN 1.ETG
TILBYGG
1.ETG
TILBYGG
2.ETG
SAMLET TILBYGG
NY BEBYGGELSE
SNITT
NÅV. KJELLER
FUNDAMENT
TILBYGG
LOFT
LOFT
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
A
ENDRET SØKNADSØKNAD
04/0066
16.01.04
MELDING/SØKNAD 23.7.03
ØYVIND ANDERSEN
TILBYGG og FASADE-ENDRING, LANGØYVEIEN 79, 1679 KRAKERØY.
Gnr. , Bnr.
MÅLESTOKK 1:100, 21.5.03 18.6.03
PLAN+SNITT
TEGNING NR
019-03-01A
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514

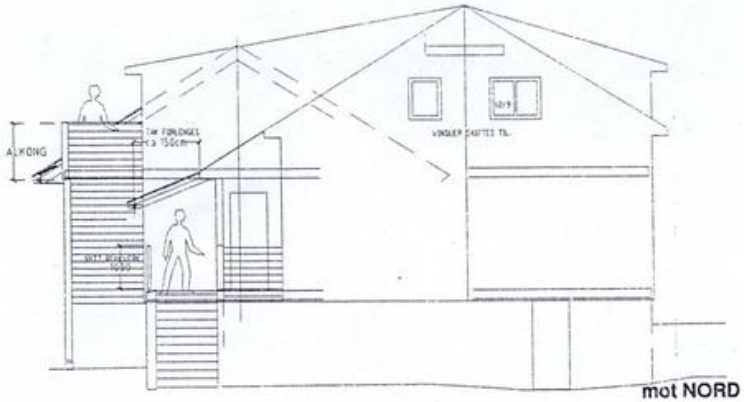
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
2 8. NOV. 2003




mot SYD




mot ØST




mot NORD




mot VEST

MELDING/SØKNAD 23.7.03

# ØYVIND ANDERSEN

TILBYGG og FASADE-ENDRING, LANGØYVEIEN 79, 1679 KRÅKERØY.

Gnr , Bnr,

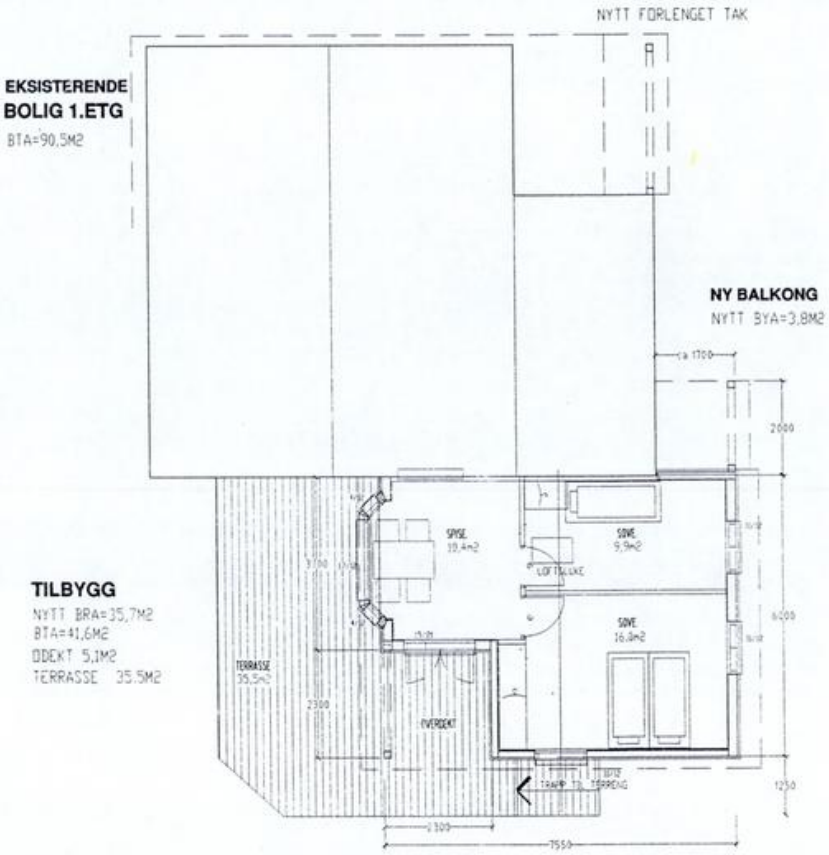
MÅLESTOKK 1:100, 21.5.03 18.6.03

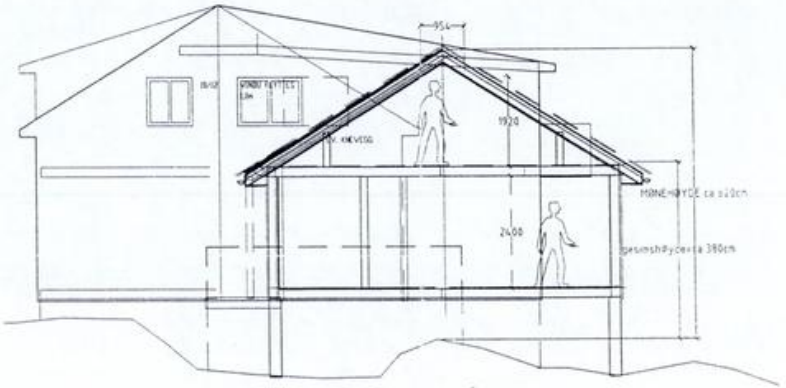
FASADER

TEGNING NR 019-03-02

ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514

Mottatt av Plan- og miljøsekasjonen
2 8. NOV. 2003




MELDING/SØKNAD 23.7.03

# ØYVIND ANDERSEN

TILBYGG og FASADE-ENDRING, LANGØYVEIEN 79, 1679 KRAKERØY.
Gnr , Bnr,
MÅLESTOKK 1:100, 21.5.03 18.6.03

TEGNING NR
PLAN+SNITT 019-03-01

ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 425/259/0/0

Eierrepresentant: Andersen Roy Henning

Regningsmottaker: Andersen Roy Henning

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 425 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 259 | Oppgitt areal | 1352,1 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 1348,8 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Langøyveien 79 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Kråkerøy |
| | 1679 KRÅKERØY | Grunnkrets | Langøya | Valgkrets | Kråkerøy |

## BYGNINGER

*(Antall: 2)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 193790356 | Tomannsbolig, horisontaldelt | Tatt i bruk | Bolig | | 77 |
| 193790356 | Tomannsbolig, horisontaldelt | Tatt i bruk | Bolig | | 87 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 1)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| ANDERSEN ROY HENNING | LANGØYVEIEN 79 | 1679 KRÅKERØY | 1/1 | Hjemmelshaver |

## 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 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 3 919,00 |
| 153 | BRANNTILSYN 1 LØP | 1,00 1 løp | kr 488,00 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 488,00 |
| 60 | ESkatt Bolig | 1 551 800,00 0/00 | kr 3,20 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 4 965,00 |
| 4260 | VANN - BOLIG | 360,00 M3 | kr 12,55 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 5 196,00 |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 2,00 Boenh. | kr 1 081,00 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 486,00 |
| 4360 | AVLØP - BOLIG | 360,00 M3 | kr 38,09 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 15 769,00 |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 2,00 Boenh. | kr 2 464,00 | 01.10.2026 | 1/1 | 0 | kr 5 667,00 |

**kr 38 490,00**

# Eiendomsstatus, ordre 9404671

**Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 425 | **Bnr:** 259 | **Fnr:** 0 | **Snr:** 0 |
| **Adresse:** | Langøyveien 79, 1679 KRÅKERØY | | |
| **Areal matrikkelenhet:** | 1348.8 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:**<br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035<br>Plandokumenter på kommunens nettsider | **Vedtatt:**<br>15.06.2023 | **Formål/hensynssone:**<br>1001 - Bebyggelse og anlegg<br>**Hensynssoner:** |
| **Reguleringsplaner:**<br>310 G/s-vei til Langøyveien<br>492 Langøyåsen | **Vedtatt:**<br>03.05.1990<br>12.12.2002 | **Formål:**<br>110 - Boliger<br>**Hensynssoner:** |
| **Plandokumenter reguleringsplan:**<br>Regbest310_130.pdf<br>Regbest492_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 14.08.2026

# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Langøyveien 79, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/259/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-14

N

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



# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Langøyveien 79, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/259/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-08-14

N

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



# Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Langøyveien 79, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/259/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-14

N

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



# Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Langøyveien 79, 1679 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 425/259/0/0

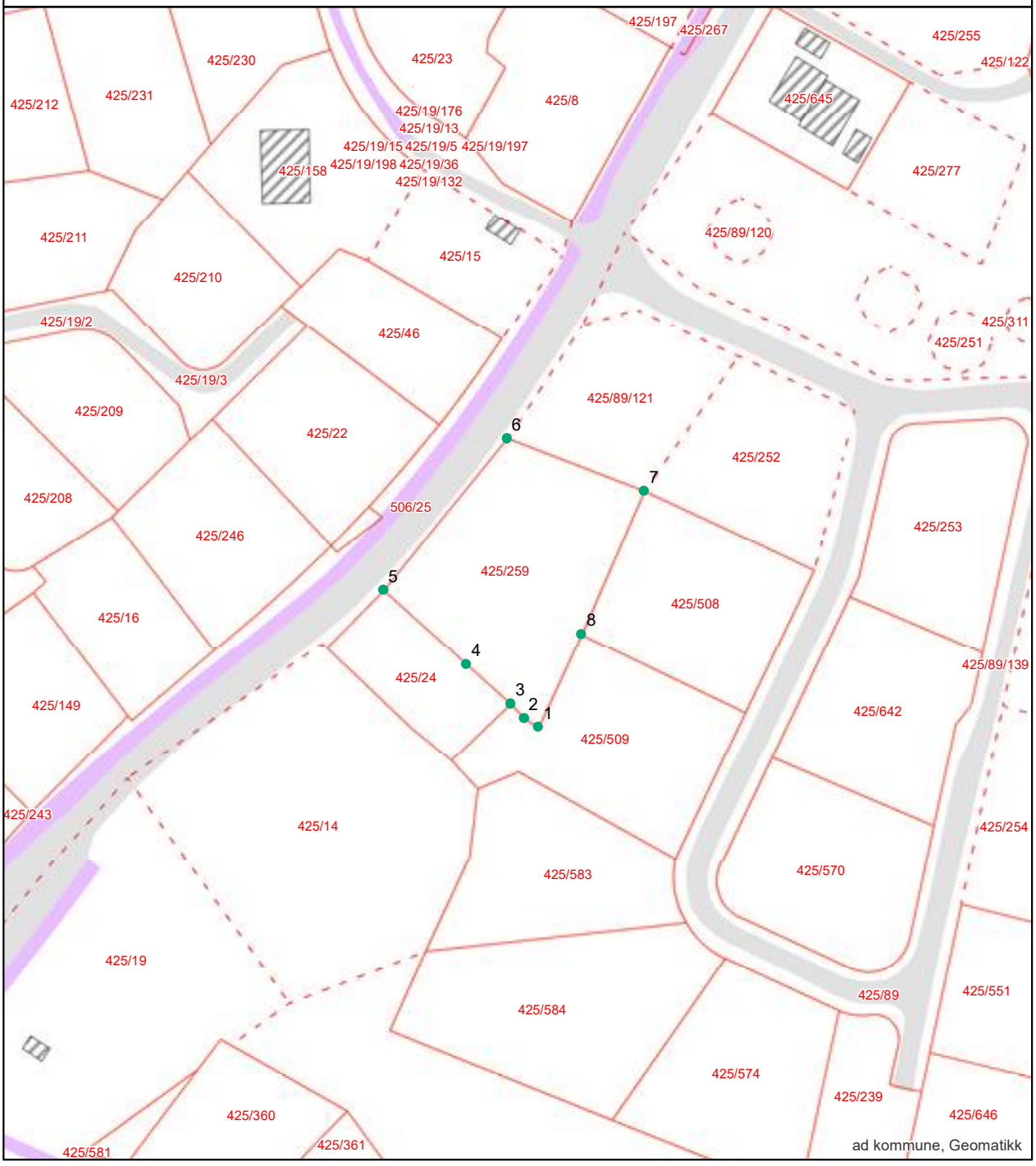
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-14

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 : 14.8.2026

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 1348.8 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6562899.96648 | 608580.140785 | Ikke spesifisert | 3.12 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 2 | 6562901.59257 | 608577.475221 | Ikke spesifisert | 3.66 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 3 | 6562904.29081 | 608575.013992 | Ikke spesifisert | 10.93 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 4 | 6562911.5418 | 608566.843383 | Ikke spesifisert | 20.58 | Ukjent | | Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 14 | 0 |
| 5 | 6562925.27303 | 608551.525056 | Ikke spesifisert | 36.15 | Offentlig godkjent grensemerke | | Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 14 | 0 |
| 6 | 6562953.29236 | 608574.336435 | Ikke spesifisert | 27.18 | Ukjent | | Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 14 | 0 |
| 7 | 6562943.55832 | 608599.700784 | Ikke spesifisert | 28.91 | Umerket | | Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 14 | 0 |
| 8 | 6562917.0931 | 608588.109173 | Ikke spesifisert | 18.89 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-425/259/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 1 348.8 |
| Etablert dato | 03.10.1995 | Historisk oppgitt areal | 1 352.1 |
| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| ROY HENNING ANDERSEN | | H - Hjemmelshaver | 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 | 06.06.2017 | 14.07.2017 | 2016/11106 | |
| FE - Feilretting | 15.01.2009 | 16.01.2009 | 469/08 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 27.05.2008 | 27.05.2008 | Jnr 239/2008 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 26.05.2008 | 26.05.2008 | Jnr 238/2008 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 03.10.1995 | | | |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 03.04.1996 | 1 348.8 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 6489834 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 193790356 | 0 | 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 6489834: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 44.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 44.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 24.09.1986 | 24.09.1986 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 28.11.1986 | 28.11.1986 |
| TB - Tatt i bruk | 14.05.1987 | 14.05.1987 |

### Bruksenheter

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

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 44.0 | 44.0 | 0.0 |

## Bygning 193790356: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 164.0 |
| Antall boenheter | 2 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 164.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 87.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0201 | 77.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 87.0 | 0.0 | 87.0 | 0.0 |
| H02 | 1 | 77.0 | 0.0 | 77.0 | 0.0 |

### Bygningsendringer

| Bygningsendring | Endringskode | Status | Oppdateringsdato |
|---|---|---|---|
| 193790356-1 | T - Tilbygg | IG - Igangsettingstillatelse | 01.01.2024 |

#### Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 12.0 | 0.0 | 12.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

### Bygningsendringer

#### Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 38.0 | 0.0 | 38.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

#### Statuser for bygningsendring

| Status | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 16.01.2004 | 04.02.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 16.01.2004 | 04.02.2004 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Langøyveien | 79 | | 1679 KRÅKERØY |

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Eiendomsrapport

Rapportdato : 14.8.2026

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 / 259 / 0 / 0

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

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

| Avtalenummer | Type | Status | Plassering | Innhold | Volum |
|---|---|---|---|---|---|

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

| Avtalenummer | Varenummer | Varenavn |
|---|---|---|

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

| ID | Lokalitet | Registreringsdato | Utforming | Omkrets |
|---|---|---|---|---|

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

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

| Påvirkningsgrad |
|---|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Dagb. nr. 2351
Onsøy Sorenskriverembede
14. MAI 1976

KRÅKERØY KOMMUNE
Bygningsvesenet

# N A B O E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gr.nr. 25, br.nr. 89, tomt nr. ____ i Kråkerøy kommune, gir herved nabo Ellen Svendsen eier av gr.nr. 25, br.nr. 3, tomt nr. 65 tillatelse til å oppføre Påbygg i en avstand av 2,8 meter fra felles eiendomsgrense.

Eventuell bebyggelse på min eiendom vil bli plassert så langt fra Ellen Svendsen hus som bestemt i bygningslovens § 70.

Denne erklæring blir å tinglyse, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Kråkerøy bygningsråd.

Fredrikstad, den 12/5 1976

underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Kråkerøy bygningsvesen, Kråkerøy.

# MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune: Fredrikstad

J.nr.: 215/95

Målebrev nr.: 477

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

**Målebrev over**

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 425 | 259 | |
| | Bruksnavn/adresse | | |
| Areal | 1352.1 M² | | |

Dagbokstempel: TINGLYST 07 DES. 1995 FREDRIKSTAD BYRETT DAGBOKNR: 12951

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

| | |
|---|---|
| Dato for forretningen | 03.10.95 |
| Rekvirent | Langøyåsen Sameie v/adv. Harald Sundby |
| Bestyrer | Ole-Kristian Halstensen |
| Forretning | Kart- og delingsforretning med grensejustering over en parsell av g.nr.425, b.nr.89. Grensejusteringen er mot g.nr.425, b.nr.89. Parsellen har tidligere vært bortsatt på leiekontrakt som t.nr.65 av g.nr.425, b.nr.89. |

**Underskrift**

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Fredrikstad | 18.10.95 | Per-E. Hansen leder | Ole-Kr. Halstensen |

OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I FREDRIKSTAD

**Tinglysing**

| Dagbokstempel | Tinglysingsstempel |
|---|---|
| | |

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

Doknr: 12951 Tinglyst: 07.12.1995 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 425 | 259 | |

Representasjonspunkt: X 132627 Y 10424 Z

Kartblad: CP028-1-22 | X | Landsnett

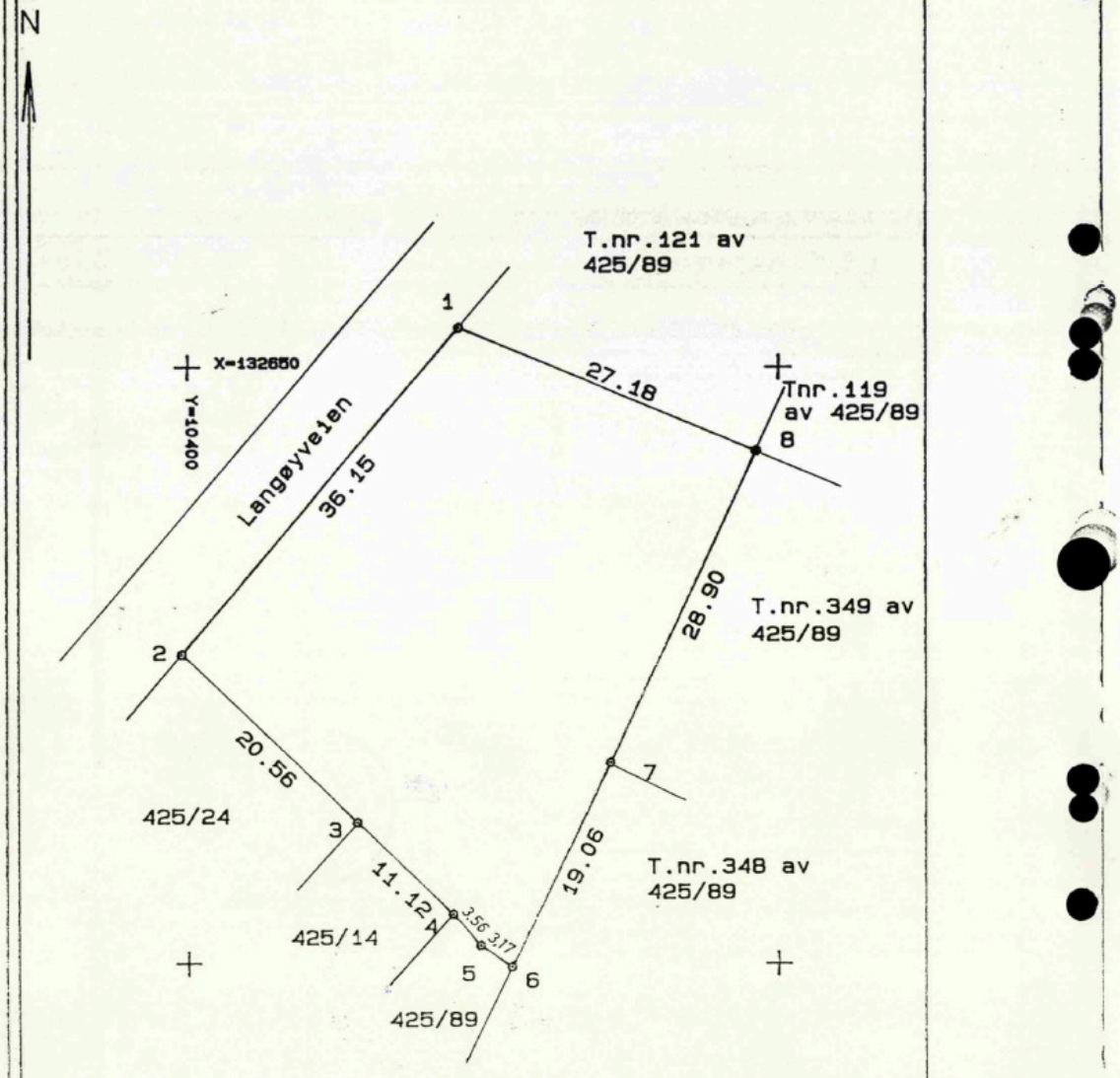
Målestokk: 1: 500

Areal: 1352.1 M²

# MÅLEBREVKART

Jnr: 215/95

Målebrev nr: 477




| PUNKT | PUNKTMERKE | X-KOORD | Y-KOORD | SIDE/BUE | RADIUS |
|---|---|---|---|---|---|
| 8 | Gjerdestolpe | 132642.96 | 10448.12 | | |
| 7 | | 132616.80 | 10435.85 | 28.90 | |
| 6 | Godkjent grensemerke | 132599.68 | 10427.46 | 19.06 | |
| 5 | Godkjent grensemerke | 132601.47 | 10424.84 | 3.17 | |
| 4 | Godkjent grensemerke | 132604.13 | 10422.48 | 3.56 | |
| 3 | Godkjent grensemerke | 132611.80 | 10414.43 | 11.12 | |
| 2 | Godkjent grensemerke | 132625.92 | 10399.48 | 20.56 | |
| 1 | Godkjent grensemerke | 132653.36 | 10423.01 | 36.15 | |
| | | | | 27.18 | |

Vesla/Gaaner

VEGSJEFEN I ØSTFOLD
04779 25.08.81
ARKIV Nr. 774.4
DAGBOKFØRT
22 SEP 81 08883
FREDRIKSTAD BYRETT
ARKIV Nr. 774.11

STATENS VEGVESEN

**Vann- og kloakkledninger o. l.**
**samt renner av alle slag ved riksveg**
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

# Søknad/Erklæring

Undertegnede Øyvind Andersen søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne[1]) under/langs/til FV. B-454, fylkes- veg B-454 ved ~~(min)~~ eiendom(men)[1]) Teigt nr. 65 g.nr. 25 b.nr. 3 i KRÅKERØY kommune, se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,60 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. 400,- til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2]) .....

Kråkerøy den 18.8-1981
Øyvind Andersen

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Kråkerøy den 21/8-81
Kåre Svendsen.

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.
Blankett nr. 66.

A/S KAARE GRYTTING ORKANGER

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. ..... + ..... m. Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til Fr-stad ← R.v. nr. → Langöya Til

Dekketype: Asfalt – oljegrus – grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Østfold

Jnr. 5170+4779/81
Ark. 774.11
TWD/BE

## Tillatelse

Herr Øyvind Andersen, Langøyvn. 79, Kråkerøy
1600 FREDRIKSTAD

Etter Deres søknad av 18. august 1981 gir en herved tillatelse til å legge vannledning under/~~langs/til~~ fylkes- veg B-454 ved eiendommen tomt nr. 65 g.nr. 25 b.nr. 3 i Kråkerøy

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. ..... samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. ..... må innbetales til postgironr. ..... Innbetalingskort følger vedlagt.

for Vegsjefen i Østfold
Moss den 16. september 1981
A.Th. Linge

Sendes ~~forliksrådet~~ byretten i Fredrikstad, 1600 FREDRIKSTAD til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 50,- sendes samtidig hermed over postgiro.

for Vegsjefen i Østfold
Moss den 16. september 1981
A.Th. Linge

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann .....
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.

a.m. kr. 1.075,-

Gb. 19/89

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

Dagb. nr. 756

Onsøy Sorenskriverembede
14 FEB. 1964

Mellom Kråkerøy kommune på den ene side og følgende eiere av grunneiendommer på Kråkerøy på den annen side, nemlig:

1. Gunnar Öiseth, eier av g.nr. 25, b.nr. 3,
2. Ingrid Wennersberg, eier av g.nr. 36, b.nr. 1,
3. Hans Holthe, eier av g.nr. 26, b.nr. 1,
4. Arnt Röed, eier av g.nr. 26, b.nr. 3,
5. Ingvald Jespersen, eier av g.nr. 29, b.nr. 1 og 2,

er det avtalt følgende:

1. De nevnte grunneiere forplikter seg og senere eiere av deres ovennevnte faste eiendommer stedsevarig til ikke å oppföre noen bebyggelse på følgende holmer under deres eiendommer:
   St. Enhuusholmen, Langsomholmen og Oterholmen, nr. 1, 3 og 5 på vedheftede kart, under g.nr. 25, b.nr. 3, Gunnar Öiseth.
   Burholmskjær, nr. 7, under g.nr. 36, b.nr. 1, Ingrid Wennersberg.
   Tjellholmen, nr. 10, et sameie, for såvidt angår den del som ligger under g.nr. 26, b.nr. 1, Hans Holthe.
   Do., for såvidt angår den del som ligger under g.nr. 26, b.nr. 3, Arnt Röed.
   Mule og Stangeskjær, nr. 17 og 18, under g.nr. 29, b.nr. 1 og 2 Ingvald Jespersen.

   Forpliktelsen skal også omfatte salg eller bortleie av parseller, pålegg av servitutt, inngjerding, avstenging eller andre rettslige eller faktiske tiltak som kan utelukke eller vanskeliggjöre almenhetens adgang til områdene.

   Forpliktelsen gjelder ikke de tiltak som er nevnt i § 29 i lov om friluftslivet av 28/6 1957, nemlig:

   " 1. oppföring av byggverk, eller andre innretninger, som er nödvendige for forsvaret, jordbruket, skogbruket, flötingen, vassforsyningen, kraft- eller reguleringsanlegg, fangst og fiske, den alminnelige samferdsel, bergverksdrift eller drift på andre ikke mutbare mineralske forekomster enn grus, sand og leire;
   2. anlegg av badeplass eller annet friluftsanlegg som er åpent for almenheten;
   3. oppföring av brygge, naust eller annen vanlig innretning til sikring og fremme av grunneierens eller brukerens egen adkomst;
   4. at stengsler eller andre innretninger, bortsett fra byg-

ninger, blir oppfört på bebygd eiendom innenfor en avstand av 30 m fra allerede oppfört hus (hytte) som er bestemt til å bo i;

5. at lovlig oppförte stengsler eller andre innretninger blir vedlikeholdt".

2. De nevnte grunneiere forplikter seg og senere eiere av deres eiendommer videre til å la de respektive holmer og skjær som er nevnt ovenfor tjene til almenhetens bruk for all slags friluftsformål, derunder telting, bading, opphold, fiske o. s. v.

3. Grunneierne skal fortsatt som eiere av de servituttbelagte holmer og skjær ellers i enhver henseende kunne utöve den rådighet over områdene som en grunneier har etter gjeldende rettsregler.

4. Som erstatning for den forringelse eiendommene er blitt påfört derved at de er blitt påheftet ovenstående servitutt, betaler Kråkeröy kommune hver grunneier kontant kr. 300,- kronertrehundre- pr. mål av de nevnte holmer og skjær, mot underskrevet overenskomst.

Til grunn for oppgjöret legges arealberegning foretatt av Kråkeröy oppmålingsvesen.

Særskilt vedkommende Hans Holthe og Arnt Röds eiendommer bemerkes at den servituttbelagte holme, Tjellholmen, er et sameie mellom dem og Kråkeröy kommune. Erstatningen for servitutten skal fordeles mellom sameierne etter den opprinnelige skyldmark på de eiendommer Tjellholmen ligger i sameie mellom. Denne skyldmark er:

Kråkeröy kommunes eiendom g.nr. 26, b.nr. 2 1,10
Kråkeröy kommunes eiendom g.nr. 26, b.nr. 4 0,28
Hans Holthes eiendom g.nr. 26, b.nr. 1 0,92
Arnt Röds eiendom g.nr. 26, b.nr. 3 5,58

I henhold til denne oppmåling og i henhold til de nevnte skyldmarkforhold utgjör de respektive grunneieres tilkommende följende belöp:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gunnar Öiseth, nr. 1 | 16,8 mål | | |
| " 3 | 50,4 " | | |
| " 5 | 34,2 " | erstatning kr. | 30.420,- |
| til sammen | 101,4 mål | | |
| Ingrid Wennersberg, nr. 7 | 25,4 mål | erstatning " | 7.620,- |
| Hans Holthe, nr. 10 | 192,2 mål | | |
| a kr. 300,- er kr.57.660,- | | | |
| fordelt efter ovennevnte skyldmarkforhold | | erstatning " | 6.731,88 |

Arnt Röd, nr. 10 192,2 mål
a kr. 300,- er kr. 57.660,-
fordelt efter ovennevnte
skyldmarkforhold erstatning kr. 40.830,31

Ingvald Jespersen, nr. 17 59,2 mål
" 18 4,8 "
64,- mål erstatning " 19.200,-

5. Av de nevnte erstatningsbelöp betaler kommunen 5% årlig rente fra 27. oktober 1955 til betaling skjer. Rentebelöpet erlegges over fem år med en femtedel hvert år, med forfall 1. september, förste gang 1. september 1964. Det svares ikke rente av gjenstående rentebelöp.

6. Dersom det hviler frivillige eller tvungne pengeheftelser på eiendommene er det et vilkår for oppgjöret at disse heftelser viker prioritet til fordel for servituttavtalen.

7. Såfremt det skulle trenges samtykke ifölge noen lovbestemmelser fra offentlig myndighet til påhefte av servitutten er det et vilkår for avtalen at sådant samtykke foreligger.

8. Det er en betingelse for avtalen at erstatningsbelöpet etter pkt. 4 etter gjeldende skatterettsregler ikke betinger inntektsskatt til stat og kommune.

9. Avtalen kan tinglyses på de respektive grunneieres faste eiendommer. Utgiftene til stempel og tinglysing bæres av Kråkeröy kommune. Kommunen bærer også grunneiernes utgifter til juridisk bistand i anledning avtalens inngåelse og i anledning av arbeidet med opphevelse av byggeforbud som er blitt pålagt de ovennevnte eiendommer etter den midlertidige strandlov av 4/6 1954, jfr. friluftsloven av 28/6 1957.

10. Med oppfyllelse av denne avtale er ethvert mellomværende mellom det offentlige og grunneierne i anledning av det byggeforbud m.v. som er pålagt deres eiendommer i medhold av strandloven, jfr. friluftsloven, oppgjort.

De byggeforbud m.v. som er pålagt, skal oppheves og avlyses av rette vedkommende, idet nærværende avtale trer isteden.

11. Kontrakten er opprettet i 6 eksemplarer, grunneierne og kommunen har hvert sitt.

Fredrikstad, den 13. februar 1964.

Arnt Röed
Ingrid Wennersberg
Ingvald Jespersen
Hans Holte
Gunnar Öiseth

ORDFÖREREN I KRÅKERÖY
Håkon Helgesen

- 4 -

Undertegnede bekrefter herved at foranstående er underskrevet av Gunnar Öiseth, Ingrid Wennersberg, Hans Holthe, Arnt Röed, Ingvald Jespersen personlig i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Fredrikstad d. u. s.

Per Kolstad
.....
h.r.advokat


Randhi
Tjelhi
Kokösundet
Kökö
Flyndren
Ö. Patodden
Hesten
Ekebuar
Kalkgr
Raketbatteriet
Björnebatteriet
Saudhl
Ivgte
Ikanmark
Sandbugten
Kalkhällen
Skog hf.
Stangevret
Brudhl
Haudhl
Ekebuar
Alshus
Lunde
Skole
Odden
Kyrkan
Kökö Varf
Kökösundet
Ö. SKÄRGÅRDEN
Kalkgr
Kalkhällen
Saudhl
Brudhl
Haudhl
Ekebuar
Flyndren
Ö. Patodden
Hesten
Kökösundet
Kökö
Kökö Varf
Ö. SKÄRGÅRDEN
Randhi
Tjelhi
Skole
Lunde
Alshus

# 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/nordvikundersokelsen

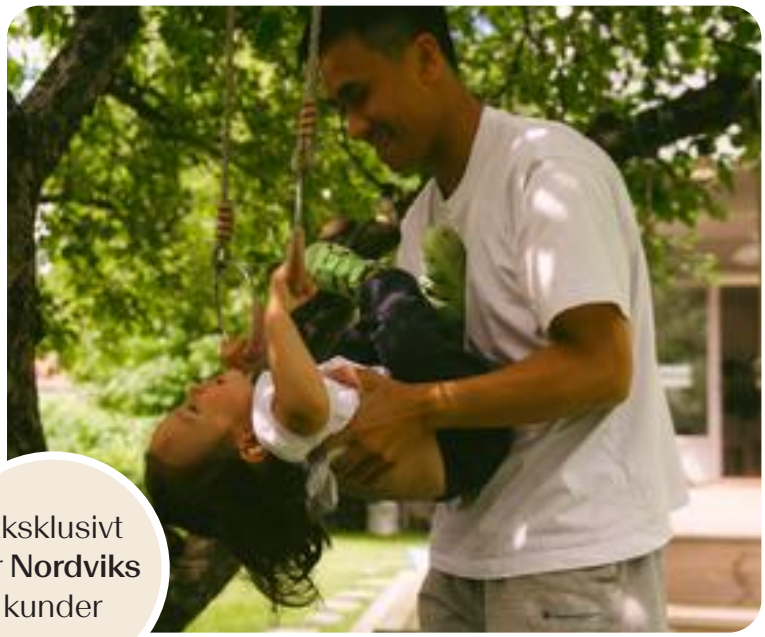





NORDVIK

# 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: 30-0134/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Langøyveien 79 1679 KRÅKERØY
Matrikkel: Gnr 425, bnr 259 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

**Budgiver**

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Madeleine Flodin**

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