NORDVIK

Fjellveien 26B

2 soverom | 66 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fjellveien 26B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Kontaktinfo
42	Tilstandsrapport
62	Vedlegg
67	Andre vedlegg
68	Egenerklæringsskjema
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026









Nøkkelinformasjon

Fra smijernsporten til utsiktsplatået - hvitpusset hus på Kråkerøy. Pusset opp i 2025. Terrassert hage med flott utsikt.

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**106 090,-**
Totalpris	**4 306 090,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1910**
Eierform	**Eierseksjon**

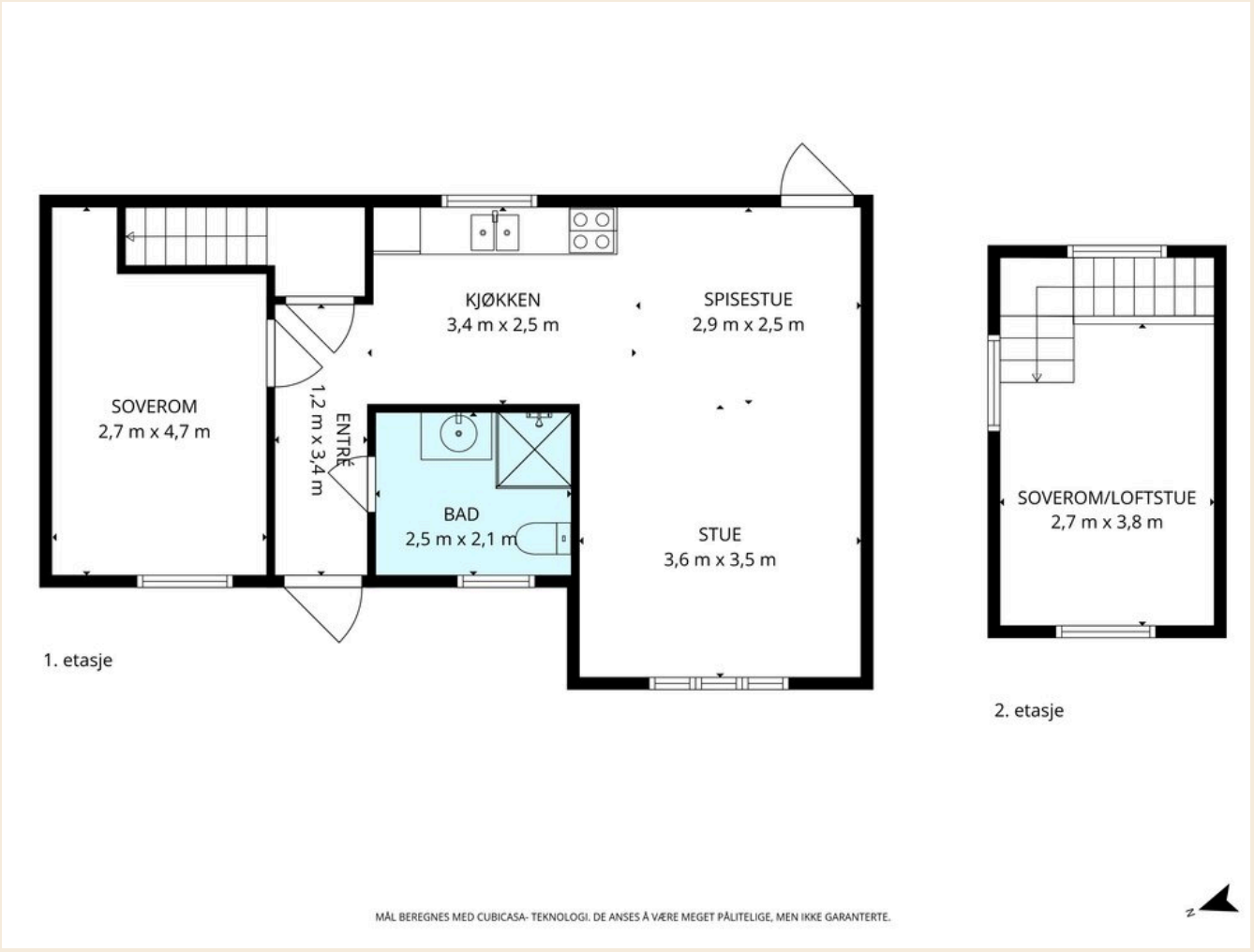
Kort fortalt

Frodig skjærgårdsnatur, sentrumsnærhet og kort vei til Hvaler gjør Kråkerøy til et populært bosted. Fjellveien 26B ble bygget i 1910 og pusset opp i 2025. Dette karakteristiske huset har en nydelig, sydlandsk sjarm. Stier, trapper og murerarbeid imponerer i den terrasserte hagen som strekker seg opp i høyden, frodig og med strålende utsikt over Innseilingen og Onsøy og med sen solnedgang. Boligen har flott planløsning og er nydelig utformet i svale farger og materialer, med åpen himling og god takhøyde.

Det kystnære, vakre nabolaget ligger 150 m fra innseilingen og 9 min sykkeltur unna sentrum. Marina for fritidsbåter, skoler, barnehager og butikker - alt finnes i gangavstand. Kråkerøy har utallige turmuligheter og flotte badeplasser om sommeren, og nord på øya vokser en ny bydel frem.

Planløsning

Enebolig
BRA-i: 66 kvm



































1760936705898























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





Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0087/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fjellveien 26B, 1678 KRÅKERØY
Gnr 424, bnr 47, snr 2 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Smh Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
105 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 306 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 325 790,- (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
1910

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang, stue, kjøkken, soverom, bad
Total BRA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Soverom
Total BRA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- 2.etg: BRA-i er oppgitt i 13 kvm. Gulvareal er 14 kvm, som da gir 1 kvm ikke målverdig areal.'
- Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Solforhold
Selger opplyser: veldig bra, har sol hele dagen, men største fordelen er sol til den går ned om kvelden, siden boligen er mot vesterelva og på øvre uteområdet så ser man sola gå ned.

Innhold
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, soverom, bad
2. etasje: Soverom

Bod i krypkjeller.

Standard
Dette er en annerledes og spennende bolig. Den avlange formen, gir fine lange siktlinjer, og den omfattende oppussingen i 2025 resulterte i en virkelig effektiv planløsning. Vi møter en bolig med god standard og en gjennomtenkt utforming der vegger, tak og gulv balanseres fint mot hverandre. Himlingen er åpen og gir deg svært god høyde på midten.

Stue og kjøkken ligger samlet i vinkel. Fra gangen ser du ned gjennom kjøkkenet og mot spisestuen. Kjøkkenet er lik som det meste nytt av 2024/25. Fine benker, skap og skuffer ligger på hver side idet du går ned mot spisestuen og runder hjørnet inn til dagligstuen. Det store stuevinduet kikker ut mot hagen.
Spisestuen finner sin plass i lyset fra terrassedøren. Når du går ut møter du en renne og en forstøtningsmur med trapp opp i den frodige hagen. Den første gressplenen har levegg mot naboen og rammes inn av den

overgrodde fjellveggen bak - et solrikt og fredelig fristed. En trapp til siden tar deg opp mellom to syriner til neste høyde, en gressplen innrammet av frodige vekster. Her ser du over hustakene, over elven og langt utover Onsøy.

Baderommet er belagt med store, vakre terrassofliser på gulvet og har våtromsplater på veggene. Her har du dusjesone og god plass til vaskemaskin.

Hovedsoverommet har god plass til garderobe. Det byr dessuten på noen interessante trinn, vinkler og en nisje som gir ekstra plass til en kommode.

Trapperommet gir god forbindelse mellom etasjene. Ovenpå finner vi et avlangt rom, som egner seg både til kontor, soverom eller loftstue. Den åpne himlingen er strøken og flatene fint balansert som ellers i boligen. Her får du lys inn fra tre kanter, og god kontakt med hagen.

Dette er et flott sted for par, eller små familier, som ønsker et smakfullt og elegant hjem med fantastisk hage og utsikt.

Parkering
Selger opplyser: 1 frittstående parkeringsplass ved innkjøringen. Det er planlagt bygd en garasje som skal tilhøre de andre seksjonene på eiendommen, og da blir parkeringsplassen til denne boligen etablert etter garasjen.

I vedtektene står det beskrevet at Fjellveien 26b har parkeringsplass på enden av garasjen mot Fjellveien 26a. Drift og vedlikehold av frittstående parkeringsplasser, samt felles gårdsplass frem til indre hjørnet av Fjellveien 26a, der hvor trapp opp til Fjellveien 26c starter, fordeles ved at Fjellveien 26b har 1/ andel.
Gangarealet mellom Fjellveien 26a og 26b deles drift og vedlikehold med hver sin like andel.

Modernisering og påkostninger
Selger oppgir: Boligen ble pusset opp helt i 2024 og 2025. Tak, fasade med etterisolering, bad, el. rør. kjøkken og alle overflater.
2024-2025

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro: Elektroinstallatøren AS Snekker, våtromsplater, maling mm: Multi Bygg og Renhold Service As Utført 2024/2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Smøremebran på betonggulv, 2024/2025

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Multi Bygg og Renhold Service As Tak, innvendig, sperrer, etc P.Andersen kobber og blikkenslager AS på blikkenslager arbeider mot pipe og ellers på taket Utført 2024/2025

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:
Elektroinstallatøren AS. Skiftet el anlegget i huset. Utført i 2024/2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen kontroll foruten selskapet som har utført arbeidet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk lagt nytt inntak av vann og avløp med stoppekraner før min tid. Kjenner ikke til hvem som har utført det.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Arbeid som er utført: Det står i punkt 6 om boligen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår. Så står det om elektroinstallatøren har gitt samsværserklæring. Litt rart at det står. Men elektriker har utført arbeidet som er til elektro, ellers har Fredrikstad Arkitekttjenester søkt kommunen om tiltak som ble gjort i 2024/2025, vi endret litt på takvinkel på en side, samt monterte en verandadør på baksiden.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det har ikke vært ildsted der mens jeg har eid boligen. Det er liten lekkasje på overgang pipe og tak, takstmann har nevnt dette, og dette blir reparert.

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
Eventuell kommentar: Ikke kjent med, men takstmann har sett litt råteskader på noen bjelker i krypkjeller. Disse skal undersøkes nå

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Eiendommen Fjellveien 26 er under seksjonering. Seksjon 1 blir boligen foran denne boligen, Seksjon 2 er boligen som selges, og Seksjon 3 blir et uthus ved siden av med tilhørende areal som det er gitt rammetillatelse for bygging av et hus. Hver seksjon får sine tilmålte utearealer og fellesarealer

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Boligen har ifølge folk i området blitt bygd på flere ganger har jeg blitt fortalt. En eldre bolig som er blitt pusset opp

Bygningssakkyndig
Håvard Hansen

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:

Enebolig, byggeår: 1910. Byggeåret er usikkert, opplysninger er hentet fra matrikkel.
Boligen innehar en god standard, det er utført oppussing av boligen i 2024/2025.

VEDLIKEHOLD
Fremstår som godt vedlikeholdt.
Enebolig tilknyttet et sameie med 3 seksjoner på Glombo i
Fredrikstad kommune.
Felles eiet tomt opparbeidet med støttemurer, gressplen, busker og beplantning.
Men seksjonen har enerett på deler av areal.
Innvendig innehar boligen en god standard.
Boligen ble oppusset i 2024/2025.
Utvendig fasader ble rehabilitert i 2024/2025.
Boligen fremstår i god stand utvendig.
Det tilhører en parkeringsplass til boligen.

UTVENDIG Gå til side
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Veggene har reissverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har fiberpuss. Det er utført utvendig etterisolering med isopor på flere av veggene iflg eier.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-/3-lags glass.
Bygningen har isolert ytterdør med 2-lags isolerglass produsert i 2023. (Montert i 2024)
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass fra 2024
Det er en betongtrapp med fliser i front av boligen.
Imp .tretrapp i terrenget mot øst ,samt ved balkongdør mot øst.

INNVENDIG
Boligen er pusset opp i 2024/2025.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betonggulv.
Tilfarergulv på soverom.
Boligen har mursteinspipe.
Sotluke er plassert utvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt lukket tretrapp.
Formpresset innerdører av typen 3-speils.

VÅTROM
Bad
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servantinnredning, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørblad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Fuktbestandig plate på vegg bak komfyr.
Der er frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er nytt i 2024.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.
Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert til 2.etg.
40A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 25A/13*15A med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i betong.
Forstøtningsmurer er av betong og granitt.
Tomten skråner mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Varmekabel på utvendig vannledning.

LOVLIGHET
Enebolig
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk
Tegningene har blitt sendt til kommunen den 19.02.25 og arkivert hos kommunen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Radonmålinger er ikke utført og det foreligger ikke radonsperre i boligen.
Lukket tretrapp i trekonstruksjon.
Utvendig trapper av trekonstruksjon og betong.
Støttemurer av betong og granitt.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Det mangler rekkverk på trapp ved inngang og baksiden av boligen.
Kun rekkverk på en side på trapp i terrenget.
Manglende rekkverk på støttemurene.
Det er ikke montert håndløper på vegg i trappen.
Det er høyaktsomhetsgrad av radongass i området.
Konsekvens/tiltak
· Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
· Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
· Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og støttemurer, samt håndløper på vegg i innvendig trappeløp, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da det er høy aktsomhetsgrad for radongass i området. Manglende målinger og radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen.

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av
offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på
denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert til 2.etg.
40A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 25A/13*15A med automatsikringer.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? 2024. Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Spørsmål til eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert
elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier har samsvarserklæring på arbeidet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og

sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei
Generell kommentar: Hele det elektriske anlegget er skiftet i 2024.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke montert snøfangere ved renovering av boligen i 2024/2025.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Med hensyn til forskriftene er det ingen krav til snøfangere, men det anbefales å montere snøfangere der hvor folk ferdes for å unngå at det skal oppstå personskader fra nedfall av snø/is fra taket.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Beskrivelse
Veggene har reissverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har fiberpuss. Det er utført utvendig etterisolering med isopor på flere av veggene iflg eier.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er ingen lufting av konstruksjonen. Eier opplyser om at det var ingen tegn til fukt-/råtesakder på reisverket ved renovering av boligen i 2024/2025.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Konstruksjonen bør holdes under oppsikt siden en slik konstruksjon uten lufting er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

Innvendig > Overflater
GULV: Fliser og laminat.
VEGG: Malte slette vegger og baderomsplater.
TAK: Mdf-panel.
Boligen er pusset opp i 2024/2025.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Svellet mdf-panel ved pipen i stuen pga lekkasje ved pipe som nå er utbedret.
Synlig saltutslag på pipen.
Stedvis noe knirk i laminatgulv.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Skal fuktskadet mdf-panel utbedres må hele mdf-panelet på dette området fjernes.
Selger opplyser om at dette skal utbedres før overtagelse.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betonggulv.
Tilfarergulv på soverom.
Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Det er registrert symptom på sopp/råte.
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt 16mm retningsavvik på soverom, forøvrige er det mellom 3- 8mm retningsavvik på øvrige rom i 1.etg. I 2.etg er det målt 28mm retningsavvik på gulvet.
Det er registrert råteskader på bjelkelaget mot øst i krypkjeller.
Selger opplyser om at dette vil bli utbedret før overlevering av boligen.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Høydeforskjeller og retningsavvik kan utbedres ved utskiftning av gulv, men det er ikke noe umiddelbart behv for utbedring. Slik skjevheter kan medføre til områder med knirk i gulv.

Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe.
Sotluke er plassert utvendig.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Utvendig sotluke er ødelagt og har derfor behov for å skiftes, Det er registrert en del biter i sotluke fra innvendig røykrør.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Dersom pipen skal tas i bruk, må det monteres ny utvendig sotluke for å sikre forsvarlig drift. Røykrøret bør inspiseres med kamera av feiervesenet for å avdekke eventuelle skader, da biter i sotluken kan indikere forvitring eller løse partier i pipen. Eldre teglsteinspiper må ofte rehabiliteres med stålrør for å oppfylle dagens krav til sikkerhet og funksjon, og for å redusere risikoen for brann og lekkasjer.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

En liten del med soilrør i betonggulv i krypkjeller.
Det er montert durgoventil for lufting av kloakken i krypkjeller (2024, kilde: eier)
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
avløpsledninger.
Tilstandsgrad er satt med hensyn til eldre soilrør i gulv i krypkjeller.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å vurdere tilstand og funksjon på eldre soilrør i betonggulv i krypkjeller, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke eldre rør er økt risiko for lekkasjer og tette rør.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer er av betong og granitt.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Registrert områdfer med sprekker i granitt støttemur, det har tidligere vært utført lokale utbedringer på flere områder.
Maling flasser på mur.
Konsekvens/tiltak
· Lokal utbedring må utføres.
Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer.

Tomteforhold > Terrengforhold
Tomten skråner mot vest.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er fall mot bakvegg pga av at det er skrående fjellterreng.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det er vanskelig å gjøre tiltak slik at det ikke blir fall mot byggettil boligen siden den ligger i et skrående terreng. Det er derfor viktig å holde krypkjeller under jevnlig oppsikt slik at det ikke oppstår skader pga tilsiget av fuktighet.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Manglende tetting rundt avløpsrør i servantskap på baderommet.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det må utføres tetting med egnet fugemasse rundt avløpsrør for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til fuktskader i vegg ved en evt lekkasje/vannsøl.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er utført 14mm fall 80cm fra sluket. Det er målt 20mm høydeforskjell fra topp sluk til flis ved terskel.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
· Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det skulle vært utført fall på 1:50 til sluket, dvs 16mm 80cm fra sluket. Etter TEK 17 skulle det vært utført vanntett oppkant på 15mm ved terskel.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Vanntett terskel anbefales å utbedre siden dette kan oppstå at vann renner ut i gang ved en kraftig lekkasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Krypkjeller
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. På befaringsdagen var det kun mulig å besikte den første delen. Det var kun mulig å besikte deler krypkjeller mot øst via luke med netting.
Krypkjeller mot nord har ingen tilkomst.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill,
trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
· Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er tislig av fuktighet i krypkjeller.
Eier har åpnet opp for å kontrollere den delen lengst mot sør etter befaringsdagen.
Det er avdekket råteskader på bjelkelag mot øst(mot fjellet).
Det bør etableres tilkomst til hele krypkjelleren slik at den er mulig å besikte, siden slike krypkjellere er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.
Konsekvens/tiltak
· Påviste skader må utbedres.
· Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Utbedring av råteskader og forsterkning av bjelkelaget må gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling, redusere risiko for svekket bæreevne og forhindre ytterligere fukt- og råteproblemer i konstruksjonen. Eier skal utføre utbedringer før salg ved å forsterke bjelkene inn mot fjellet, og deler av stubbloftet må da samtidig åpnes opp. Det anbefales å etablere

tilkomst til øvrige krypkjeller, slik at den er mulig å kontrollere. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Beskrivelse: Det er byggegrunn på fjell
Det er smurt asfaltbasert vanntettingsprodukt på muren og fjell i bakkant av boligen iflg eier.
Forøvrige er det ikke utført noe drenering rundt boligen, siden den er utført direkte på fjellgrunn.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel.

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
Panelovn
Varmekabler, bad

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 1234 kWh | Strømkostnad forrige år: 1234 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Andelene driftes og vedlikeholdes hver for seg.
Det ligger også ytterligere beskrivelser i salgsoppgaven under
-"tomt"
-"parkering"
-"vei, vann og avløp"

Dokumenter som vedtekter og utomhus-plan ligger i sin helhet vedlagt i salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ikke fastsatt, og det tas derfor forbehold om størrelsen på de kommunale avgiftene.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 456,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Boligen er nylig seksjonert. Det er foreløpig ikke mulig å innhente denne informasjonen.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er ikke tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber.

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 28373006

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 057 kvm (Eiertomt)
Innerst i en innkjørsel, der terrenget skal til å stige bratt oppover, finner vi den hvitpussede eneboligen. Da den ble pusset opp i 2024 og 2025, gjorde de åpenbart en grundig jobb. Taket terrakottarødt. Vinduene er datert 2007 og 2012. Husformen er svært unorsk, og med sine små utspring og oppløft fyller den deg med undring og nysgjerrighet. Litt sydlandske tendenser.

Denne sjarmerende boligen inngår i et sameie med to andre, og området fremstår som en fin helhet. Du parkerer ved innkjørselen, som du deler med to naboer. Fra gårdsplassen passerer du en original smijernsport. Deretter følger du en mur forbi nabohuset, før du følger en trapp opp til ytterdøren, støpt og belagt med fliser, slik du ville forvente på en spansk feriebolig.

Tomten skråner ned mot vest, og den vesle hageflekken på fremsiden holdes oppe av en forstøtningsmur i granitt. Muren ligger i trinn og har bedd med beplantninger og elvestein. Hellestien til side for ytterdøren har plass til noen småstoler i husveggen, men de virkelig viktige uteplassene finner du på baksiden av huset. Her møter du en frodig oase av en hage, først en gressplen som ligger høyere enn huset, skjermet av levegg mot naboen, og bakenfor reiser fjellveggen seg, med løvverk og blomster. Denne skjermede plassen oppleves som bare din - et solrikt og fredelig fristed. Til siden ser du en trapp

forsvinne opp mellom to syriner. Du følger den og befinner deg nå oppe på enda et platå, en gressplen, innrammet av frodige vekster. Her ser du langt - over elven og langt, langt utover Onsøy. Disse to uteplassene er helt suverene.

Vedtektsfestet rett på utearealene:
Boligene har sine egne grøntområder iht vedlagt utomhusplan (se vedlagt i salgsoppgaven) som de selv har ansvar for og er til egen bruk. Seksjonseierne har enerett på dette arealet i inntil 30 år. Det er videre angitt i utomhusplanen hvilken seksjon som disponerer sin egen naturlige del av utomhusarealene. Vedtektsfestede forhold som angir gårdsplass, finnes under "parkering".

På nabotomten for 26C foreligger det rammetillatelse for oppføring av enebolig (se illustrasjon i annonse). Denne tomten selges separat med rammetillatelse.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kråkerøys frodige og varierte skjærgårdsnatur kombinert med nærhet til sentrum, gjør dette til et attraktivt bosted. Sykkelturen til Fredrikstad sentrum tar bare 9 minutter, og Hvaler venter en grei biltur unna. Men, man behøver ikke å forlate Kråkerøy, for det finnes rikelig med turmuligheter. Om sommeren er det fantastisk her.

Eneboligen ligger i et nabolag med store, åpne hager med kupert terreng. Innimellom ser vi klynger av varmekjære løvtrær og enkelte høyreiste furuer. Fra eiendommen sykler du raskt til Enhuskilen for bading, eller for gylne svaberg og sjøluft er det bare å fortsette litt videre ut til idylliske Glufsa. Eiendommen ligger på vestsiden av øya kun 160 meter fra bredden av Vesterelven, der du ser rett ut på Hutholmen med et fort fra 1700-tallet. Elva, som er en at to innseilinger til Fredrikstad, er et livlig sted om sommeren, med fritidsbåter i alle størrelser. Bare en spasertur unna boligen finner du den store Marinaen til Rød Båtforeningen, og trives du på vannet, skaffer du båtplass der, for med båt kommer du raskt ut til Hvalers mange vakre holmer, øyer og strender.

Kråkerøy er selv rik på vakker, variert natur og turmuligheter. Langøya er et aktivt, vakkert og praktisk sted å bo. Sykkelstier på kryss og tvers bidrar til familievennlige nabolag. Barnehager, barneskole, ungdomskole og idrettsanlegg; alt kan nås til fots langs trygge veier, og nærmeste dagligvare venter kun 1 km unna.

300 meter fra boligen er det forresten planlagt nytt anløp for gratisfergen til sentrum, Gressvik og Gamlebyen. På Nordre Kråkerøy har en ny bykjerne vokst frem i løpet av de siste 20-årene; først med stadion, så med høgskolen, NRK, helsehuset og sist med det store prosjektet Byhaven som kombinerer leiligheter og masse spennende butikker under et tak. Vil du inn til sentrum anbefales det å ta en tur innom mathallen eller spise en fiskemiddag på restaurant Slippen før du krysser gangbrua og forlater Kråkerøy.

Skoler og barnehager
Eiendommen ligger sentralt på Kråkerøy med flere barnehagetilbud- både offentlig og privat.
Rød barneskole. Kråkerøy ungdomsskole. Det finnes flere private skoletilbud i Fredrikstad.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Takstrapporten beskriver at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Tegningene har blitt sendt til kommunen den 19.02.25 og arkivert hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Vedtektsfestede forhold:
Skulle det være installasjoner som vann og avløp eller tekniske installasjoner som har trasseèr over andre seksjoners utomhus-arealer og de må vedlikeholdes, så skal eier av installasjonen selv dekke reparasjonen og vedlikehold, samt tilbakeføre i samme stand arealet som det var før.

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

REGULERINGSPLANER
21 Fjellveien - Ilebakken - Vesterelvenm/endr.av 08.03.88 og 09.11.88
54 Reg.endr. for en del av Glombo 424/71
Vedtatt: 02.03.1961
18.06.1971
Formål:
112 - Konsentrert småhusbebyggelse
999 - Unyansert formål
Hensynssoner:

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/424/47/2:
28.11.2025 - Dokumentnr: 1458244 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Overført fra: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:47
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

01.06.2026 - Dokumentnr: 596981 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har sefrak-minne.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

OM SAMEIET
Eiendommen er nylig seksjonert (07.05.2026). Sameiets navn er Fjellveien 26 boligsameie og har gårdsnummer 424, bnr 47 i Fredrikstad. Sameiet består av fire boenheter.
Nr. 26a er 2-mannsbolig, nr. 26b er enebolig og nr. 26c er enebolig med rammetillatelse. Styret i sameiet består av sameierne i felleskap.

Vedtekter og utomhus-skisser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat

og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og

tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Fotograf (Interiør, eksteriør, drone, plantegning, boligvideo) kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 148 300,- 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 5. september 2026

Ansvarlig megler
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

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).

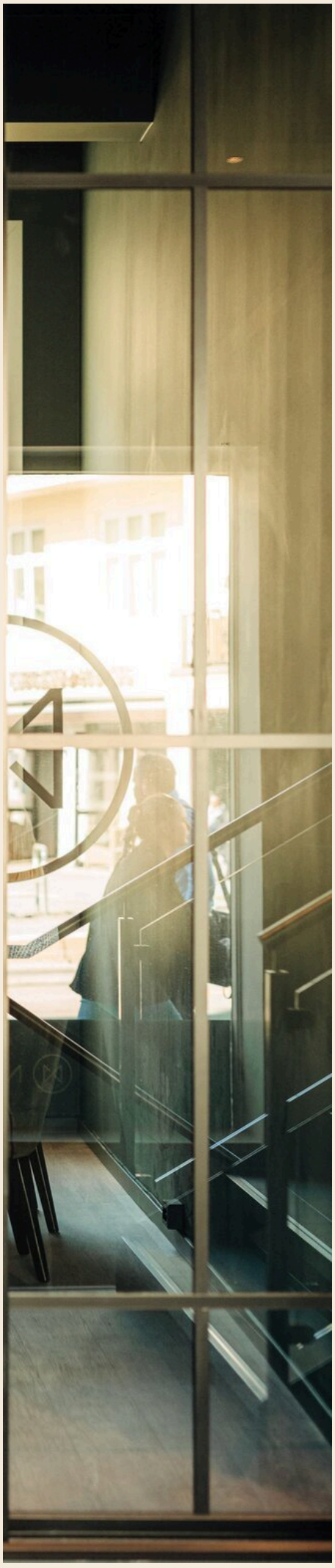
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

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



Tilstandsrapport

Enebolig
Fjellveien 26B, 1678 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 424, bnr. 47, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19972-2036 **Eiendomsverdi ref nr:** RC1022

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Hoff-Hansen **Vår ref:** Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hansen
Ingeniør og takstmann

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ingeniør Håvard Hansen AS

Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig tilknyttet et sameie med 3 seksjoner på Glombo i Fredrikstad kommune.
Felles eiet tomt opparbeidet med støttemurer, gressplen, busker og beplantning.
Men seksjonen har enerett på deler av areal.

Innvendig innehar boligen en god standard.
Boligen ble renovert i 2024/2025.

Utvendig fasader ble rehabilitert i 2024/2025.
Boligen fremstår i god stand utvendig.

Det tilhører en parkeringsplass til boligen.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har reissverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har fiberpuss. Det er utført utvendig etterisolering med isopor på flere av veggene iflg eier.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-/3-lags glass.
Bygningen har isolert ytterdør med 2-lags isolerglass produsert i 2023. (Montert i 2024)
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass fra 2024

Det er en betongtrapp med fliser i front av boligen.
Imp.tretrapp i terrenget mot øst ,samt ved balkongdør mot øst.

INNVENDIG Gå til side

Hele boligen er renovert i 2024/2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betonggulv.
Tilfarergulv på soverom.

Boligen har mursteinspipe.
Sotluke er plassert utvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt lukket tretrapp.
Formpresset innerdører av typen 3-speils.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servantinnredning, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Fuktbestandig plate på vegg bak komfyr.
Der er frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er nytt i 2024.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert til 2.etg.
40A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 25A/13*15A med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i betong.
Forstøtningsmurer er av betong og granitt.
Tomten skråner mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Varmekabel på utvendig vannledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

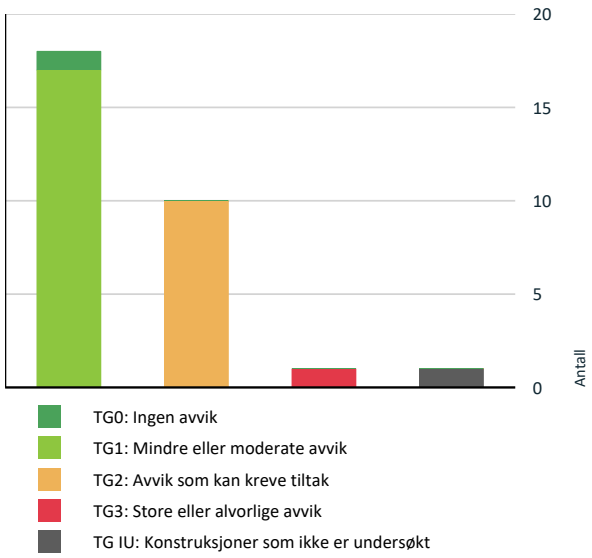
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegningene har blitt sendt til kommunen den 19.02.25 og arkivert hos kommunen.

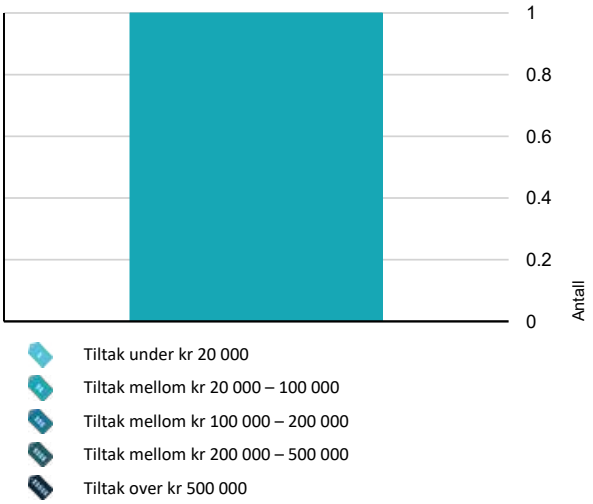
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1910

Kommentar
Byggeåret er usikkert, opplysninger er hentet fra matrikkel.

Standard
Boligen innehar en god standard, det er utført renovering av boligen i 2024/2025.

Vedlikehold
Fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak av dampåpen duk.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere ved renovering av boligen i 2024/2025.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med hensyn til forskriftene er det ingen krav til snøfangere, men det anbefales å montere snøfangere der hvor folk ferdes for å unngå at det skal oppstå personskader fra nedfall av snø/is fra taket.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har reissverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har fiberpuss. Det er utført utvendig etterisolering med isopor på flere av veggene iflg eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen lufting av konstruksjonen. Eier opplyser om at det var ingen tegn til fukt-/råtesakder på reisverket ved renovering av boligen i 2024/2025.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt siden en slik konstruksjon uten lufting er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.
På delen mot lengst er skiftet tresperrer og bordtak i 2025, på den lengst mot nord er det skiftet bordtak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-/3-lags glass.
Vinduene er fra 2007 og 2012

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har isolert ytterdør med 2-lags isolerglass produsert i 2023. (Montert i 2024)
Balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass fra 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en betongtrapp med fliser i front av boligen.
Fliser er utført i 2024/2025.

Imp.tretrapp i terrenget mot øst ,samt ved balkongdør mot øst.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Fliser og laminat.
VEGG: Malte slette vegger og baderomsplater.
TAK: Mdf-panel.
Hele boligen er renovert i 2024/2025.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Svellet mdf-panel ved pipen i stuen pga lekkasje ved pipe som nå er utbedret.
Synlig saltutslag på pipen.
Stedvis noe knirk i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skal fuktskadet mdf-panel utbedres må hele mdf-panelet på dette området fjernes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betonggulv.
Tilfarergulv på soverom.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er registrert symptom på sopp/råte.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 16mm retningsavvik på soverom, forøvrige er det mellom 3-8mm retningsavvik på øvrige rom i 1.etg.
I 2.etg er det målt 28mm retningsavvik på gulvet.

Det er registrert råteskader på bjelkelaget mot øst i krypkjeller.
Se kommentar på krypkjeller under.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Høydeforskjeller og retningsavvik kan utbedres ved utskiftning av gulv, men det er ikke noe umiddelbart behv for utbedring.
Slik skjevheter kan medføre til områder med knirk i gulv.

Eier opplyser det skal utføres utbedringer av skadene i krypkjeller før salg.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Sotluke er plassert utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig sotluke er ødelagt og har derfor behov for å skiftes,
Det er registrert en del biter i sotluke fra innvendig røykrør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom pipen skal tas i bruk, må det monteres ny utvendig sotluke for å sikre forsvarlig drift.

Røykrøret bør inspiseres med kamera av feiervesenet for å avdekke eventuelle skader, da biter i sotluken kan indikere forvitring eller løse partier i pipen.
Eldre teglsteinspiper må ofte rehabiliteres med stålrør for å oppfylle dagens krav til sikkerhet og funksjon, og for å redusere risikoen for brann og lekkasjer.



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

På befaringsdagen var det kun mulig å besikte den første delen.
Det var kun mulig å besikte deler krypkjeller mot øst via luke med netting.
Krypkjeller mot nord har ingen tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er tislig av fuktighet i krypkjeller.

Eier har åpnet opp for å kontrollere den delen lengst mot sør etter befaringsdagen.
Det er avdekket råteskader på bjelkelag mot øst(mot fjellet).

Det bør etableres tilkomst til hele krypkjelleren slik at den er mulig å besikte, siden slike krypkjellere er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Utbedring av råteskader og forsterkning av bjelkelaget må gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling, redusere risiko for svekket bæreevne og forhindre ytterligere fukt- og råteproblemer i konstruksjonen.
Eier skal utføre utbedringer før salg ved å forsterke bjelkene inn mot fjellet, og deler av stubbloftet må da samtidig åpnes opp.

Det anbefales å etablere tilkomst til øvrige krypkjeller, slik at den er mulig å kontrollere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt lukket tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdører av typen 3-speils.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Manglende tetting rundt avløpsrør i servantskap på baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må utføres tetting med egnet fugemasse rundt avløpsrør for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til fuktskader i vegg ved en evt lekkasje/vannsøl.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er utført 14mm fall 80cm fra sluket.
Det er målt 20mm høydeforskjell fra topp sluk til flis ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det skulle vært utført fall på 1:50 til sluket, dvs 16mm 80cm fra sluket. Etter TEK 17 skulle det vært utført vanntett oppkant på 15mm ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vanntett terskel anbefales å utbedre siden dette kan oppstå at vann renner ut i gang ved en kraftig lekkasje.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Arbeidet er utført som egeninnsats i forhold til smøremembran.
Det er ikke mulig å se klemring/membranmansjett pga flislim som er utført i sluket.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantinnredning, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørblad.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Fuktbestandig plate på vegg bak komfyr.
Der er frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er nytt i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
Det er besiktiget i rørskap plassert på baderommet.
Hovedstoppekran plassert i krypkjeller.
Automatisk vannstopper i benkeskap på kjøkkenet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
En liten del med soilrør i betonggulv i krypkjeller.
Det er montert durgoventil for lufting av kloakken i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til eldre soilrør i gulv i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere tilstand og funksjon på eldre soilrør i betonggulv i krypkjeller, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke eldre rør er økt risiko for lekkasjer og tette rør.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
El.skap er plassert til 2.etg.
40A hovedsikring og 14 fordelingskurser på 25A/13*15A med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har samsvarserklæring på arbeidet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Hele det elektriske anlegget er skiftet i 2024.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er smurt asfaltbasert vanntettingsprodukt på muren og fjell i bakkant av boligen iflg eier.
Forøvrige er det ikke utført noe drenering rundt boligen, siden den er utført direkte på fjellgrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og granitt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Registrert områdfer med sprekker i granitt støttemur, det har tidligere vært utført lokale utbedringer på flere områder.
Maling flasser på mur.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Skal avvikene utbedres må det utføres lokale utbedringer.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fall mot bakvegg pga av at det er skrående fjellterreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er vanskelig å gjøre tiltak slik at det ikke blir fall mot byggettil boligen siden den ligger i et skrående terreng.
Det er derfor viktig å holde krypkjeller under jevnlig oppsikt slik at det ikke oppstår skader pga tilsiget av fuktighet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Varmekabel på utvendig vannledning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Radonmålinger er ikke utført og det foreligger ikke radonsperre i bboligen.

Lukket tretrapp i trekonstruksjon.

Utvendig trapper av trekonstruksjon og betong.

Støttemurer av betong og granitt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler rekkverk på trapp ved inngang og baksiden av boligen.
Kun rekkverk på en side på trapp i terrenget.

Manglende rekkverk på støttemurene.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappen.

Det er høyaktsomhetsgrad av radongass i området.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og støttemurer, samt håndløper på vegg i innvendig trappeløp, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da det er høy aktsomhetsgrad for radongass i området. Manglende målinger og radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen.







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	53			53			53
2.etasje	13			13		1	14
SUM	**66**					**1**	**67**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, bad		
2.etasje	Soverom		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene har blitt sendt til kommunen den 19.02.25 og arkivert hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er renovert i 2024/2025

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Geir Inge Paulsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	424	47		2	1057.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjellveien 26B

Hjemmelshaver
Smh Eiendom As

Eierandel
1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fjellveien 26 B ligger plassert i et eldre etablert boligfelt på Glombo på Kråkerøy i Fredrikstad kommune.
Eiendom med gode solforhold og utsikt mot nærområdet.
Området anses som barnevennlig.
Kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg, matbutikk, båthavn og badeplass.
Fredrikstad sentrum 5 km.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Fjellveien - Ilebakken - Vesterelvenm/ endr. av 08.03.88 og 09.11.88

Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende.
Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Om tomten

Felles eiet tomt opparbeidet med støttemurer, gressplen, busker og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det pågår seksjonering av eiendommen.
Det foreligger eneretter på bruken av eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysninger	27.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Seksjonering	28.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RC1022

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter til Fjellveien 26 a, b og c

§ 1

Sameiets navn er Fjellveien 26 boligsameie og har gårdsnummer 424, bnr 47 i Fredrikstad kommune. Sameiet består at 4 boenheter.

Nr 26a er 2- mannsbolig, nr 26b enebolig og 26c er enebolig med rammetillatelse.

§ 2

Boligsameiet har egne definerte utomhus- områder. Eneste fellesarealer er gårdsplass, grunn til felles garasje og adkomst mellom byggene.

Se vedlagt skisse som viser fordelinger.

§ 3

Styret i sameiet består av sameierne i felleskap. Hver seksjon har en stemme.

§ 4

Den enkelte seksjonseier bærer sine egne kostnader for kommunale avgifter, eiendomsskatt og annet som faktureres direkte fra kommunen til hver eier.

Fordeling av kostnader og drift på fellesarealer er som følger:

Garasje med 3 p-plasser og frittstående parkering.

- Fjellveien 26 c har singel garasje, 1/3 andel av garasje og samme andel i
- Fjellveien 26 a har dobbel garasje, 2/3 andel av garasje.
- Fjellveien 26 b har parkeringsplass på enden av garasje mot Fjellveien 26 a.
- Fjellveien 26 c har en frittstående parkeringsplass på enden av sin tomtedel vis à vis Fjellveien 26 a.

Forsikring, drift og vedlikehold av garasjer fordeles iht andelen som er beskrevet over i § 4. Eiere av garasjene vedlikeholder innvendig selv sin andel

Forsikring av garasjen må gjøres i fellesskap mellom eierne dersom det ikke er mulig å gjøres separat.

Drift og vedlikehold av frittstående parkeringsplasser, samt felles gårdsplass frem til indre hjørnet av Fjellveien 26 a der hvor trapp opp til Fjellveien 26 c starter, fordeles slik:

- Fjellveien 26 a, 1/2 andel.
- Fjellveien 26 b, 1/4 andel.
- Fjellveien 26 c, 1/4 andel.

Gangarealet mellom Fjellveien 26 a og 26b, deles drift og vedlikehold med hver sin like andel.

Ellers har boligene sine egne grøntområder iht vedlagt utomhusplan som har de selv har ansvaret for og til eget bruk. Seksjonseierne har enerett på dette arealet i inntil tretti år.

§ 5

Sameierne i felleskap forplikter sameierne ved signatur.

§ 6

Skulle det være installasjoner som vann og avløp eller tekniske installasjoner som har traseèr over andre seksjoners utomhus – arealer og de må vedlikeholdes. Så skal eier av installasjonen selv dekke reparasjon og vedlikehold, samt tilbakeføre i samme stand arealet som det var før.

§ 7

Det er angitt i utomhusplanen hvilken seksjon som disponerer sin egen naturlige del av utomhusarealet.

§ 8

Der hvor disse vedtekter ikke bestemmer noe annet, gjelder Lom og eierseksjoner av 01. januar 2018, jft. Tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23. mai 1997 nr.31.

Fredrikstad

Dato:

_____

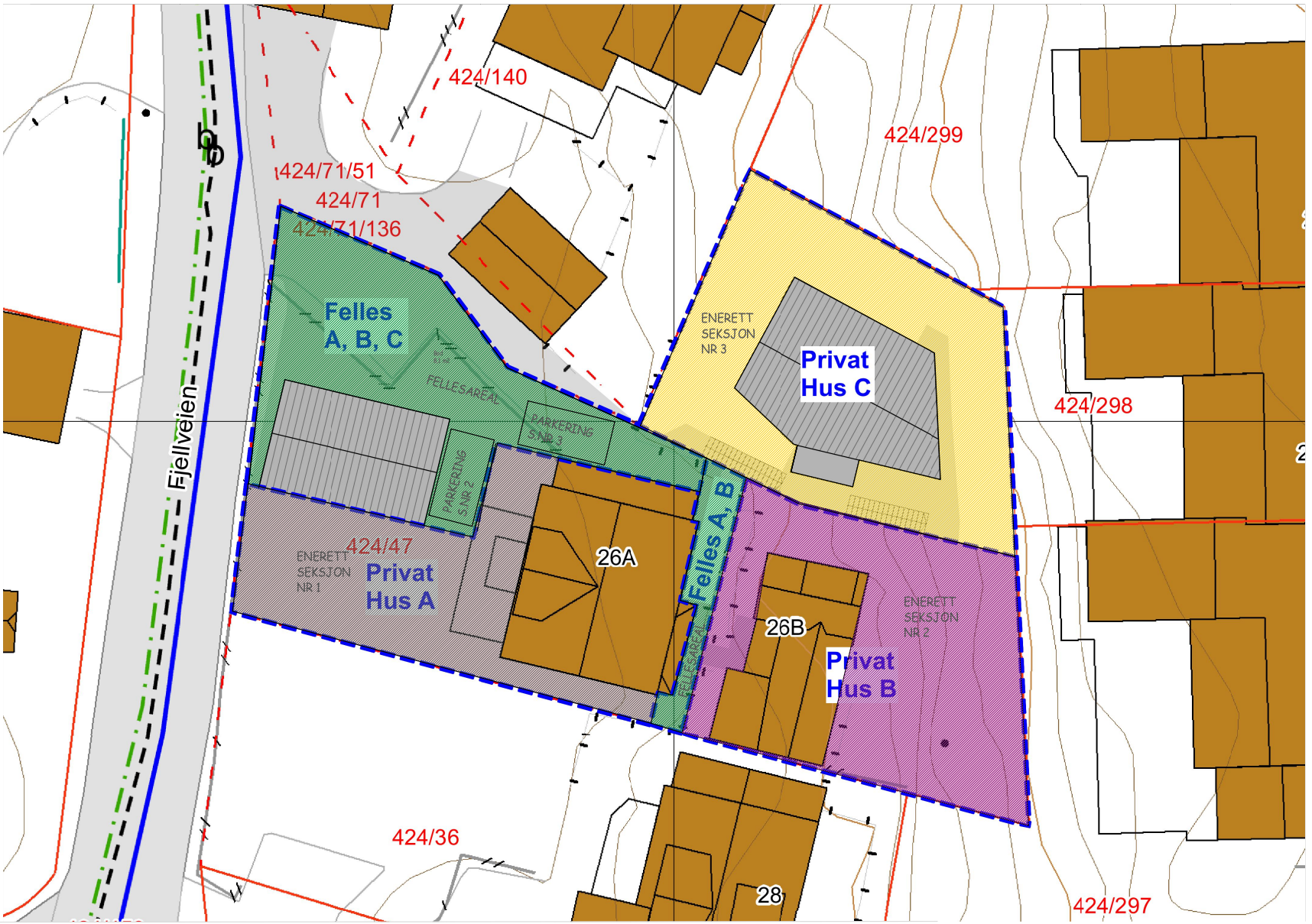
Navn

SMH Eiendom AS v/ Geir Inge Paulsen

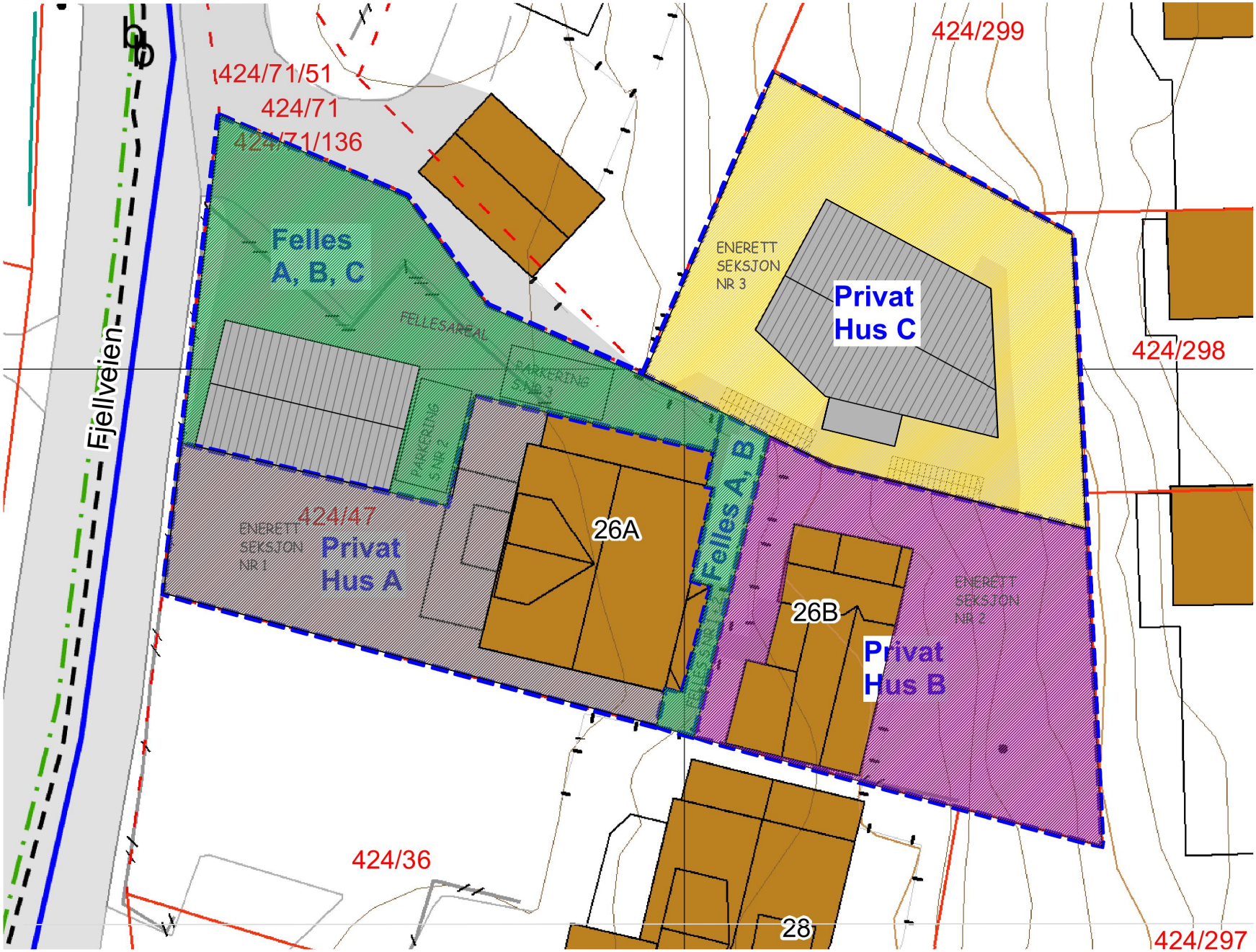
Org nr 820 490 142

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

D-04




D-04
424/140
424/299
424/71/51
424/71
424/298
Fjellveien
FELLESAREAL
GARASJER
SEKSJON 1
og 3
PARKERING
S.NR 2
PARKERING
S.NR 3
Privat
Hus C
SEKSJON
NR 3
FELLESAREAL
26A
SEKSJON
NR 1
FELLESAREAL
26B
SEKSJON
NR 2
FELLESAREAL
424/36
28
424/297


Fjellveien
424/71/51
424/71
424/71/136
424/299
Felles
A, B, C
FELLESAREAL
PARKERING
SNR 3
PARKERING
SNR 2
ENERETT
SEKSJON
NR 3
Privat
Hus C
424/298
424/47
ENERETT
SEKSJON
NR 1
Privat
Hus A
26A
Felles A, B
26B
ENERETT
SEKSJON
NR 2
Privat
Hus B
424/36
28
424/297

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,27.05.2026

Til informasjon!

Eiendom: 424/47/0/2 Fjellveien 26 B

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Geir Inge Paulsen	9578-5997-4-43239	2026-05-26 11:13:14

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
26. mai 2026

Oppdragsnummer
30-0087/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellveien 26B, 1678 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Smh Eiendom AS v/ Geir Inge Paulsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2019

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: 28373006
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro: Elektroinstallatøren AS Snekker, våtromsplater, maling mm: Multi Bygg og Renhold Service As Utført 2024/2025

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

Arbeid som er utført: Smøremebran på betonggulv, 2024/2025

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Multi Bygg og Renhold Service As Tak, innvendig, sperrer, etc P.Andersen kobber og blikkenslager AS på blikkenslager arbeider mot pipe og ellers på taket Utført 2024/2025

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroinstallatøren AS. Skiftet el anlegget i huset. Utført i 2024/2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kontroll foruten selskapet som har utført arbeidet.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk lagt nytt inntak av vann og avløp med stoppekraner før min tid. Kjenner ikke til hvem som har utført det.

---

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Det står i punkt 6 om boligen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår. Så står det om elektroinstallatøren har gitt samsværserklæring. Litt rart at det står. Men elektriker har utført arbeidet som er til elektro, ellers har Fredrikstad Arkitekttjenester søkt kommunen om tiltak som ble gjort i 2024/2025, vi endret litt på takvinkel på en side, samt monterte en verandadør på baksiden.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært ildsted der mens jeg har eid boligen. Det er liten lekkasje på overgang pipe og tak, takstmann har nevnt dette, og dette blir reparert.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med, men takstmann har sett litt råteskader på noen bjelker i krypkjeller. Disse skal undersøkes nå

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Var sikkert oppmålt når det ble kjøpt. Og når Fredrikstad Arkitekttjenester tegnet om så ble det nok utført noe

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen Fjellveien 26 er under seksjonering. Seksjon 1 blir boligen foran denne boligen, Seksjon 2 er boligen som selges, og Seksjon 3 blir et uthus ved siden av med tilhørende areal som det er gitt rammetillatelse for bygging av et hus. Hver seksjon får sine tilmålte utearealer og fellesarealer

---

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: Boligen har ifølge folk i området blitt bygd på flere ganger har jeg blitt fortalt. En eldre bolig som er blitt pusset opp.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 30-0087/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Geir Inge Paulsen	**2026-05-26**

Identifikasjon

Geir Inge Paulsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. mai 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 47 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Fjellveien 26B, 1678 KRÅKERØY

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

Kommunen har fornyet vann- og avløpsledninger i området for en tid tilbake.
Huseiernes private avløpsledninger ble ikke vurdert i prosjektet. Dette vil bli tatt opp igjen.

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
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 22.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 47 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Fjellveien 26B, 1678 KRÅKERØY
Referanse: 30-0087/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg
1 vedlegg

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 tilfelle 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.

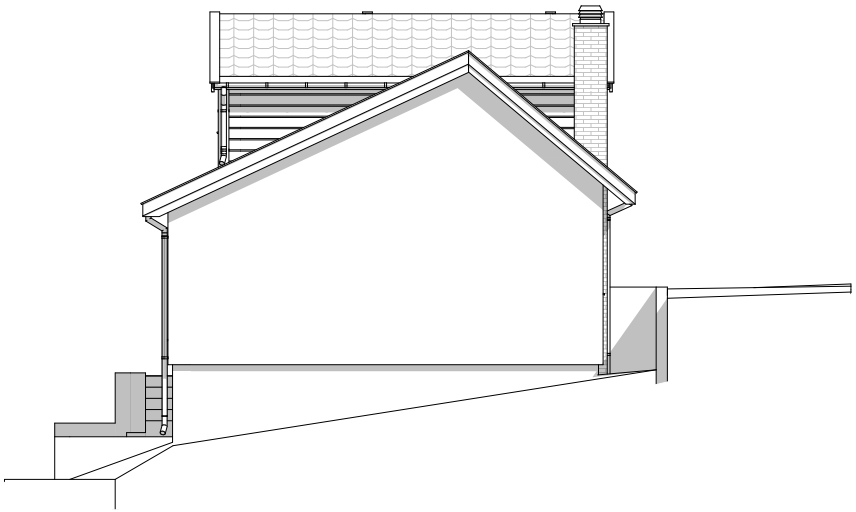
FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

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



Fasaded Sør (1) 1:100

Prosjekt: Renovering	**Tegning:** Fasade sør	
Prosjektadresse: Fjellveien 26B 1678 Kråkerøy Tilth: SMH Eiendom (915 44 155)	**Gnr/Bnr:** 424/47	**Målestokk:** 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-1	**Dato:** 18.02.2025

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.

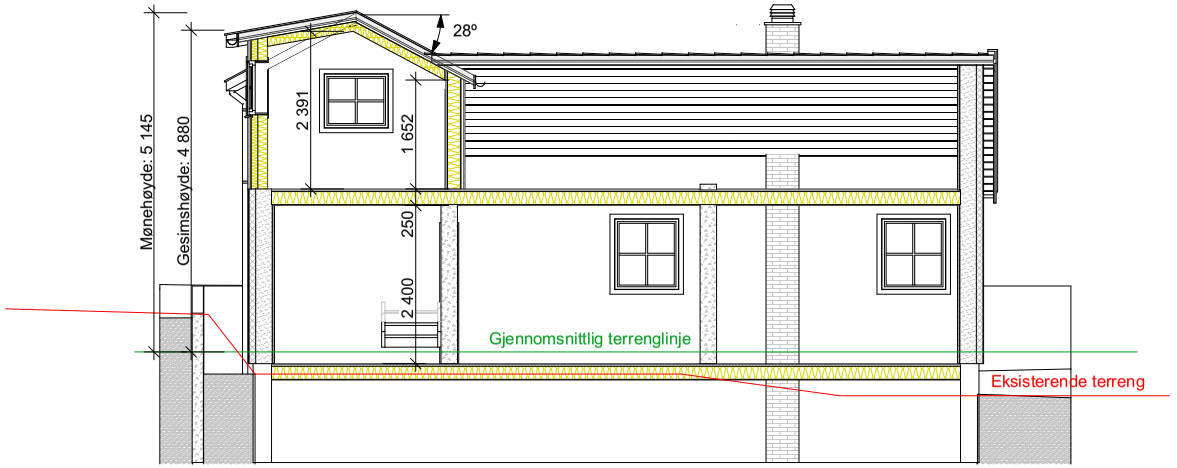


Fasade Vest (1) 1:100

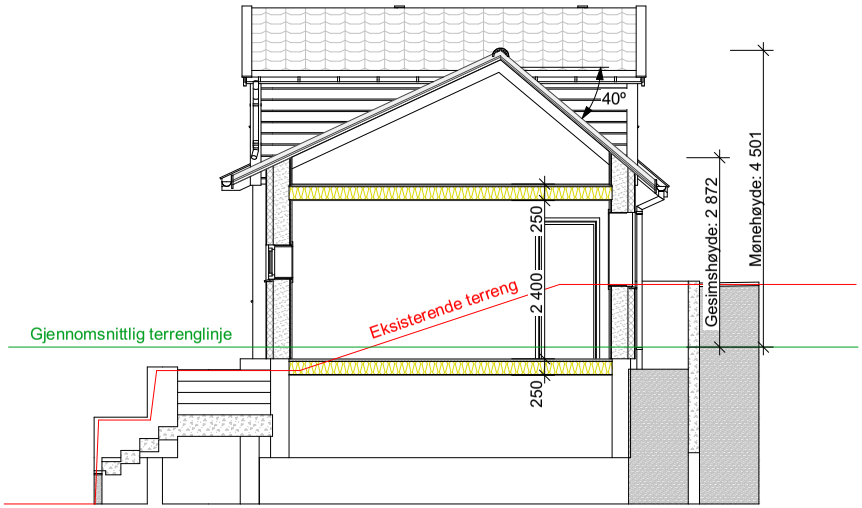
Prosjekt: Renovering	**Tegning:** Fasade Vest	
Prosjektadresse: Fjellveien 26B 1678 Kråkerøy Tilth: SMH Eiendom (915 44 155)	**Gnr/Bnr:** 424/47	**Målestokk:** 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-3	**Dato:** 18.02.2025

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.



B 1:100



A 1:100

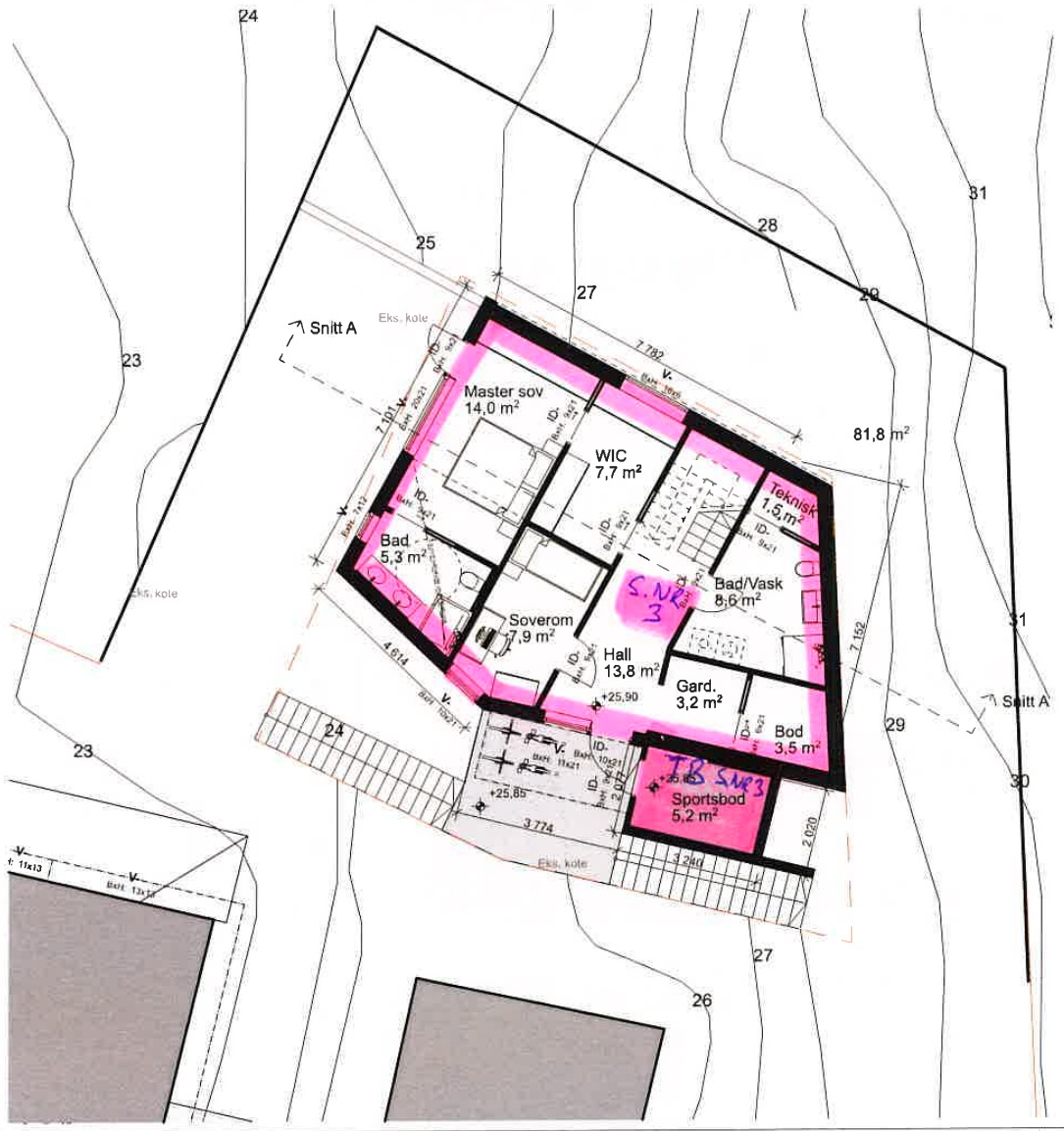
Prosjekt: Renovering	**Tegning:** Snitt A og B	
Prosjektadresse: Fjellveien 26B 1678 Kråkerøy Tilth: SMH Eiendom (915 44 155)	**Gnr/Bnr:** 424/47	**Målestokk:** 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-7	**Dato:** 18.02.2025

Fredrikstad Arkitektkjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitektkjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

E-02



RAMMESØKNAD

Byggherre: SMH Eiendom AS

Gnr/Bnr: 424/47

Fjellveien 26, 1678 Fredrikstad

Dato: 11.06.2024

Mål: 1:100

Tegn.: DUNP

Kontr.: ML

Rev. 09.04.: Supplerende mål på vinduer og dører som underlag til prising

20008

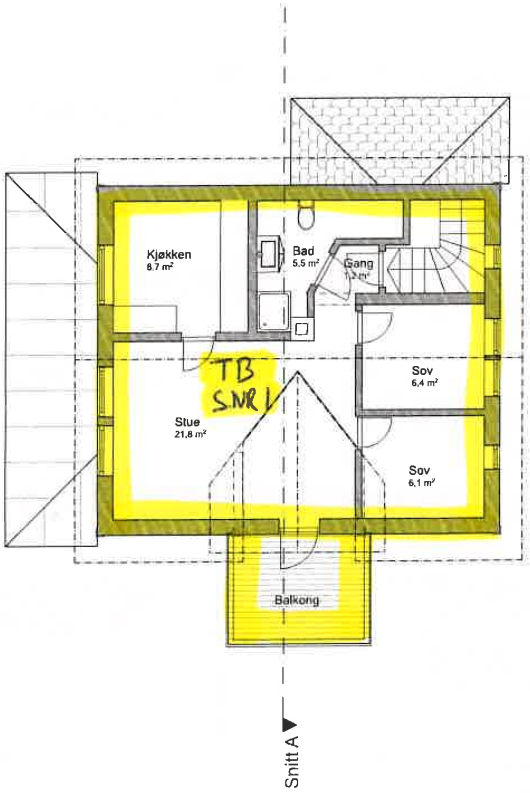
Fjellveien 26

E-02 Plan 1. etasje

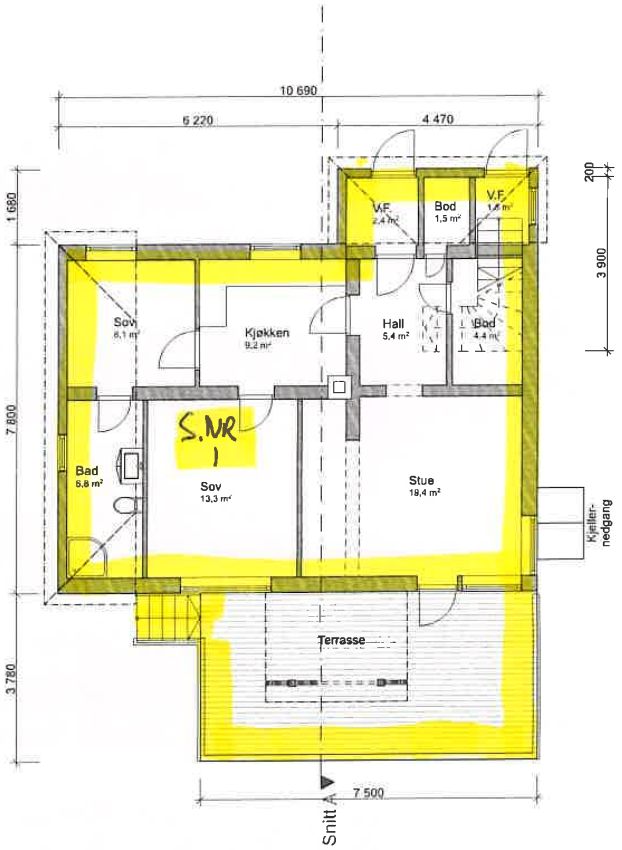
Stenseth Grimsrud arkitektar AS

SG &CO

E 101



2. Etasje



1. Etasje

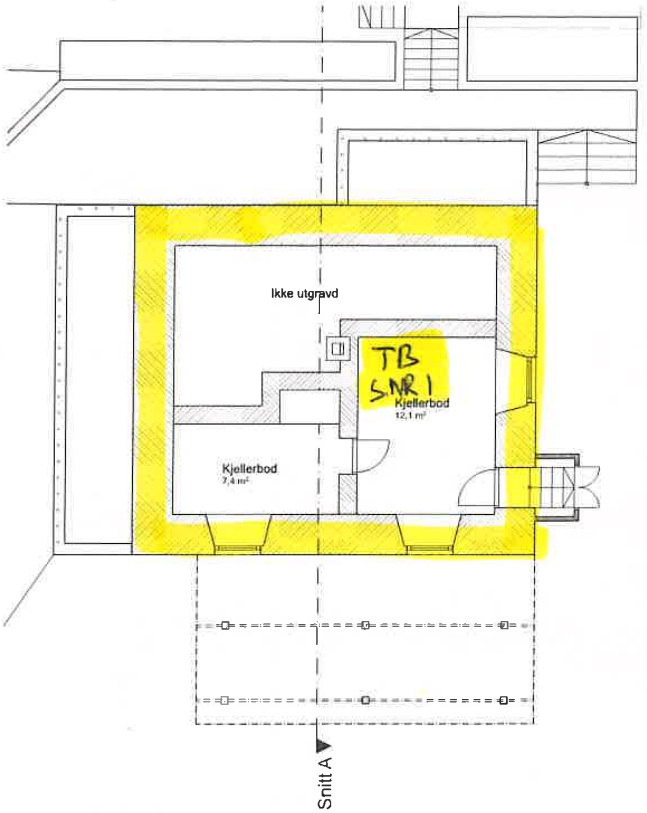
Eksisterende
Smh Eiendom AS
Gnr/Bnr: 424/47
Fjellveien 26A, 1678 Kråkerøy

Dato: 30.09.2020
Mål: 1:100
Tegn.: groo
Kontr.: Arkitekt Per Stenseth

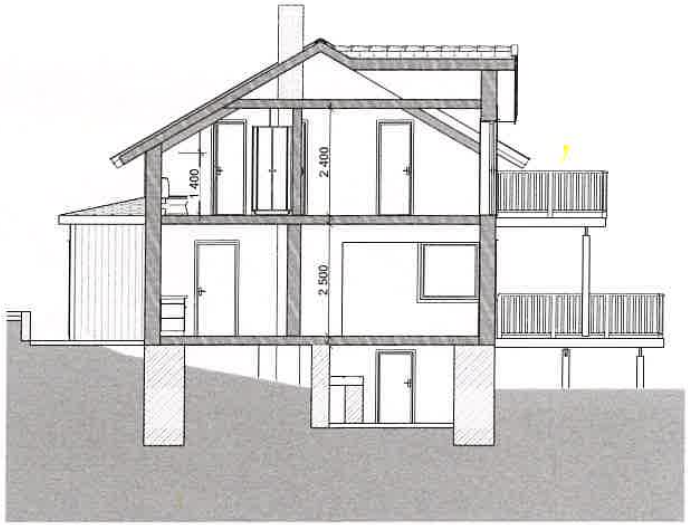
20008
Fjellveien 26A
E 101 Plan 1. og 2. Etasje
Stenseth Grimestad arkitekter AS

SG

TEGNINGEN ER BESKYTTET I HENHOLD TIL OPPHAVSRETTSLOVEN

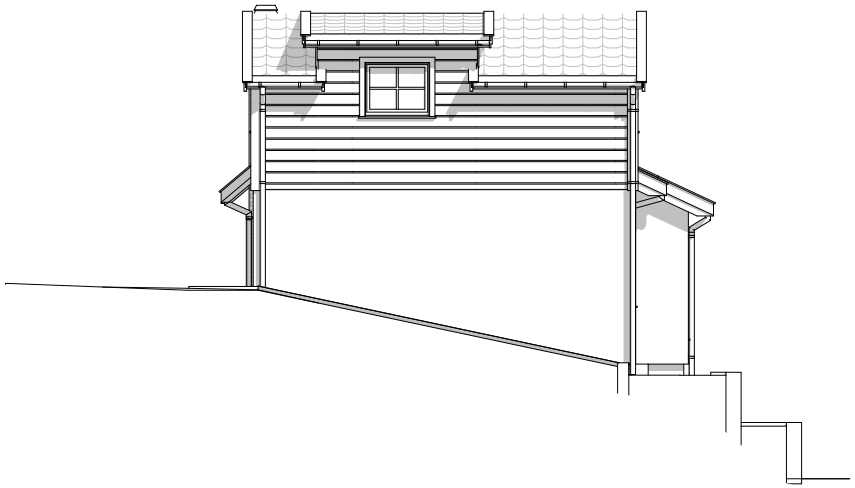


Kjeller



Snitt A

Eksisterende Smh Eiendom AS Gnr/Bnr: 424/47 Fjellveien 26A, 1678 Kråkerøy	Dato: 30.09.2020 Mål: 1:100 Tegn.: groo Kontr.: Arkitekt Per Stenseth	20008 Fjellveien 26A **E 102 Plan Kjeller og snitt** Stenseth Grønvold arkitekter AS	SG

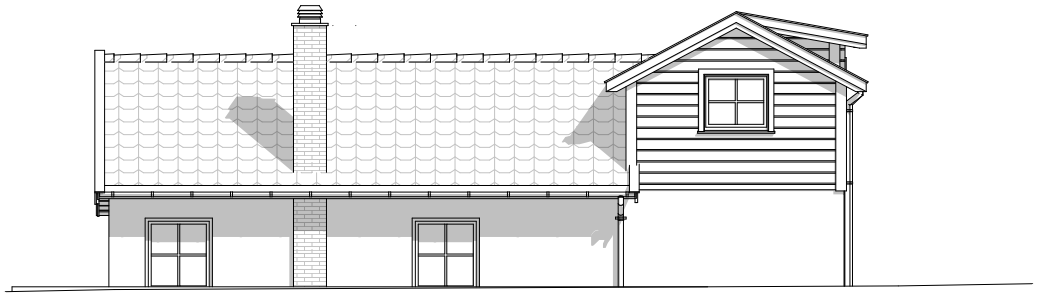


Fasade Nord (1) 1:100

Prosjekt: Renovering	**Tegning:** Fasade Nord	
Prosjektadresse: Fjellveien 26B 1678 Kråkerøy Tilth: SMH Eiendom (915 44 155)	**Gnr/Bnr:** 424/47	**Målestokk:** 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-2	**Dato:** 18.02.2025

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.

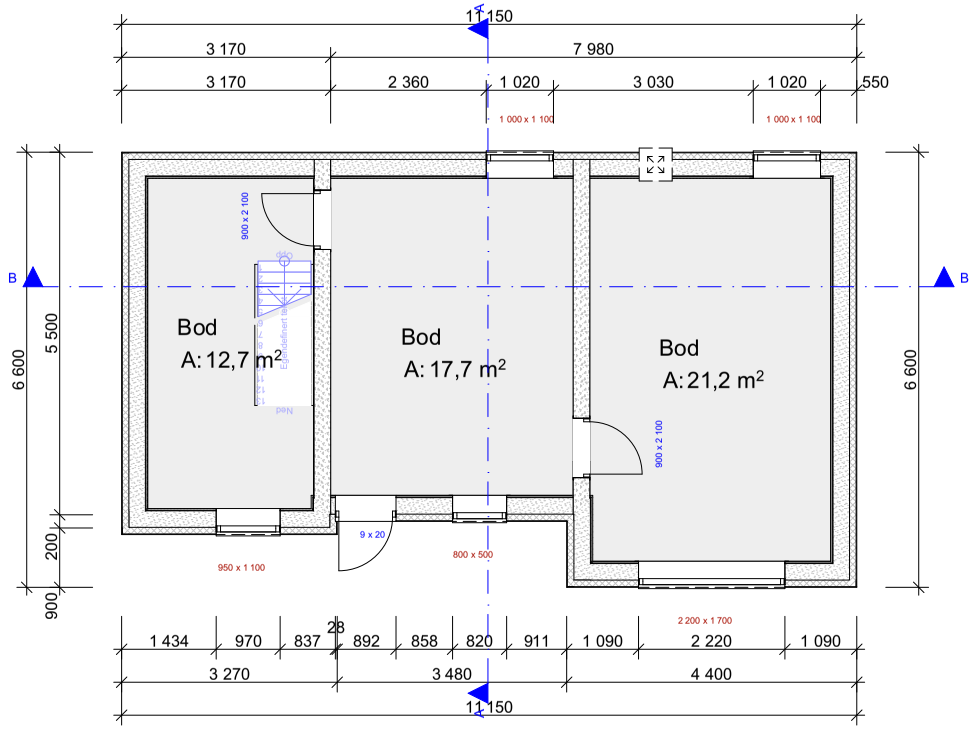


Fasade Øst 1:100

Prosjekt: Renovering	**Tegning:** Fasade Øst	
Prosjektadresse: Fjellveien 26B 1678 Kråkerøy Tilth: SMH Eiendom (915 44 155)	**Gnr/Bnr:** 424/47	**Målestokk:** 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-4	**Dato:** 18.02.2025

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitekttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.



BYA:
63,9 m²

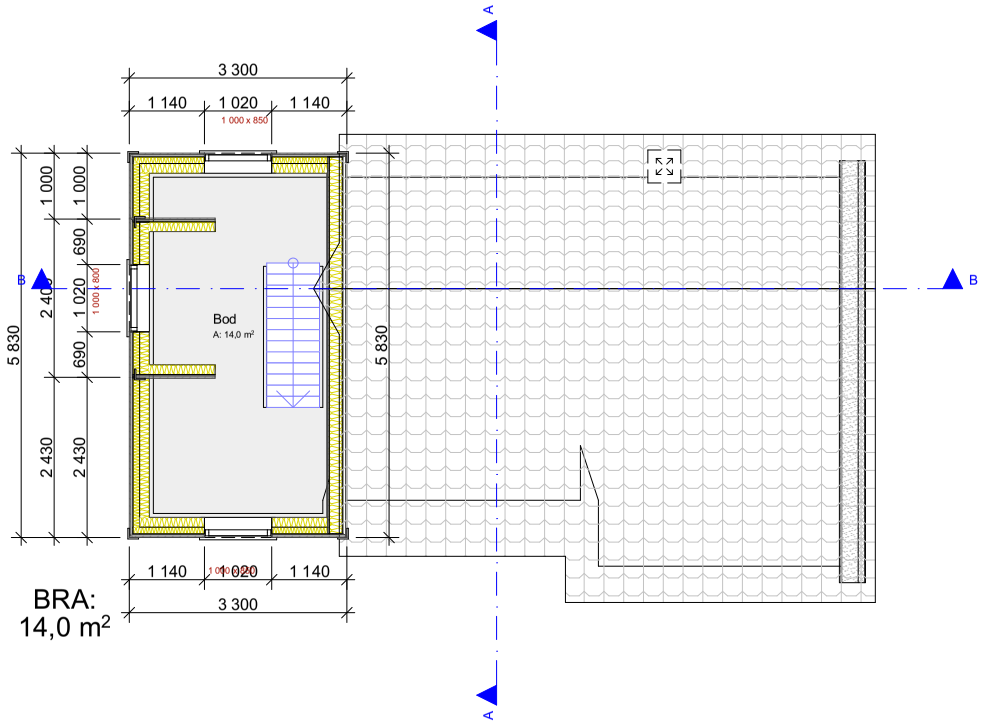
BRA:
55,4 m²

1.Etasje 1:100

Prosjekt: Renovering	**Tegning:** Plan 1.Etasje	
Prosjektadresse: Fjellveien 26B 1678 Kråkerøy Tilth: SMH Eiendom (915 44 155)	**Gnr/Bnr:** 424/47	**Målestokk:** 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-5	**Dato:** 18.02.2025

Fredrikstad Arkitektttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitektttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.



2.Etasje 1:100

Prosjekt: Renovering	**Tegning:** Plan 2.Etasje	
Prosjektadresse: Fjellveien 26B 1678 Kråkerøy Tilth: SMH Eiendom (915 44 155)	**Gnr/Bnr:** 424/47	**Målestokk:** 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-6	**Dato:** 18.02.2025

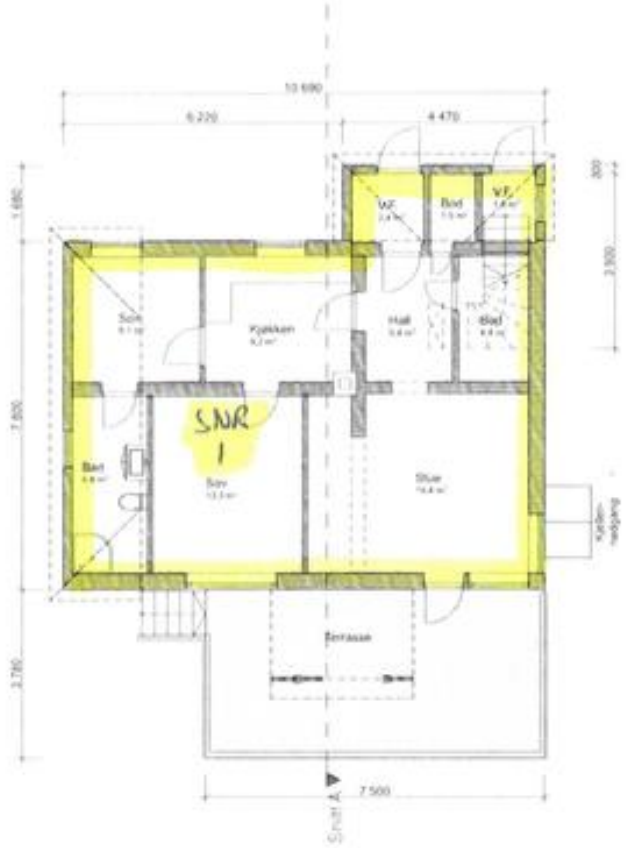
Fredrikstad Arkitektttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Samtlige tegninger må kontrolleres.
Fredrikstad Arkitektttjenester AS står uten ansvar for mulige feil og avvik.

E 101



2. Etasje

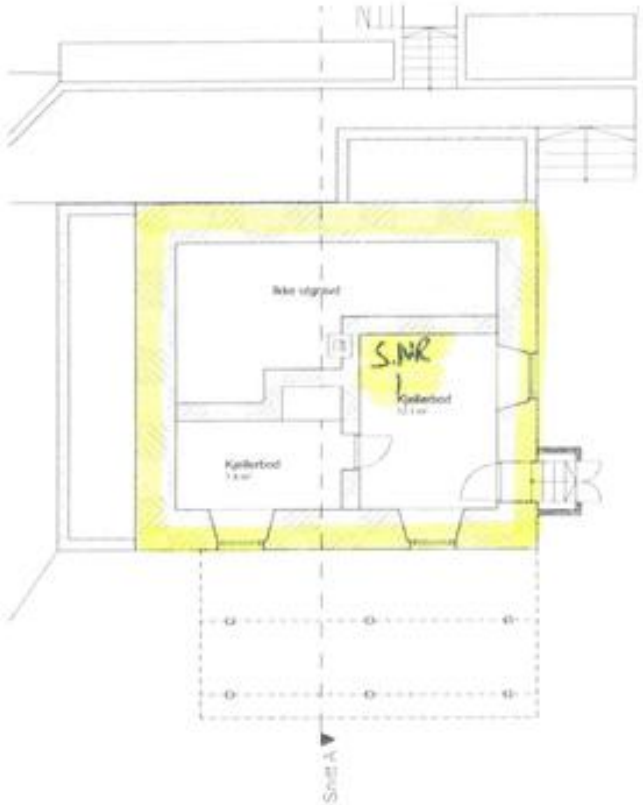


1. Etasje

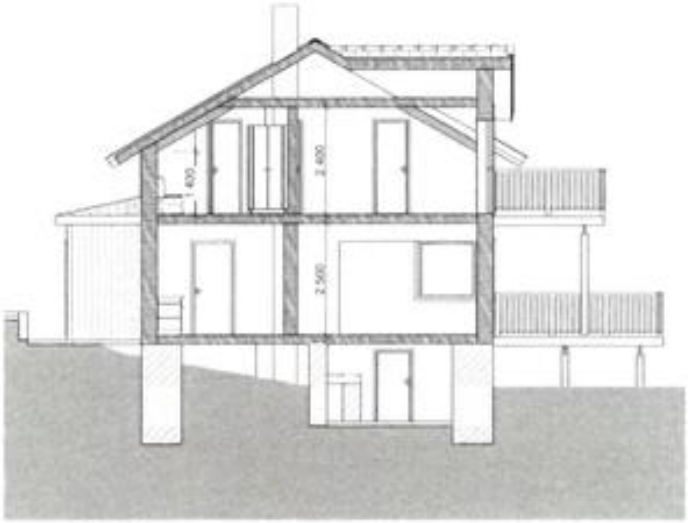
Eiendomsmegler
Smith Eiendom AS

Dato: 30.09.2020

2000
Fjellveien 26A
E 101 Plan 1. og 2. Etasje



Kjeller



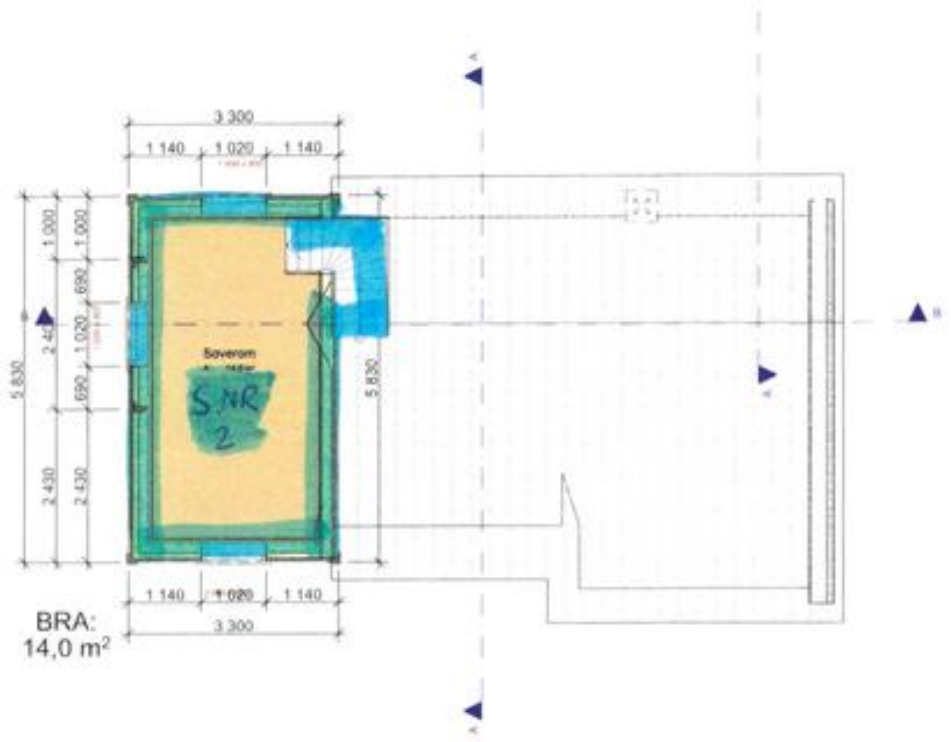
Snitt A

Fiksidevende
Smh Eiendom AS

Dato: 30.09.2020
Mål: 1:100

Fjellveien 29A

E 102 Plan Kjeller og snitt

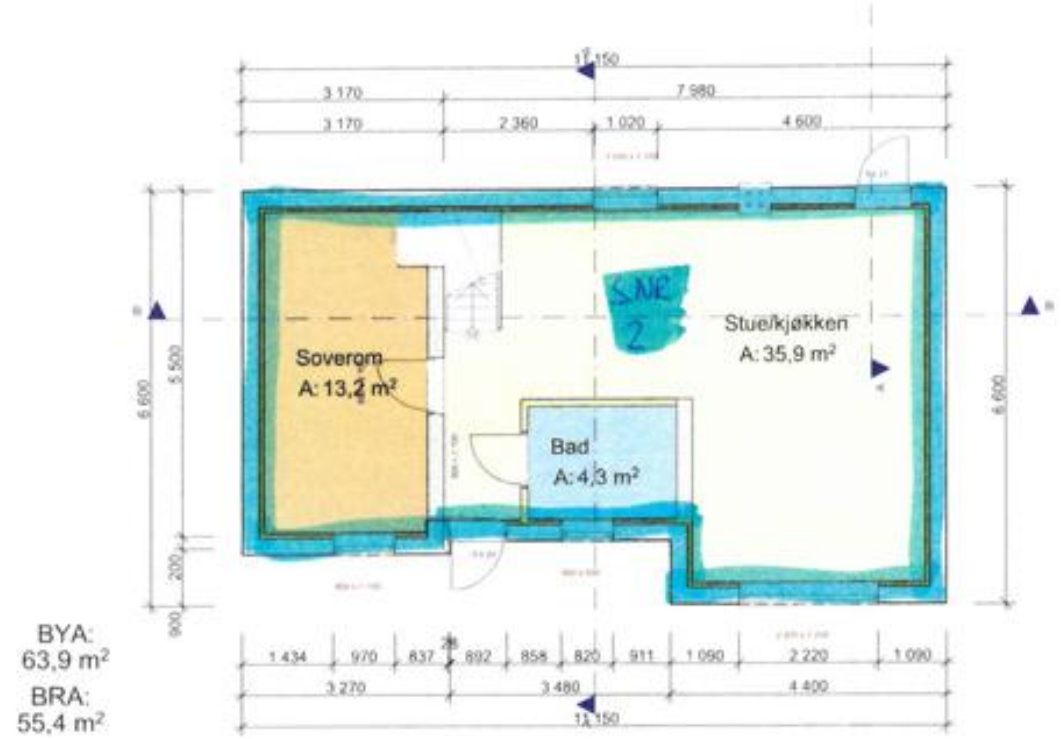


2.Etasje 1:100

Prosjekt: Bruksendring	Tegning: Plan 2.Etasje	
Prosjektadresse: Fjellveien 26B 1678 Kråkerøy Tilh: SMH Eiendom (915 44 155)	Gnr/Bnr: 424/47	Målestokk: 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-6	Dato: 18.02.2026

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Copyright Tegninger og konstruksjoner
Fredrikstad Arkitekttjenester AS står alene ansvarlig for riktige mål og snitt



BYA:
63,9 m²

BRA:
55,4 m²

1.Etasje 1:100

Prosjekt: Bruksendring	Tegning: Plan 1.Etasje	
Prosjektadresse: Fjellveien 26B 1678 Kråkerøy Tilh: SMH Eiendom (915 44 155)	Gnr/Bnr: 424/47	Målestokk: 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-5	Dato: 18.02.2026

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

Opphavsrettslig beskyttet av Arkitektloven.
Fredrikstad Arkitekttjenester AS eier alene ansvaret for mulige feil og mangler.



RAMMESØKNAD

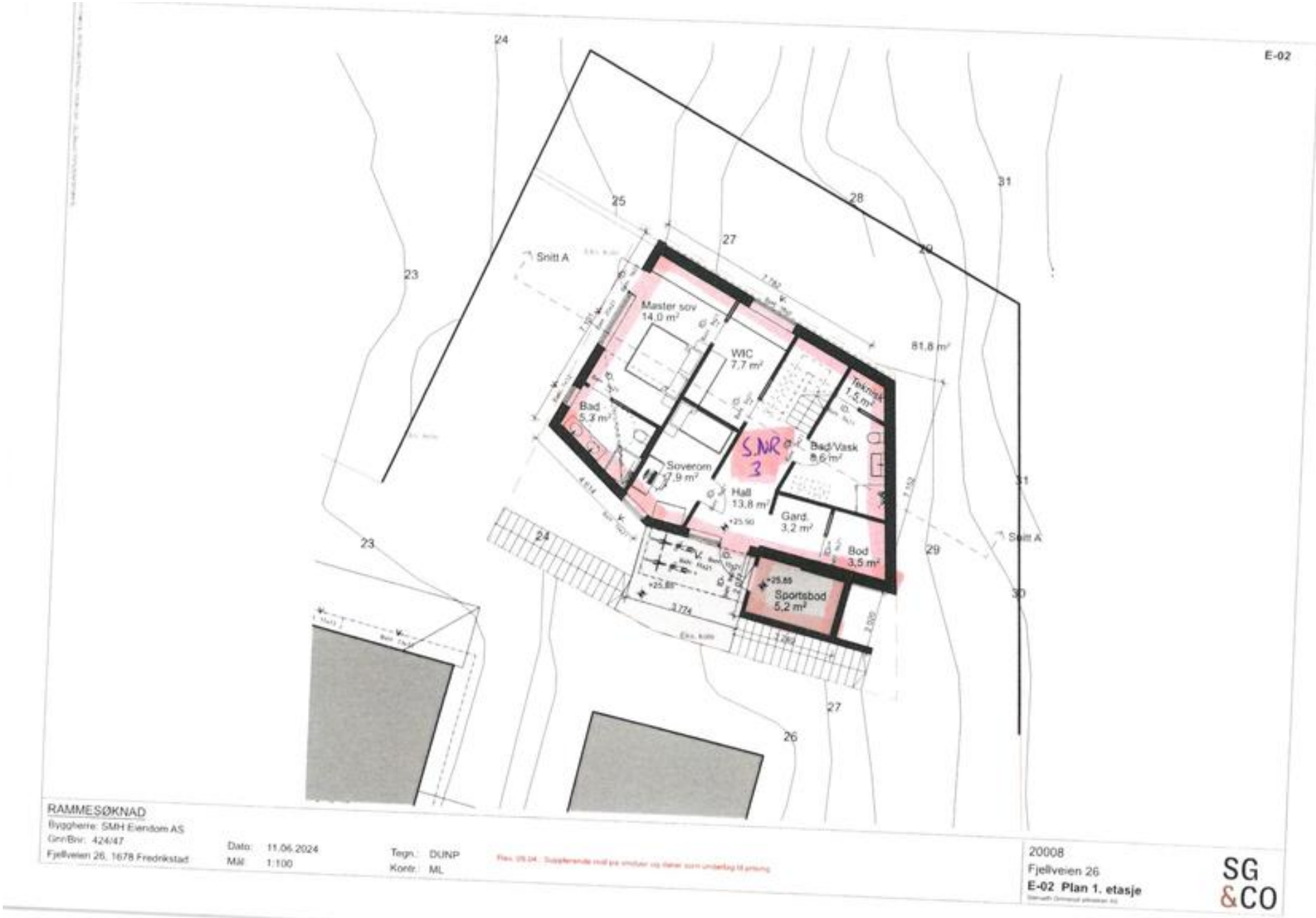
Byggherre: SMH Eiendom AS
Gnr/Bnr: 424/47
Fjellveien 26, 1678 Fredrikstad

Dato: 11.06.2024
Mål: 1:100

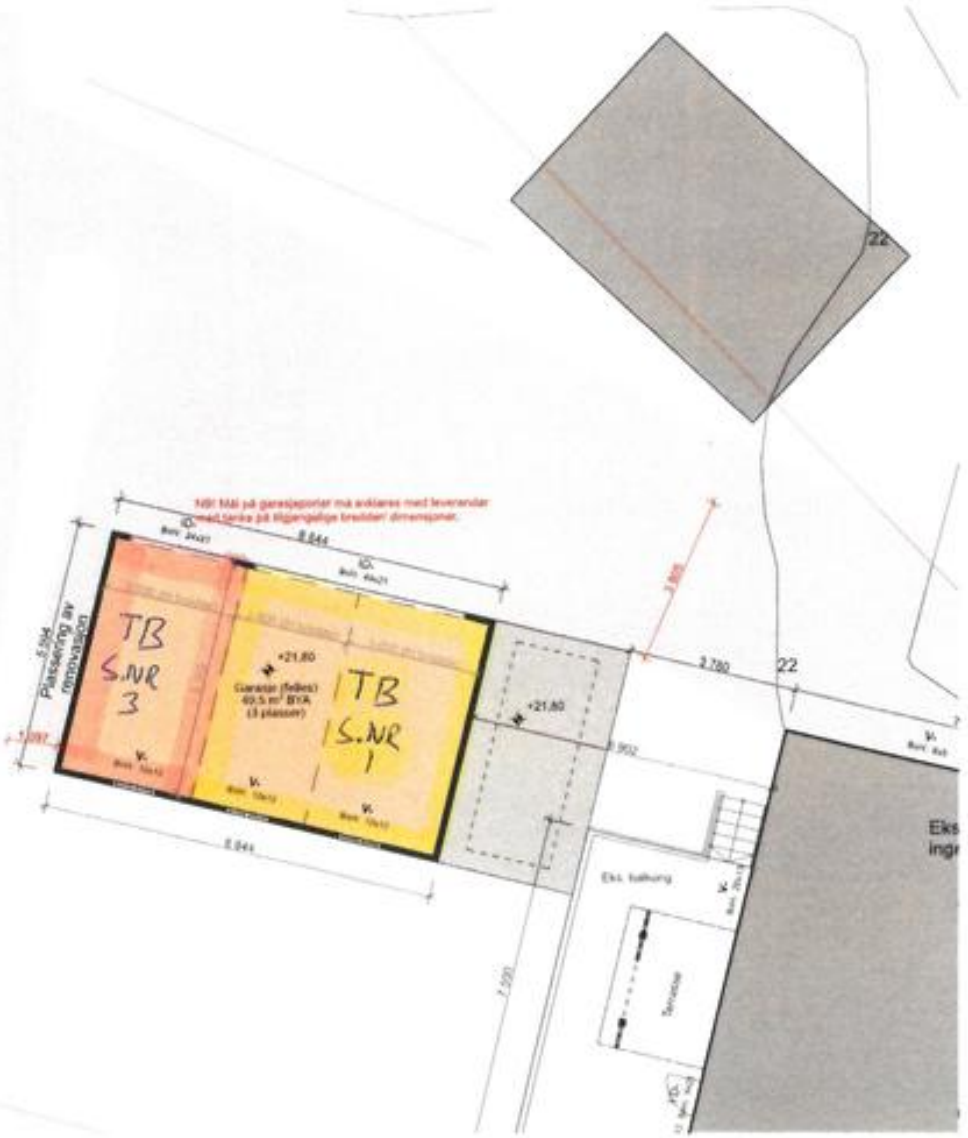
Tegn.: DUNP
Kontr.: ML

20008
Fjellveien 26
E-03 Plan 2. etasje

SG &CO


E-02
Snitt A
Master sov
14,0 m²
WC
7,7 m²
Bad
5,3 m²
Soverom
7,9 m²
Hall
13,8 m²
Teknisk
1,5 m²
Bad/Vask
8,6 m²
Gard.
3,2 m²
Bod
3,5 m²
Sportsbod
5,2 m²
81,6 m²
S.NR
3
RAMMESØKNAD
Byggherre: SMH Eiendom AS
Gnr/Bnr: 424/47
Fjellveien 26, 1678 Fredrikstad
Dato: 11.06.2024
Mål: 1:100
Tegn.: DUNP
Kontr: ML
20008
Fjellveien 26
E-02 Plan 1. etasje
SG &CO

E-10



RAMMESØKNAD

Byggherre: SMH Eiendom AS

Gnr/Bnr: 424/47

Fjellveien 26, 1678 Fredrikstad

Dato: 11.06.2024

M&: 1:100

Tegn.: DUNP

Kontr.: ML

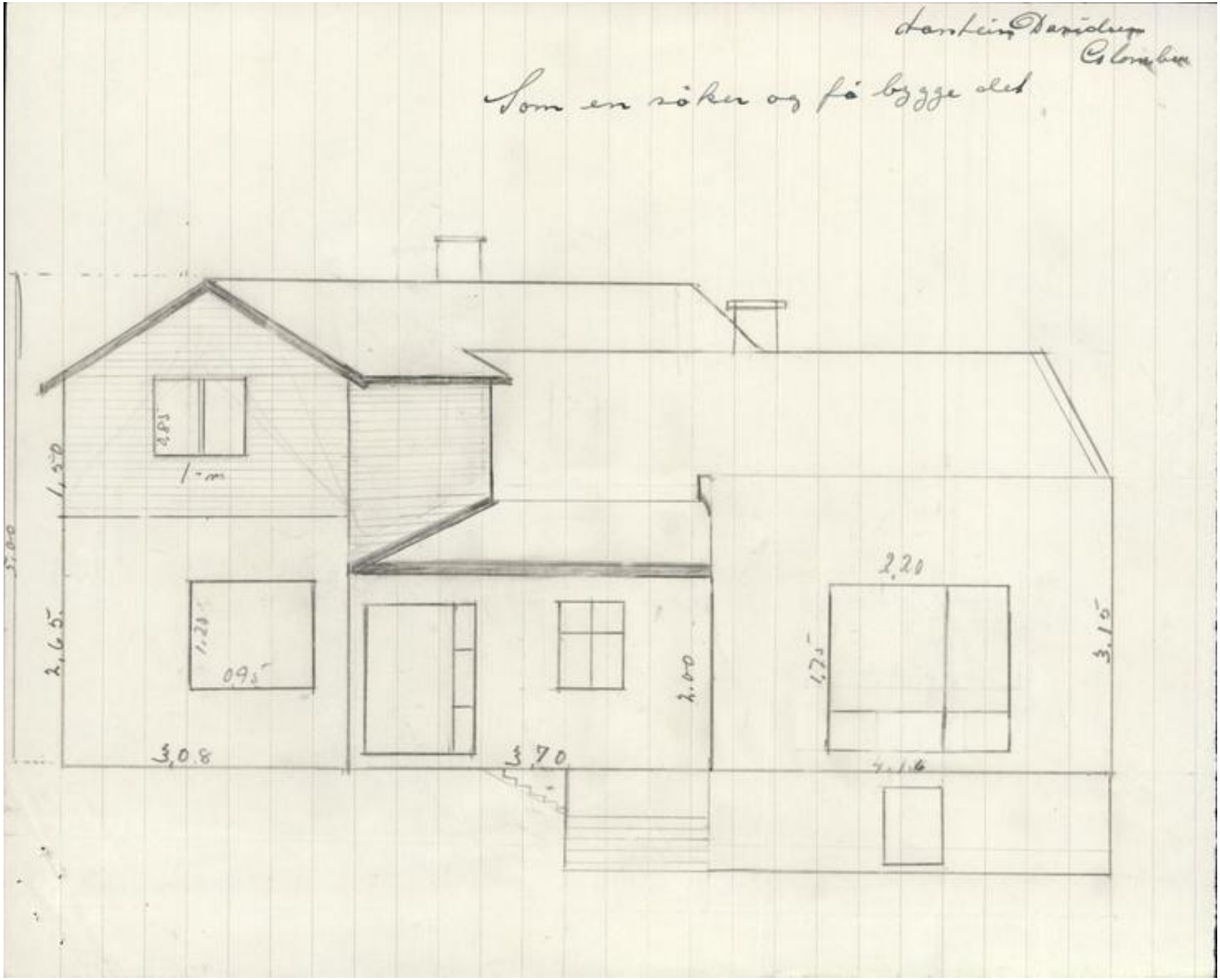
Rev. 09.04 - Supplerende mål på vindusr og dører som underlag til prising

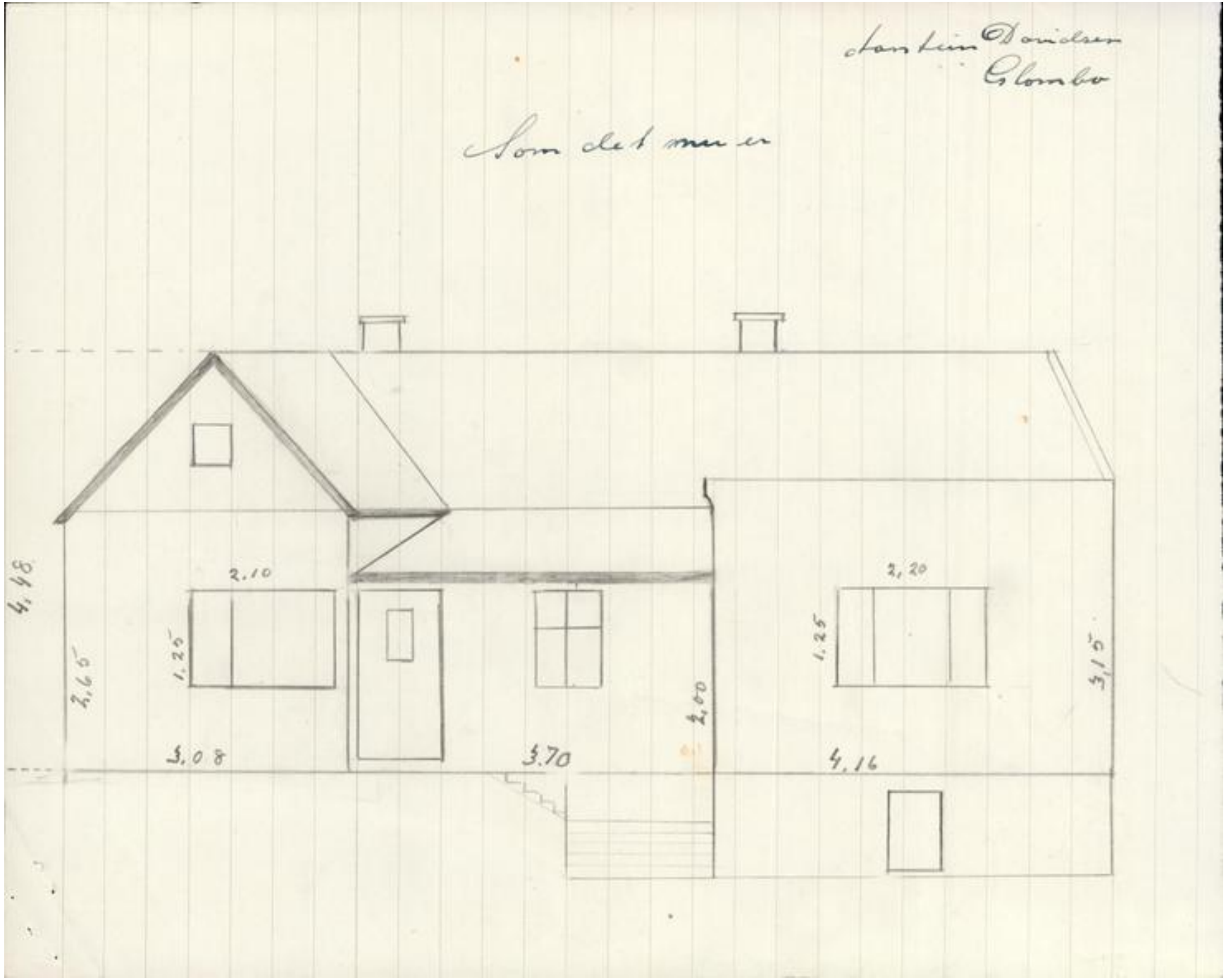
20008

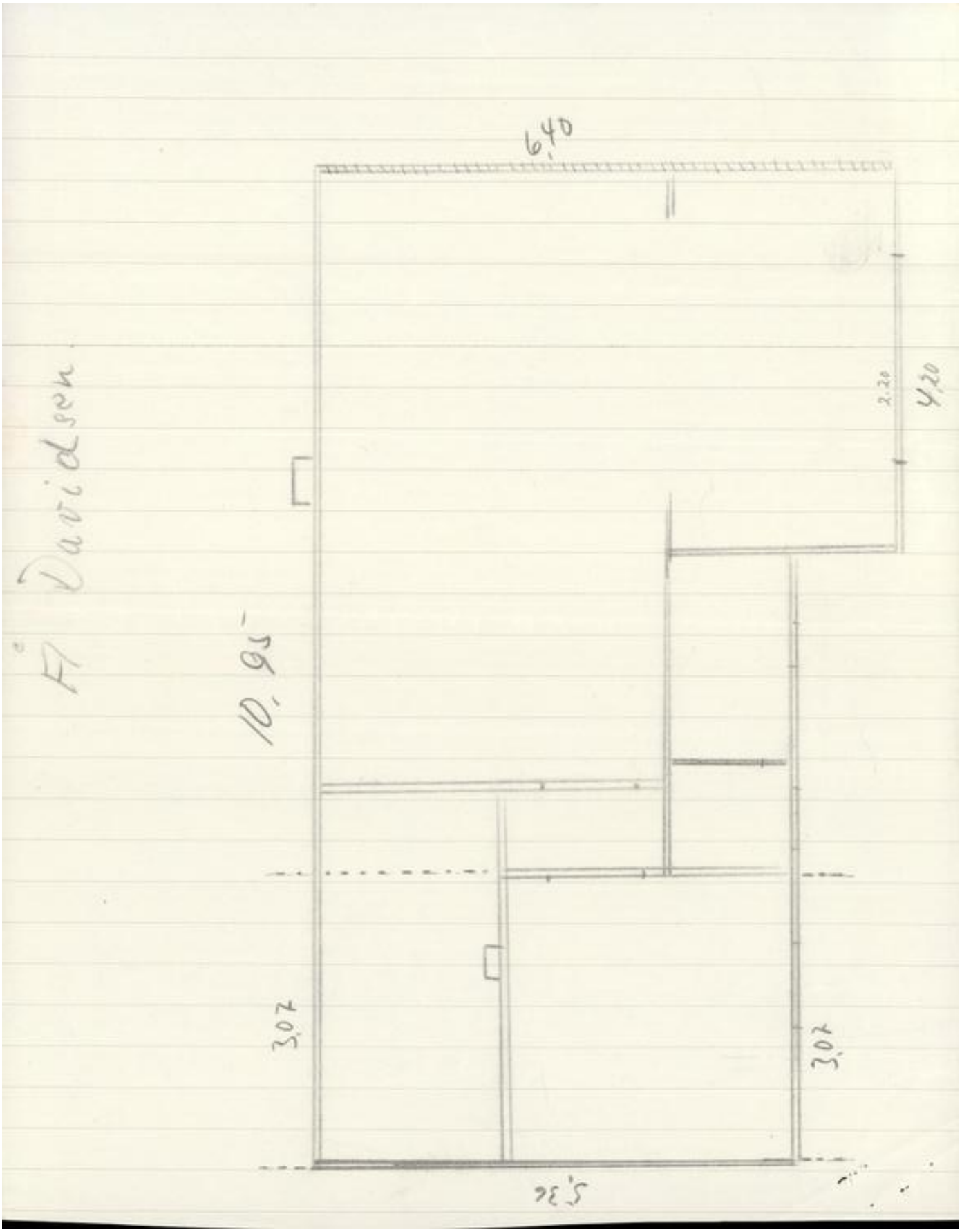
Fjellveien 26

E-10 Plan garasje

SG &CO


Som en söker og få bygge det
2,20
3,08
3,70
1-m


Som det mur er
4,48
2,65
2,10
1,25
3,08
3,70
2,00
4,16
2,20
1,25
3,15


6,40
2,20
4,20
10,95
3,07
3,07
5,36

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/47/0/0

Eierrepresentant: Smh Eiendom As

Regningsmottaker: Smh Eiendom As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SKOVLY	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	47	Oppgitt areal	776,3 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1057,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Fjellveien 26A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Glombo	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Fjellveien 26B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Glombo	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147821913	Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig		60

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SMH EIENDOM AS			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.07.2026	1/1	0	kr 5 409,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 976,00
60	ESkatt Bolig	1 392 500,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 4 456,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	3,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 729,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	3,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 8 501,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	296,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 12 966,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	296,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 4 272,00

kr 40 309,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
40162173	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2025	2025	33	783
401619194	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2025	2025	253	4596

Eiendomsstatus, ordre 9224659

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	**Bnr:** 47	**Fnr:** 0	**Snr:** 2
Adresse:	Fjellveien 26B, 1678 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	1057.7 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 21 Fjellveien - Ilebakken - Vesterelvenm/ endr. av 08.03.88 og 09.11.88 54 Reg.endr. for en del av Glombo 424/71	**Vedtatt:** 02.03.1961 18.06.1971	**Formål:** 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 999 - Unyansert formål **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest21_150.pdf Regbest54_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.

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 21.05.2026

Grunnkart

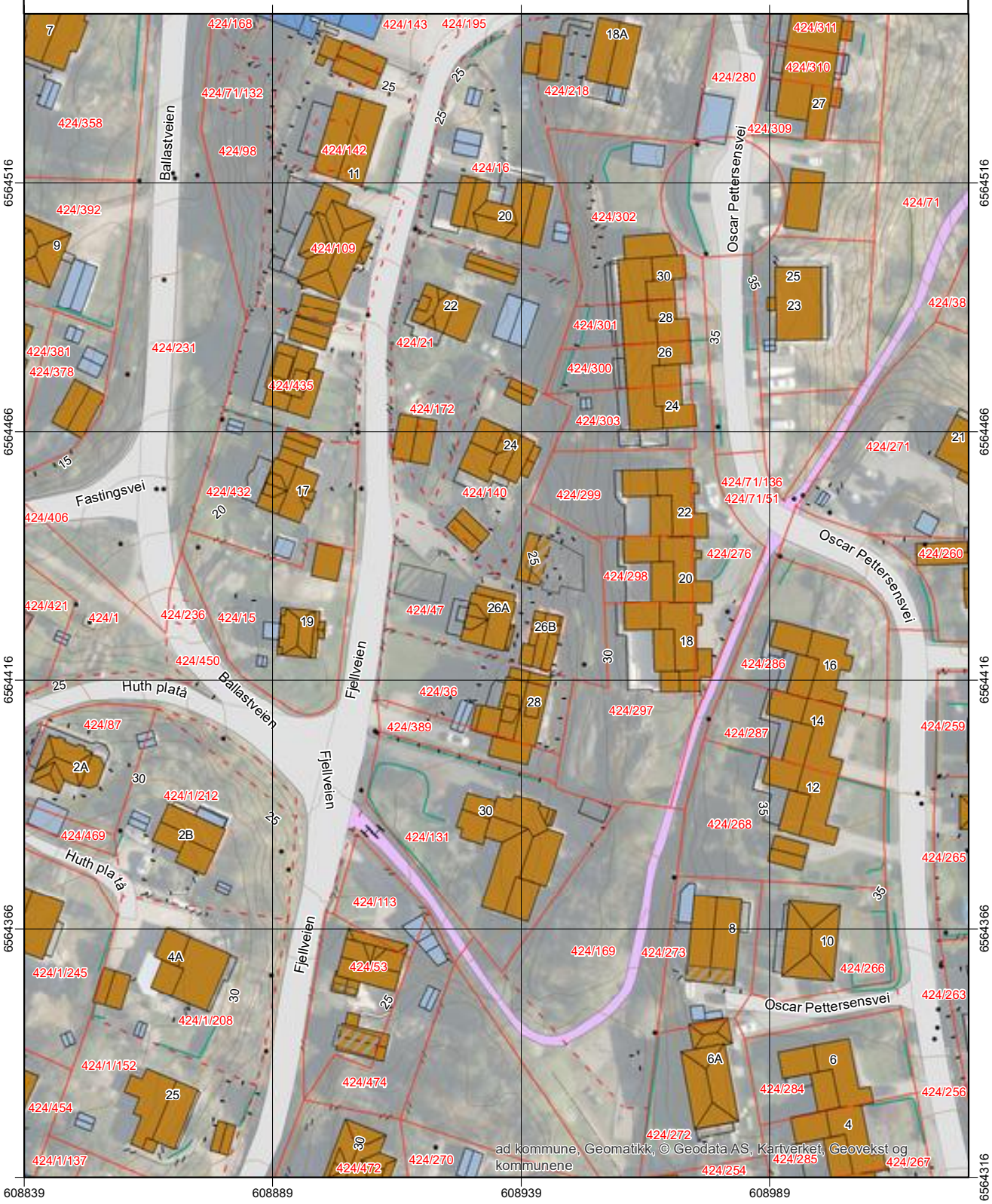
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 26B, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/47/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-20

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 26B, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/47/0/2

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-05-20

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjellveien 26B, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/47/0/2

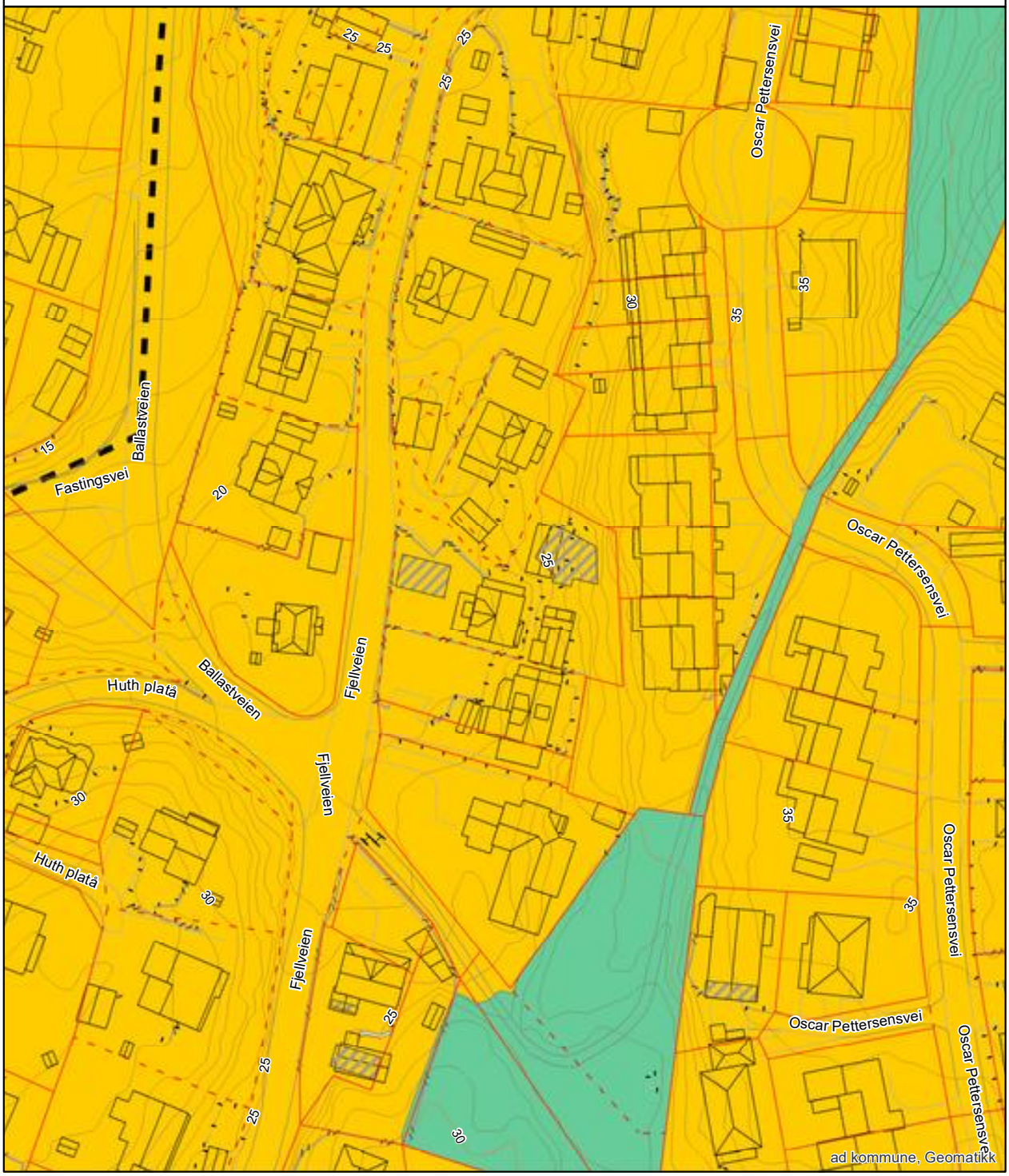
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-20

N

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

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

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



Plan nr. 21

Sted. :Fjellv. - Vesterelva

For følgende plan er det ikke utarbeidet reguleringsbestemmelser.

Fredrikstad kommune, 12.01.2000

Plan nr.: 54

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV GNR. 24, BNR. 71, "GLOMBO", KRÅKERØY KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning skal arealene utnyttes som bestemt i planen.

§ 2.

Der det er vist i planen kan det bygges rekke- og kjedehus. Forøvrig skal bebyggelsen være åpen med våningshus og uthus (garasjer) i en etasje.

Der terrenget tilsier delvis utnyttelse av underetasje til boligareal, vil dette bli tillatt innenfor rammen av byggeforskriftene.

Gesimshøyden, som vil bli målt fra murkrone, skal ikke være over 3 m. og takvinkelen må ikke overstige 22 $^{1}/_{2}$°.

Plassering av garasje skal inntegnes på situasjonsplan i forbindelse med byggemelding selv om garasjen ikke er tenkt oppført samtidig med våningshuset

§ 3.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken. Bestående vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

Innhegning av tomten må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Butikker, utsalgsboder, lager, verksteder, bensinstasjoner m.v. tillates ikke oppført.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§ 6.

Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 7.

Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Kråkerøy kommune til anvendelse.

§ 8.

Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Kråkerøy kommune.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 18.6 1971

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-424/47/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	12.05.2026	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	12.05.2026	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☐ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn

☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring

☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SMH EIENDOM AS	820490142	AE - Aktuell eier		Måkekollen 29	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	12.05.2026	12.05.2026	Sak 26/9096	

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147821921	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147821921: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	60.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	60.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	13.04.2023	13.04.2023
EB - Endre bygningsdata	12.05.2026	12.05.2026

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	60.0	0.0	60.0	0.0

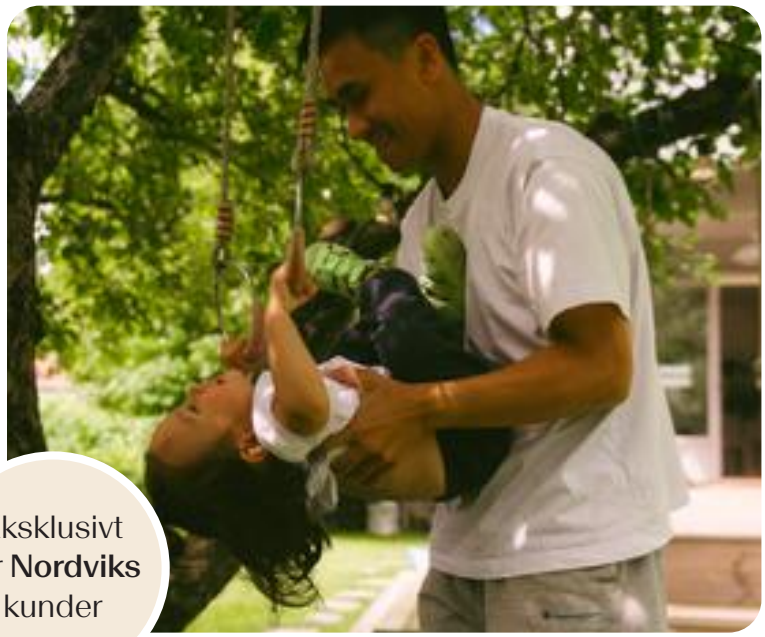
Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fjellveien	26B		1678 KRÅKERØY

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: 30-0087/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjellveien 26B 1678 KRÅKERØY
Matrikkel: Gnr 424, bnr 47, snr 2 (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:

Line Pettersen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
99 61 68 91