

# Fjæreveien 8

& HOLMSKAU  
PARTNERS



innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

---

08

Velkommen til Fjæreveien 8

---

40

Beliggenhet

---

48

Eiendommen

---

55

Tekniske dokumenter

---

## Fjæreveien 8

Prisantydning 12 500 000

Omkostninger 313 500

Bruksareal 287,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 287,0 m<sup>2</sup>

TBA 75,0 m<sup>2</sup>

Soverom 4

Eiendomstype Enebolig

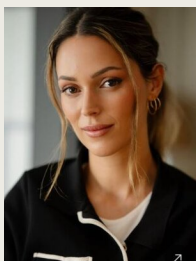
Eierform Selveier

Tomteareal 713 m<sup>2</sup>

Byggeår 2017



# Kontakt vår megler



**Caroline Holmskau**

Eiendomsmegler / Daglig  
Leder

+47 469 54 272

[caroline@partners.no](mailto:caroline@partners.no)

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg









Velkommen til

# Fjæreveien 8

Holmskau &Partners presenterer Fjæreveien 8, en særegen og gjennomført enebolig med attraktiv beliggenhet på Lunde. Boligen kombinerer moderne arkitektur, eksklusive materialvalg og praktiske løsninger på en måte som skaper et hjem med både karakter og komfort. Store vindusflater, imponerende takhøyde og gjennomført belysning gir boligen et luftig og elegant uttrykk, samtidig som planløsningen er tilpasset en enkel og funksjonell hverdag.

Hovedetasjen byr på romslige oppholdsrom med naturlige soner for både familiehverdagen og sosiale sammenkomster. Det stilrene kjøkkenet holder høy kvalitet og ligger i åpen forbindelse med stuen, hvor peis, god takhøyde og flotte lysforhold skaper en lun og eksklusiv atmosfære. Boligen har fire gode soverom, samt kontor/lekerom som også kan benyttes som et femte soverom. Hovedsoverommet har eget bad og walk-in-garderobe.

Eiendommen fremstår svært gjennomført, med høy kvalitet på materialer, overflater og detaljer. Underetasjen inneholder blant annet treningsrom, gode oppbevaringsmuligheter, vaskerom og dobbelgarasje.

Uteområdene er pent opparbeidet med flere hyggelige soner, lettstelt hage, utekjøkken og jacuzzi – perfekt for både rolige hverdager og hyggelige kvelder med gjester.

Boligen ligger i et attraktivt og familievennlig område på Lunde, med kort vei til sjøen, flotte turmuligheter og gangavstand til den nye barneskolen. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til det meste du trenger i hverdagen.































































# Beliggenhet

Boligen ligger i et nyere boligfelt på Lunde, Kråkerøy, ca. 7 km utenfor Fredrikstad sentrum.

Området er pent, med varierende arkitektstiler, men likevel en behagelig rød tråd. Her er det trygt for de minste, med brede, oversiktlige gater og ingen gjennomgangstrafikk. Nabolaget er hyggelig og rolig, velstelt og behagelig.

Den nye barneskolen på Lunde ligger innen kort gangavstand. Skolen har flotte fasiliteter, med fokus på gode læringsforhold, kultur, musikk og idrett. Det er også fotballbane og fleridrettshall. Barnehage ligger også en kort rusletur unna.

Fra huset er det kort vei til sjøkanten, hvor det kanskje også kan være muligheter for å ha båten liggende. Via sjøveien er Hvalerskjærgården bare noen minutter unna, og tar du bilen er det bare 3,5 kilometer mellom deg og Hvalerporten.

Huset ligger i et veldig hyggelig område, ca. ti minutter fra Fredrikstad. Her bor man i rolige og hyggelige omgivelser, super beliggenhet for deg som vil finne roen i hverdagen, men fremdeles vil ha kort vei til det meste.





# Innhold

Hems:  
Hemsstue

1. etasje:  
Stue/kjøkken  
Tv-stue  
Gang  
4 soverom  
Bad  
Bad hovedsoverom  
Toalettrom  
Garderobe  
Kott

Underetasje:  
Hall m/trapp  
Bientré  
Vaskerom  
Trimrom  
Garasje  
Bod  
Teknisk rom

BRA 287,0 m<sup>2</sup>

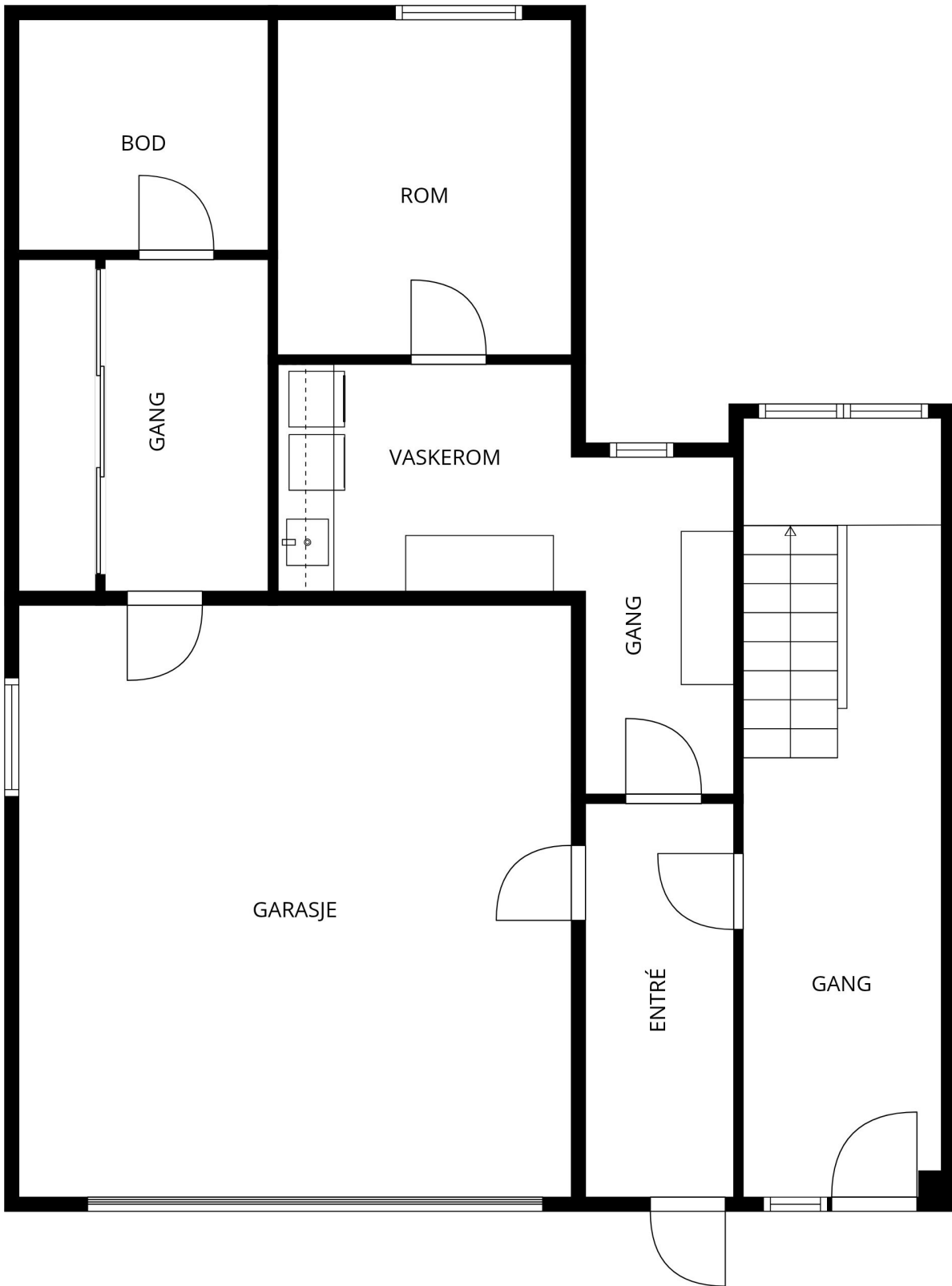
---

BRA-I 287,0 m<sup>2</sup>

---

TBA 75,0 m<sup>2</sup>

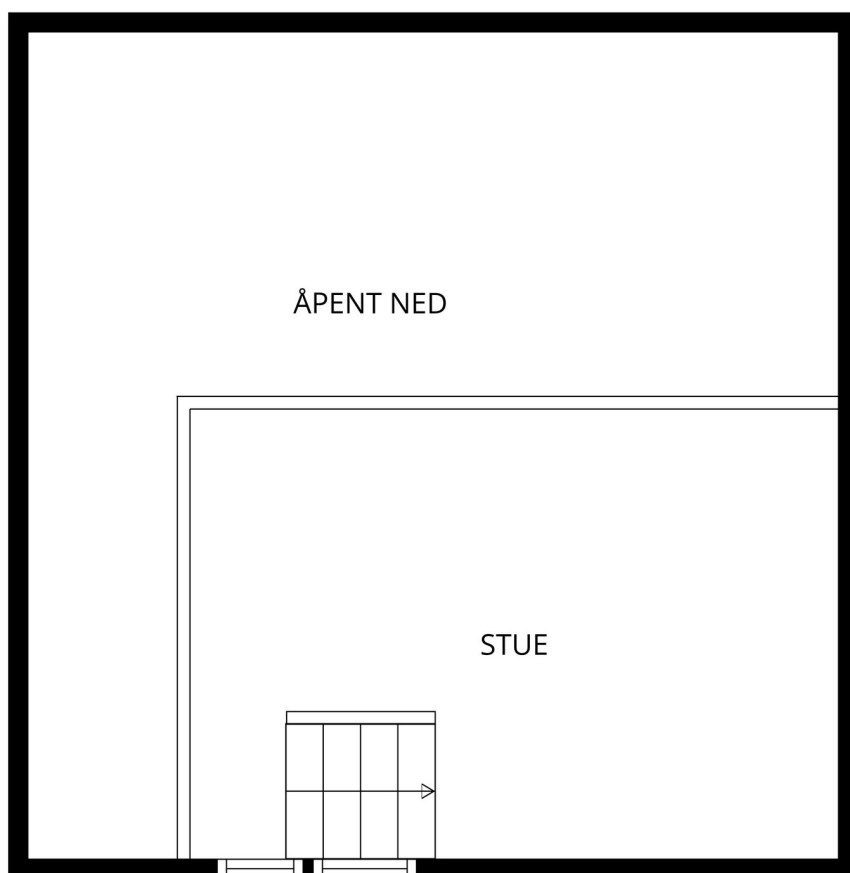
---



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 287,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 287,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 75,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Standard

Eiendommen består av en moderne og gjennomført enebolig fra 2017, oppført med gode konstruksjoner og materialvalg, og holder generelt høy standard. Tilstandsrapporten viser i hovedsak TG1 på bygningsdeler, huset fremstår generelt som godt vedlikeholdt og pent ivaretatt. Det er balansert ventilasjon, rør-i-rør-system, moderne elektrisk anlegg, varmepumpe og kvalitetskjøkken fra Sigdal med integrerte sikkerhetsløsninger som vannstopper og komfyrvakt.

Det er registrert enkelte forhold med TG2, hovedsakelig knyttet til utvendig kledning og terrasse/ pergola. Kledningen har enkelte sprekker, lokale merker i overflatebehandlingen og noen skjøter som ikke er utført optimalt, men forholdene vurderes som moderate og typiske vedlikeholdspunkter over tid. På terrasse er det påpekt manglende beslag enkelte steder, samt noe heng i pergolakonstruksjon som anbefales kontrollert nærmere.

Innvendig fremstår boligen med moderne og tiltalende løsninger. Det er registrert mindre bemerkninger på bad, blant annet enkelte fuger og mindre bom i flis ved dør på ett bad, uten at det er påvist unormale forhold ved fuktmåling eller hulltaking der dette har vært mulig å gjennomføre. Generelt er det ikke avdekket noen store mangler.

Samlet sett fremstår eiendommen som en velholdt og innholdsrik bolig med høy standard og svært god kvalitet.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## Parkering

Parkering på steinlagt gårds plass eller i dobbeltgarasje. Garasje har vedlikeholdsvennlig leddport.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

2025, faglært. Malt fasader. Chrilica Eiendom As.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Veggene i boligens 2. etasje er oppført i bindingsverkskonstruksjon, mens vegger i 1. etasje er oppført med Jackon-elementer. Fasaden er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fukt oppsug. Det er observert enkelte sprekker i bord og lokale skader i overflatebehandlingen. Det er ikke fagmessig skjøting av kledningsbord. Skjøtene burde vært tilfeldig på veggen i stedet for å ha dem i samme vertikale linje. Meget dype innslag bør fylles med egnet middel. Det anbefales løpende vedlikehold av kledningen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Boligen har en stor terrasse i trekonstruksjon med rekkverk, leegger og delvis overbygget uteplass. Terrassen har utgang fra boligen og trapp ned til terreng.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Overbygget pergola fremstår med noe synlig heng i takkonstruksjonen. Konstruksjonen er utført med relativt slanke dimensjoner sett opp mot spenn. Selger opplyser at det er montert innvendige stålførsterkninger mellom bjelker.

Innvendig trapp til hems:

Det er etablert trapp i samme utførelse og stil som hovedtrapp i boligen i forbindelse med innredning av hems over deler av kjøkken. Trappen har vanger i stål og trinn i tre. Trappen er utført som åpen trapp med rekkverk i glass.

Trappen fremstår bratt, og det er målt åpninger på siden mot vindu på over 10 cm.

Vurdering av avvik:

Åpninger over 10 cm og bratt stigning tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav til trapper. Det anbefales å etablere tiltak som reduserer åpninger til maks. 10 cm, eksempelvis ved montering av ekstra spiler, plate eller tilsvarende sikring.

### Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene i boligens 2. etasje er oppført i bindingsverkskonstruksjon, mens vegger i 1. etasje er oppført med Jackon-elementer. Fasaden er utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium. To malte inngangsdører, den ene med sidefelt. Terrassedører og vinduer med trelags isolerglass, aluminiumsbeslått ute. Stor vedlikeholdsvennlig leddport til garasje. Boligen har en stor terrasse i trekonstruksjon med rekkverk, leegger og delvis overbygget uteplass. Terrassen har utgang fra boligen og trapp ned til terreng. Trapp i trekonstruksjon.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipeline. Innvendig trapper med vanger i stål og trinn i tre. Trappen er utført som åpen trapp med rekkverk i glass og håndløper i stål. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
713,00 kvm.

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2017. Jackon element ringmur på ene delen, Isolerte elementer og betongdekke på sidedel. Forstøtningsmurer er av betong. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 01.12.2017.

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

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmekabler i alle beboelsesrom.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruk foregående år var ca. 30.000 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

### Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert varmepumpe i stue. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Elektrisk anlegg med 40:A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

Vaskerom har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad har fliser på vegg. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad hovedsoverom har fliser på vegg og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har plassbygd flislagt innredning med 2 bolle servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Toalettrom med vegghengt toalett og bolle servant.

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 12 500 000,-

I tillegg til prisantydning påløper flg omkostninger:

312 500,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

12 813 500,- Totalpris inkl. omkostninger

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### **Kommunale avgifter**

Kr. 39 114,- for 2026.

### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 1 887 407,00.

Sekundær formuesverdi kr. 7 549 626,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring med polisnr. 17221853.

### **Regulering**

Eiendommen følger reguleringsplan 573 Område B305, Lunde med boliger som formål.

Rammer for bebyggelsen:

Bebyggelsen skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Utvendige farger og materialer skal tilpasses omkringliggende miljø og landskap. Farger i sterk kontrast til omgivelsene tillates ikke.

Bebyggelsen skal ha god terrengtilpassing. Dette gjelder også terrasser og uteoppholdsplasser. Høye sokler eller grunnmurer skal unngås. De anførte byggehøyder er maksimale høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsens høyde skal i tillegg vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng.

Med søknaden om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er satt av tilstrekkelig manøvreringsareal for personbil på egen tomt. Det skal i tillegg legges frem valg av materiale på eventuelle gjerder og forstøtningsmurer.

Bygningene skal ha saltak og/ eller kombinasjoner av pult-tak med takvinkel mellom 27° og 37°. Andre takformer kan tillates for å kunne tilpasses et moderne arkitektonisk uttrykk.

Ved andre takformer, som flatt tak eller rent pult-tak, skal bygningens mønehøyde ikke overstige 6,5 m. Maksimale byggehøyder over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå for hvert hus settes til 5,5 m til underkant gesims, og 9,0 m til topp møne.

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen selv om de ikke bygges samtidig med bolighuset. Garasjer, uthus, boder, m.v. kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. For frittliggende garasje skal maksimal mønehøyde ikke overstige 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. side 2 av 6

Bruksareal for garasjer "BRA" skal ikke overstige 50m<sup>2</sup>. Garasje skal ligge minst 5 meter fra tomtegrense mot vei når garasjen ligger vinkelrett på veien. Garasjer, frittliggende uthus og boder tillates bygd inntil 1 m fra tomtegrense. Der hvor forholdene ligger til rette for det kan garasjen oppføres parallelt med veien.

I forbindelse med søknaden om tillatelse til tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan som også viser hvordan ubebygde del av tomt skal planeres og utnytted. Ved søknaden skal det også vises på tegninger, høyder på bolig og garasje i forhold til tiliggende vei. På planen skal det angis mur, gjerder og parkering. Likeså skal terrengmessig behandling med høydeangivelse angis.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

### **Løsøre og tilbehør**

Lamper kan medfølge etter nærmere avtale.

Hvitevarer kjøkken medfølger.

Utekjøkken medfølger.

Jacuzzi medfølger.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven.

Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### **Boligkjøperforsikring**

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser skal sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### **Eier**

Eier er Lund Daniel Faye og De Ingvoldstad Roxana N Q.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Fjæreveien 8.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 432, bnr. 166 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 194260008.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,600 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 69 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 15 950,00  
Visninger/overtagelse: 2 000,00  
Betalingsutsettelse: 3 750,00  
Elektroniske signeringer: 1 500,00  
Markedspakke standard : 21 900,00  
Opplysninger fra kommune: 6 500,00  
Foto: 7 500,00  
Trykkede salgsoppgaver - valgfri: 3 700,00  
Utvidet markedsføring - sosiale medier: 11 950,00  
Oppgradert fotopakke drone og video: 11 500,00  
PARTNERS Oppgjørshonorar: 8 950,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.).

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau  
+47 46 95 42 72 / caroline@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er  
St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr.  
930659096.

# Tekniske dokumenter

## Fjæreveien 8

Nabolaget Trolldalen/Kjøkøy - vurdert av 38 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



### Offentlig transport

Lunde Linje VY6, 171, 172, 199	9 min 0.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 7.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 46 min

### Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 182 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 20 klasser	6 min 4.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min 8.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	11 min 8 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

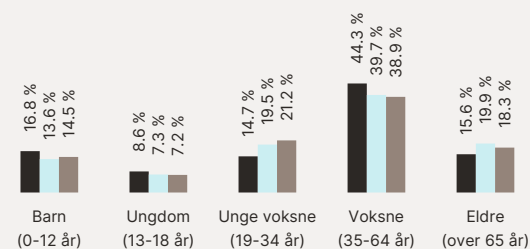


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 77/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trolldalen/Kjøkøy	947	391
Fredrikstad kommune	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Blomsterøya barnehage (0-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km
Lunde barnehage (0-6 år) 29 barn	8 min 0.7 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 4.1 km

### Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	8 min 6.3 km
Kiwi Kråkerøyhallen	8 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået  
Lite støynivå 97/100

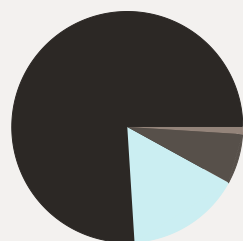


Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

## Sport

Lunde barneskole	7 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km
Alshus balløkke	18 min
Ballspill	1.1 km
SATS Fredrikstad	8 min
SKY Fitness Fredrikstad	11 min

## Boligmasse

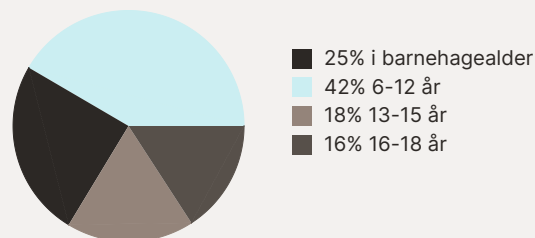


■ 76% enebolig  
■ 16% rekkehus  
■ 1% blokk  
■ 7% annet

## Varer/Tjenester

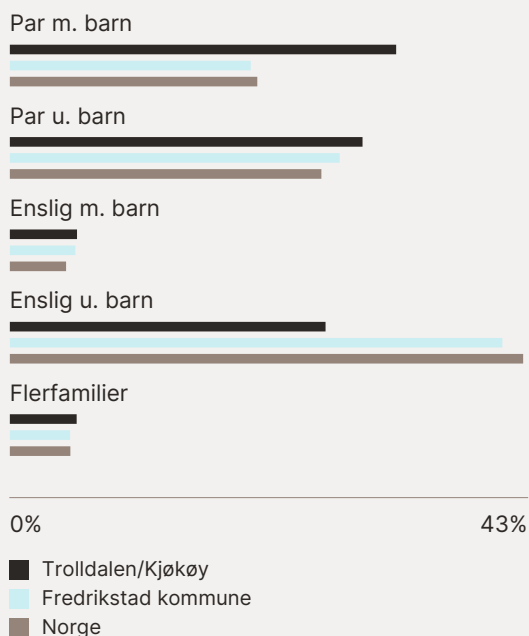
Værstetorvet	10 min
Boots apotek Kråkerøy	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder  
■ 42% 6-12 år  
■ 18% 13-15 år  
■ 16% 16-18 år

## Familiesammensetning



## Sivilstand


		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%




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



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fjæreveien 8, 1676 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 432, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m<sup>2</sup> BRA-i: 287 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 13794-1950

Eiendomsverdi ref nr: YO4255

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Jørn-André Isnes



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



### Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes  
Uavhengig Takstingeniør  
jorn@witek.no  
924 21 101



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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

## 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

## 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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

Boligen fremstår som en moderne og velholdt enebolig fra 2017, oppført i kjente og gode konstruksjoner med generelt god standard. Det er i hovedsak normal brukslitasje og vedlikeholdsbehov, og boligen gir et godt helhetsinntrykk.

Det er registrert enkelte avvik, blant annet knyttet til kledning, men disse vurderes i hovedsak å være av moderat karakter (TG2).

Samlet sett vurderes boligen å ha et normalt vedlikeholdsbehov, og fremstår som en fin bolig med god standard, hvor enkelte forhold bør følges opp for å sikre videre god funksjon og levetid.

## Enebolig - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.  
Veggene i boligens 2. etasje er oppført i bindingsverkskonstruksjon, mens vegger i 1. etasje er oppført med Jackon-elementer. Fasaden er utvendig kledd med liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.  
To malte inngangsdører, den ene med sidefelt. Terrassedører og vinduer med trelags isolerglass, aluminiumsbeslått ute. Stor vedlikeholdsvennlig leddport til garasje.  
Boligen har en stor terrasse i trekonstruksjon med rekkverk, levegger og delvis overbygget uteplass. Terrassen har utgang fra boligen og trapp ned til terreng.  
Trapp i trekonstruksjon.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har isolert stålpipe.  
Innvendig trapper med vanger i stål og trinn i tre. Trappen er utført som åpen trapp med rekkverk i glass og håndløper i stål.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad hovedsoverom:  
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har plassbygd flislågt innredning med 2 bolle servanter,

veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom:  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikroovn og stekeovn. Det er installert vannstoppssystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt toalett og bolle servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er installert varmpumpe i stue.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.  
Elektrisk anlegg med 40:A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Dreneringen er fra 2017.  
Jackon element ringmur på ene delen, isolerte elementer og betongdekke på sidedel.  
Forstøtningsmurer er av betong.  
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

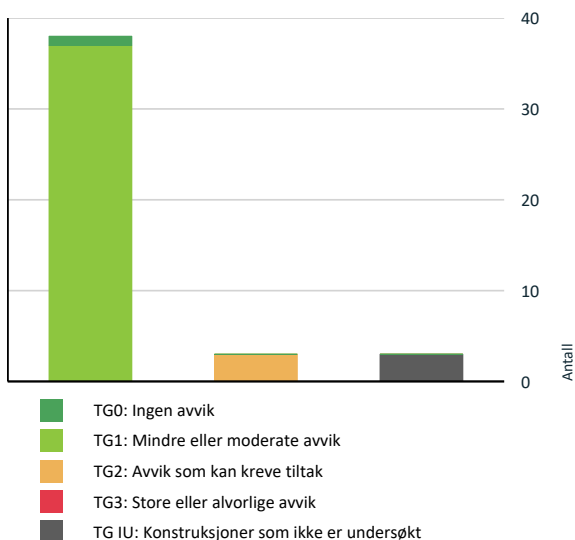
[Gå til side](#)

### Enebolig

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad hovedsoverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendig trapp til hems [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2017

## UTVENDIG

### 1 To 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



### 1 To 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

### 1 To 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene i boligens 2. etasje er oppført i bindingsverkskonstruksjon, mens vegger i 1. etasje er oppført med Jackon-elementer. Fasaden er utvendig kledd med liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spikerhoder er stedvis brutt overflaten, noe som gjør at overflatene rundt spikerhodet er mer utsatt for oppsamling av skitt og fukttoppsug.

Det er observert enkelte sprekker i bord og lokale skader i overflatebehandlingen.

Det er ikke fagmessig skjøting av kledningsbord. Skjøtene burde vært tilfeldig på veggen i stedet for å ha dem i samme vertikale linje.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Meget dype innslag bør fylles med egnet middel.

Det anbefales løpende vedlikehold av kledningen.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.

Takstingeniør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

To malte inngangsdører, den ene med sidefelt. Terrassedører og vinduer med trelags isolerglass, aluminiumsbeslått ute. Stor vedlikeholdsvennlig leddport til garasje.

# Tilstandsrapport

## 🚩 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har en stor terrasse i trekonstruksjon med rekkverk, leegger og delvis overbygget uteplass. Terrassen har utgang fra boligen og trapp ned til terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Overbygget pergola fremstår med noe synlig heng i takkonstruksjonen. Konstruksjonen er utført med relativt slanke dimensjoner sett opp mot spenn. Selger opplyser at det er montert innvendige stålforsterkninger mellom bjelker.

### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det anbefales nærmere vurdering av konstruksjonen.



## 🚩 TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

## INNENDIG

## 🚩 TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det vil bli lagt fliser i treningsrommet etter befaringen, var gjennomført.

## 🚩 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Undertegnede oppdaget ingen vesentlige skjevheter under befaringen.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

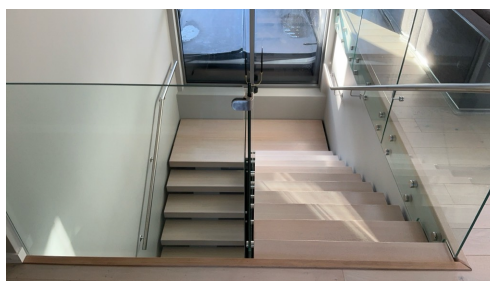
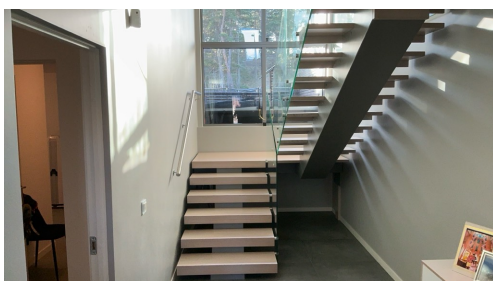
### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipeline.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp med vanger i stål og trinn i tre. Trappen er utført som åpen trapp med rekkverk i glass og håndløper i stål. Trappen fremstår med moderne utførelse.



## TG 2 Innvendig trapp til hems

### Beskrivelse

Det er etablert trapp i samme utførelse og stil som hovedtrapp i boligen i forbindelse med innredning av hems over deler av kjøkken. Trappen har vanger i stål og trinn i tre. Trappen er utført som åpen trapp med rekkverk i glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen fremstår bratt, og det er målt åpninger på siden mot vindu på over 10 cm.

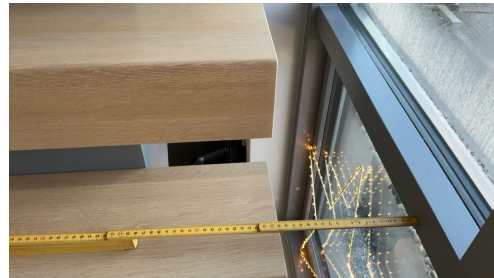
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger over 10 cm og bratt stigning tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav til trapper.

Det anbefales å etablere tiltak som reduserer åpninger til maks. 10 cm, eksempelvis ved montering av ekstra spiler, plate eller tilsvarende sikring.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Kun noen mindre merker på dørene, som anses som normal bruksslitasje.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

### 1. ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Bom i flis ved dør og feielist til terskel må festes bedre.



Ikke pen fuge i dusj. Tidligere sprukket opp?



### 1. ETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran. Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## 1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## 1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran. Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har plassbygd flislagt innredning med 2 bolle servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## 1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

# Tilstandsrapport



Kanal bør renses.

## 1. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

### **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og flislagt tilstøtende vegg.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### **TG 1** Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### **TG 1** Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Mye vannrør i vegg.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikroovn og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er videre etablert vann- og avløpstilkobling fra kjøkken til utekjøkken.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med vegghegt toalett og bolle servant.

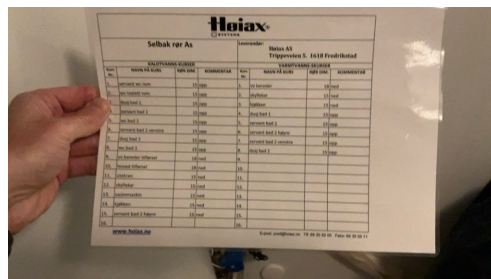


## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det er observert støv og smuss i enkelte ventiler i boligen. Det anbefales kontroll og eventuelt kanalrens av ventilasjonsanlegget, samt rengjøring eller utskifting av filtre i aggregatet.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

## 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 bygnings sakkyndig 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

Elektrisk anlegg med 40:A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

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.

**2017**

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?

**Ukjent**

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

# Tilstandsrapport

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?

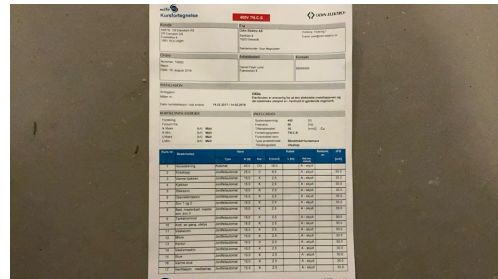
Nei

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2017.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Jackon element ringmur på ene delen, isolerte elementer og betongdekke på sidedel under stue/kjøkken.

### TG 1 Forstøttningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøttningsmurer er av betong.

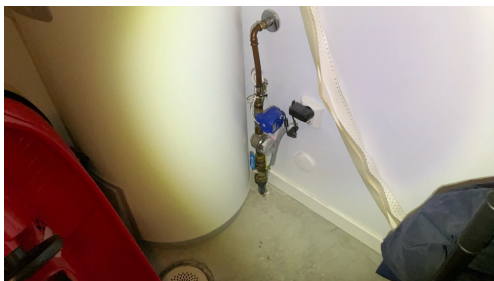
# Tilstandsrapport



## 1.2.1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).



## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

# 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

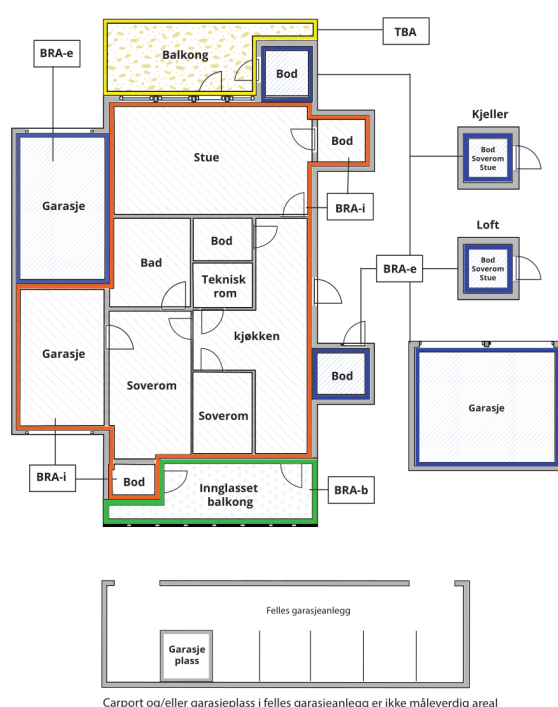
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 bod
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, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems	8			8	
1. etasje	171			171	75
Underetasje	108			108	
<b>SUM</b>	<b>287</b>				<b>75</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>287</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hemsstue		
1. etasje	Stue/kjøkken, tv-stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad hovedsoverom, toalettrom, garderobe, kott		
Underetasje	Hall m/trapp, bientré, vaskerom, trimrom, garasje, bod, teknisk rom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Jørn-André Isnes Daniel Faye Lund	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	432	166		0	713.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Fjæreveien 8

#### Hjemmelshaver

Faye Lund Daniel, Quinde De Ingvoldstad Roxana  
Narcisa

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Fjæreveien - et særdeles attraktivt og barnevennlig boligområde på Kråkerøy. Eiendommen grenser inntil friareal med skogholt. Nærmeste barnehage ligger kun et par minutters gange unna og det er trygg skolevei for de minste til Lunde skole. På Kråkerøys sydlige del finner man flott turterreng samt skjærgården med holmer og skjær. Gode bussforbindelser.

#### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

#### Om tomten

Eiet tomt på 714 m<sup>2</sup>.

#### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunaleopplysninger	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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 rent 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.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

## PERSONVERN



# Egenerklæring

Fjæreveien 8, 1676 KRÅKERØY

29 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjæreveien 8	Fjæreveien 8	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2017 til 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 17221853

## Informasjon om selger

Selger

Faye Lund, Daniel

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall  
2025
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Malt fasader
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Chrilica Eiendom As
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



### Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Boligselgerforsikring**

---

#### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 63865643**

# Oversiktskart



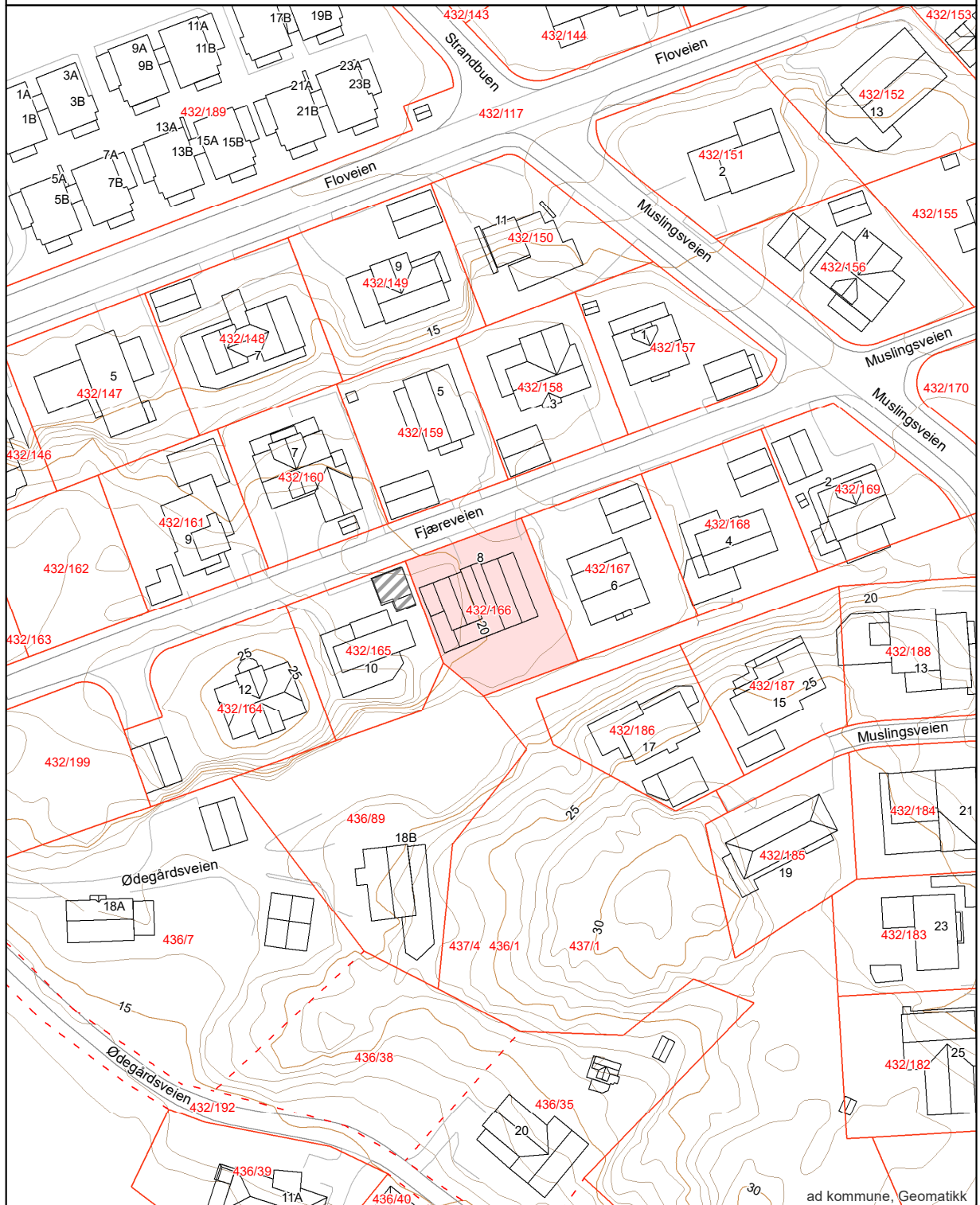
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjæreveien 8, 1676 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 432/166/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-11



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



ad kommune, Geomatikk

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjæreveien 8, 1676 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 432/166/0/0

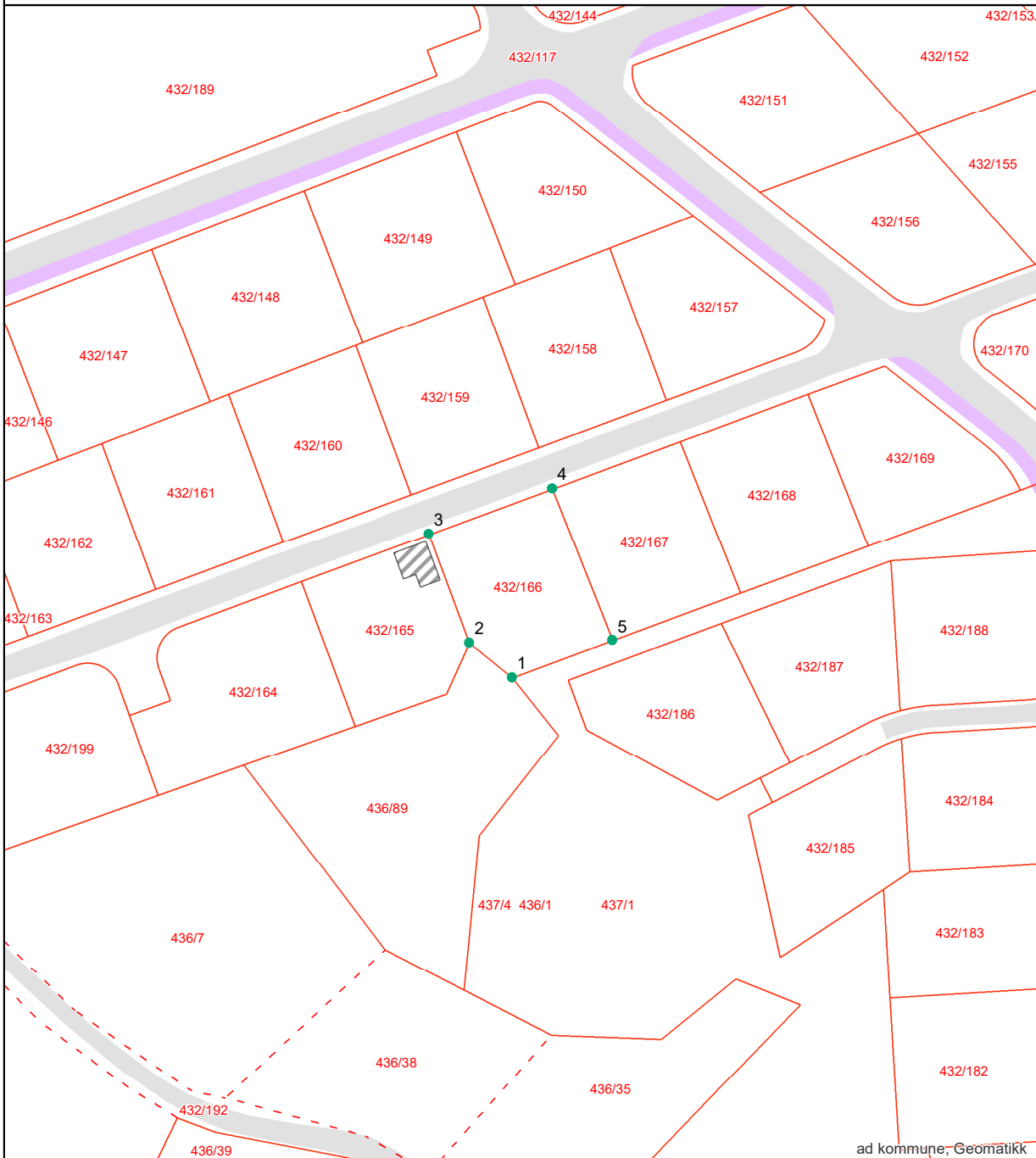
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-11



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

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

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



## Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.3.2026

### Areal og koordinater:

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

### Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6559582.42814	610841.205774	Ikke spesifisert	10.12	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6559588.78343	610833.336827	Ikke spesifisert	21.33	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6559608.76973	610825.944573	Ikke spesifisert	24.19	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6559617.15726	610848.620939	Ikke spesifisert	30.02	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6559589.2731	610859.685941	Ikke spesifisert	19.72	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

## Reguleringsbestemmelser

### Reguleringsplan for boligområde B305 Lunde på Kråkerøy i Fredrikstad kommune

Reguleringsplan datert:	03.09.2007	Rev: 11.01.2008
Reguleringsbestemmelser datert:	03.09.2007	Rev: 11.01.2008
1 gangsbehandling	22.10.2007	
Offentlig ettersyn:	22.10.2007 – 03.12.2007	
2 gangsbehandling:	13.03.2008	
Kommunestyrevedtak:	27.03.2008	

---

#### § 1 GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for to områder som på plankartet er vist med plangrenser. Angitt på plankartet som område 1 og område 2.

Områdene reguleres til følgende formål:

##### Byggeområde

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for konsentrert småhusbebyggelse

##### Trafikkområde

- Gate med fortau
- Kjøreveg
- Annen veigrunn

##### Fareområde

- Høyspenningsanlegg

##### Spesialområde

- Frisiktsone
- Friluftsområde
- Område for anlegg og drift av kommunaltekniske virksomhet

##### Fellesområder

- Felles adkomst
- Felles lekeareal for barn

##### Kombinerte formål

- Bolig/offentlig
- Avkjørsel/gangvei

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

### 2.1 Utbygging:

Utbygging av området skal skje i henhold til Fredrikstad kommunes til enhver tids gjeldende boligbyggeprogram og etter utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune. Området tillates utbyggd med antall boenheter iht. Fredrikstad kommunes boligbyggeprogram.

### 2.2 Områder for beboelse:

Områdene kan bebygges med boliger og tilhørende anlegg. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsboliger er ikke tillatt.

Det skal opparbeides parkeringsplasser i samsvar med kommunens vedtekter for parkering, jfr. pbl §69 nr. 3. Eksakt plassering av avkjørsler fastlegges i situasjonsplan ved søknaden om tillatelse til tiltak (byggesøknaden).

### 2.3 Rammer for bebyggelsen:

Bebyggelsen skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Utvendige farger og materialer skal tilpasses omkringliggende miljø og landskap. Farger i sterk kontrast til omgivelsene tillates ikke.

Bebyggelsen skal ha god terrengtilpassing. Dette gjelder også terrasser og uteoppholdsplasser. Høye sokler eller grunnmurer skal unngås. De anførte byggehøyder er maksimale høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsens høyde skal i tillegg vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng.

Med søknaden om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er satt av tilstrekkelig manøvreringsareal for personbil på egen tomt. Det skal i tillegg legges frem valg av materiale på eventuelle gjerder og forstøtningsmurer.

Bygningene skal ha saltak og/ eller kombinasjoner av pult-tak med takvinkel mellom 27° og 37°. Andre takformer kan tillates for å kunne tilpasses et moderne arkitektonisk uttrykk. Ved andre takformer, som flatt tak eller rent pult-tak, skal bygningens mønehøyde ikke overstige 6,5 m. Maksimale byggehøyder over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå for hvert hus settes til 5,5 m til underkant gesims, og 9,0 m til topp møne.

For følgende tomter skal bygningens mønehøyde ikke overstige 7,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå: 12, 13, 16, 17, 18, 35, 36, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57 og 58.

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen selv om de ikke bygges samtidig med bolighuset. Garasjer, uthus, boder, m.v. kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. For frittliggende garasje skal maksimal mønehøyde ikke overstige 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bruksareal for garasjer "BRA" skal ikke overstige 50m<sup>2</sup>. Garasje skal ligge minst 5 meter fra tomtegrense mot vei når garasjen ligger vinkelrett på veien. Garasjer, frittliggende uthus og boder tillates bygd inntil 1 m fra tomtegrense. Der hvor forholdene ligger til rette for det kan garasjen oppføres parallelt med veien.

I forbindelse med søknaden om tillatelse til tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan som også viser hvordan ubebygd del av tomt skal planeres og utnyttes. Ved søknaden skal det også vises på tegninger, høyder på bolig og garasje i forhold til tilliggende vei. På planen skal det angis mur, gjerder og parkering. Likeså skal terrengmessig behandling med høydeangivelse angis.

## **2.4 Vegetasjon**

Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak. Eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad i sin opprinnelige form.

## **2.5 Kabler**

Alle kabler skal innenfor reguleringsområdet anlegges som jordkabler.

## **2.6 Renovasjon**

Det legges opp til renovasjonsdunker for hver eiendom. Det forutsettes at eiendommer som har utkjøring via private adkomstveier, må frakte renovasjonsdunkene ut til kommunal vei ved tømning. Det skal kunne etableres renovasjonspunkt innenfor planområdet.

## **2.7 Rekkefølgebestemmelser**

Før boliger i området kan tas i bruk må følgende krav oppfylles:

- a. All infrastruktur skal være ferdig etablert i utbygningsområdet.
- b. Regulerte fellesarealer for lek og opphold skal være ferdig opparbeidet i utbyggingsområdet.
- c. Passeringslomme iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen, skal være etablert ved krysset RV108/Ødegårdsveien
- d. Høyspent luftstrek over utbygningsområdet skal være lagt som jordkabel i utbyggingsområdet.

## **2.8 Fornminner**

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

### § 3 BYGGEOMRÅDER

#### 3.1 Felt B1 område for konsentrert småhusbebyggelse

- a. I byggeområde B1 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse eller rekkehus. Bygningene grupperes slik at det skapes gode felles gårdsrom med egen identitet. For dette område kreves en bebyggelsesplan.
- b. Maksimum tillatt utnyttingsgrad er 40% BYA.
- c. Bygningenes mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng for hvert hus. Maksimal gesimshøyde er 5,5 meter.
- d. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplantninger, vegetasjon som skal bevares/fjernes, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal vise parkeringsarealer, interne veier og grøntområder. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gis for noen bolig.

#### 3.2 Felt B2-B8 område for boliger med tilhørende anlegg

- a. Område bebygges med frittliggende enebolig med tilhørende garasje. Den viste byggplassering i plankartet er veiledende - ikke bindende. Endelig husplassering skal godkjennes av Fredrikstad kommune.
- b. Bebygd areal "BYA" skal ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. Garasje og biloppstillingsplass inngår i bebygde arealer, likeså verandaer og balkonger i hht. NS 3940.
- c. Det skal minst avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr. boenhet.
- d. Sekundær leiligheter tillates ikke.
- e. For tomtene 60, 61, 62 og 63 skal ikke bebygd areal "BYA" overstige 20 % av tomtens nettoareal. Garasje og biloppstillingsplass inngår i bebygde arealer, likeså verandaer og balkonger i hht. NS 3940.

### § 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Alle veier skal utformes slik at de sikrer en trygg ferdsel for alle trafikant-grupper. Ingen veier skal ha større stigning enn 8 %. Veiene skal utføres med fast dekke. Veikanter skal utføres presist, slik at de fungerer som ledelinjer for blinde.

#### Vei 1 Gate med fortau

Hoved-adkomsten med fortau skal reguleres med total bredde 11,0 meter, herav asfaltert kjørebane 4,75 meter, 2,50 meter fortau, 1 x 0,25 meter asfaltert skulder, 1 x 0,25 meter skulder og 2 x 1,50 meter grøfteareal.

#### Vei 2, 3 og 5 Kjøreveg

Hoved-adkomstveier skal reguleres med bredde 8,0 meter, herav asfaltert kjørebane 4,5 meter, 2 x 0,25 meter skulder og 2 x 1,50 meter grøfteareal.

#### Vei 4 Kjøreveg

Adkomstveien skal reguleres med bredde 6,0 meter, herav asfaltert kjørebane 4,0 meter, 2 x 0,25 meter skulder og 2 x 0,75 meter grøfteareal.

#### Passeringslomme

Ved RV108, Kråkerøyveien, skal passeringslommen reguleres med bredde 4,0 meter (3,25 meter asfaltert kjørebane og 0,75 skulder) målt fra eksisterende vegs kjørebane kant (hvit kantlinje).

#### Annen veigrunn

Langs passeringslommen ved RV108 skal det avsettes areal med bredde fra 2 til 4,25 meter som annen veigrunn for nødvendig areal til grøft, snøopplag, fjellskjæring og skråning til veifylling.

### **§ 5 FAREOMRÅDER**

#### Høyspenningsanlegg

Eksisterende høyspennings-luftstrek innenfor planområdet omlegges i kabelgrøfter i vei/grøfteareal og grøntområder. Ved fareområdene på plankartet vil det være soner med byggeforbud. Eksisterende høyspennings-luftstrek inntil området i vest, medfører en sone med byggeforbud på tomtene 1, 2, 3 og 4.

Områdene A1 og A2 avsettes til nettstasjon for el. Trafostasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming som harmonerer med området for øvrig jmf. § 74.2 plan og bygningsloven. Byggegrense for trafoen er 5 meter. Mindre viktige bygg, f.eks. garasje kan plasseres nærmere.

### **§ 6 SPESIALOMRÅDER**

#### Friluftsområde

Områdene F1 til F4 skal bevares som naturområde. Turveier kan opparbeides som gruset sti i 2 meters bredde. Eksisterende vegetasjon og terreng på friluftsområdene skal i størst mulig grad bevares. Det kan ikke etableres permanente eller midlertidige elementer som hindrer fri ferdsel eller på annen måte virker privatiserende.

#### Frisiktsone

Innenfor anviste frisiktsoner tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller konstruksjoner med høyde over 0,5 m over veiens plan.

#### Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Området R1 er avsatt til kommunal miljøstasjon for innsamling av sorterte renovasjonsfraksjoner. Området skal også inneholde en felles pumpestasjon for hele planområdet.

## § 7 FELLESOMRÅDER

### Felles avkjørsel

Felles avkjørsler er regulert med total bredde 5,0 meter, herav anlegges kjørebane 3 meter, 2 x 0,25 meter skulder og 2 x 0,75 meter grøfteareal. Avkjørselen er felles for de eiendommer som er vist på plankartet.

### Felles lekeareal for barn

- a. Områdene L1 til L6 skal benyttes til felles lekeareal. Området skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle beboergrupper.
- b. Det skal innsendes plan for opparbeidelse av lekeklassene. Disse opparbeides til nærlekeplasser i henhold til kommunale krav og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Planene skal godkjennes av kommunen.

## § 8 KOMBINERTE FORMÅL

### Bolig/offentlig

- a. I byggeområde BO1 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus eller boliger for eldre, hjemmesykepleie kontor eller tilsvarende. En kombinasjon av disse formålene er tillatt. Bygningene grupperes slik at det skapes gode felles gårdsrom med egen identitet. For dette område kreves en bebyggelsesplan.
- b. Maksimum tillatt utnyttingsgrad er 40% BYA.
- c. Bygningenes mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng for hvert hus. Maksimal gesimshøyde er 5,5 meter.
- d. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplantninger, vegetasjon som skal bevares/fjernes, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal vise parkeringsarealer, interne veier og grøntområder. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gis for noen bolig.

### Avkjørsel/gangvei

Formålet er gitt for å sikre gangforbindelser til natur og friområder, samt avkjørsler til tomter. Formålet er regulert med total bredde 5,0 meter. Avkjørselene er felles for de eiendommer som er vist på plankartet. Gangveiene er felles for alle beboere innenfor planområdet.

-----

## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 432/166/0/0

Eierrepresentant: Faye Lund Daniel

Regningsmottaker: Faye Lund Daniel

### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	432	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	166	Opgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	713,5 m2		
Seksjonsnr	0				

### ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Fjæreveien 8 1676 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Lunde	Valgkrets	Kråkerøy

### BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300598036	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		272

### TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
Q DE INGULDSTAD ROXANA N	FJÆREVEIEN 8	1676 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
FAYE LUND DANIEL	FJÆREVEIEN 8	1676 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 409,00
60 ES katt Bolig	5 575 800,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 17 842,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	194,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 8 498,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	194,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 2 800,00
						<b>kr 39 114,00</b>

### VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
37015209	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	238	1881

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-432/166/0**

Bruksnavn		Beregnet areal	713.5
Etablert dato	04.10.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
DANIEL FAYE LUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ROXANA NARCISA QUINDE DE INGULDSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	03.01.2013	09.01.2013	267/12	
OP - Oppmålingsforretning	03.01.2013	09.01.2013	267/12	
OP - Oppmålingsforretning	28.09.2011	28.09.2011	11/12071	
OP - Oppmålingsforretning	28.09.2011	28.09.2011	11/12071	

**Grunnforurensning registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

**Kulturminner**

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

## Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		713.5	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300598036	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

### Bygning 300598036: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	272.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	272.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.11.2016	28.12.2016
IG - Igangsettingstillatelse	06.09.2017	01.12.2017
FA - Ferdigattest	01.12.2017	01.12.2017

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	272.0	7	2	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	165.0	0.0	165.0	0.0
U01	0	107.0	0.0	107.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fjæreveien	8		1676 KRÅKERØY

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjæreveien 8, 1676 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 432/166/0/0

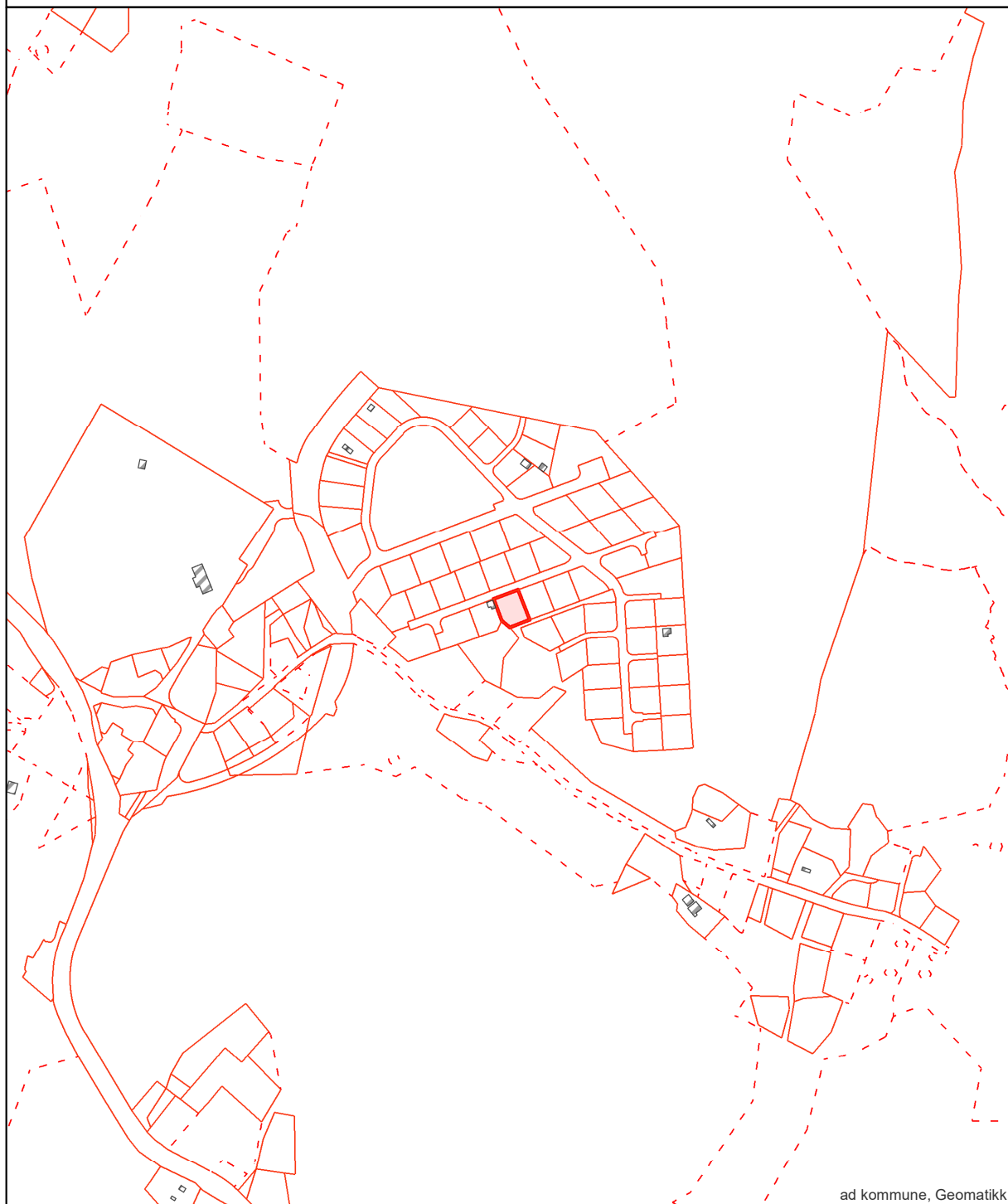
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-03-11



Planident:  
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk



# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjæreveien 8, 1676 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 432/166/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-03-11



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



ad kommune, Geomatikk

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjæreveien 8, 1676 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 432/166/0/0

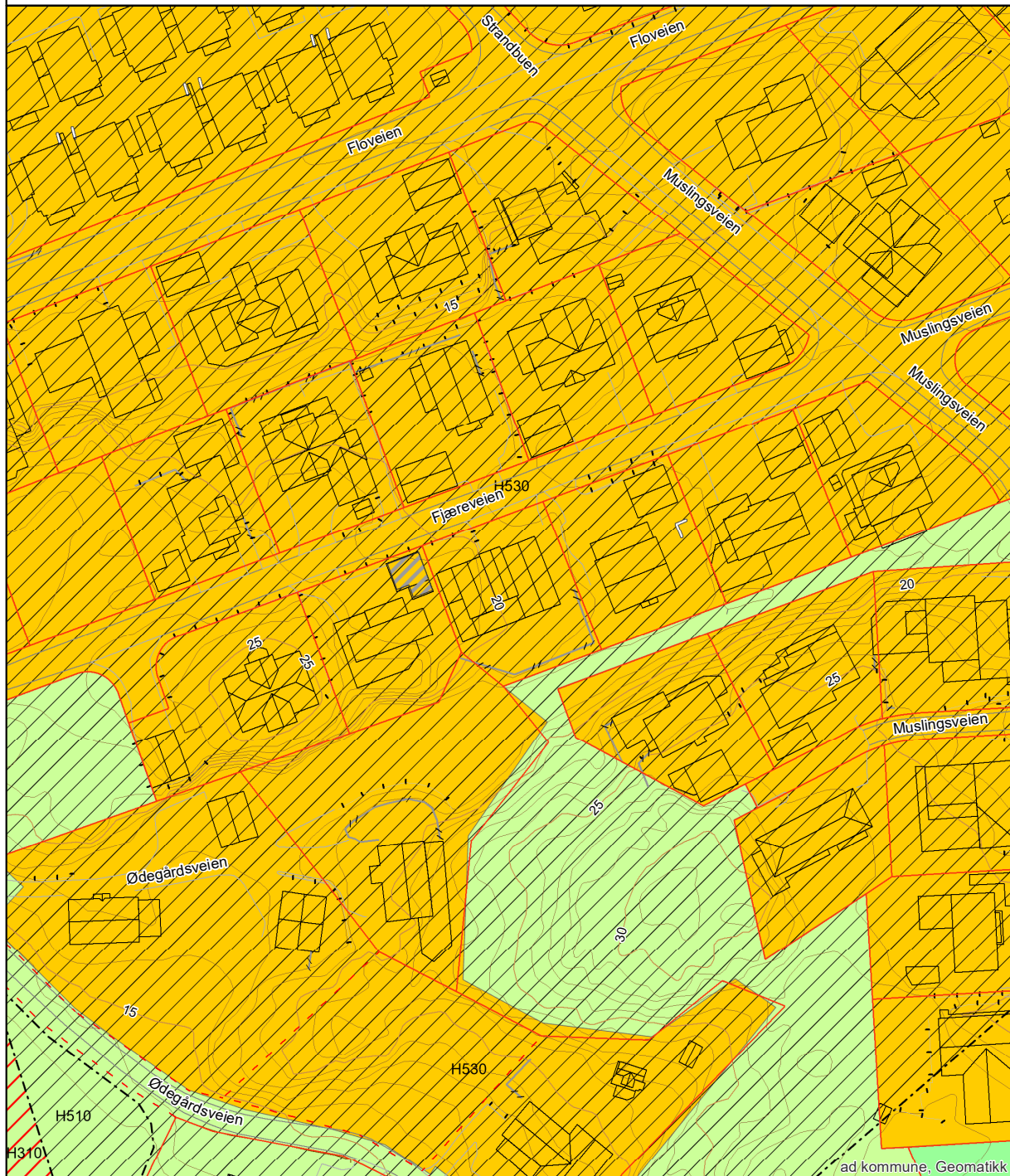
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-11



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.



# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjæreveien 8, 1676 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 432/166/0/0

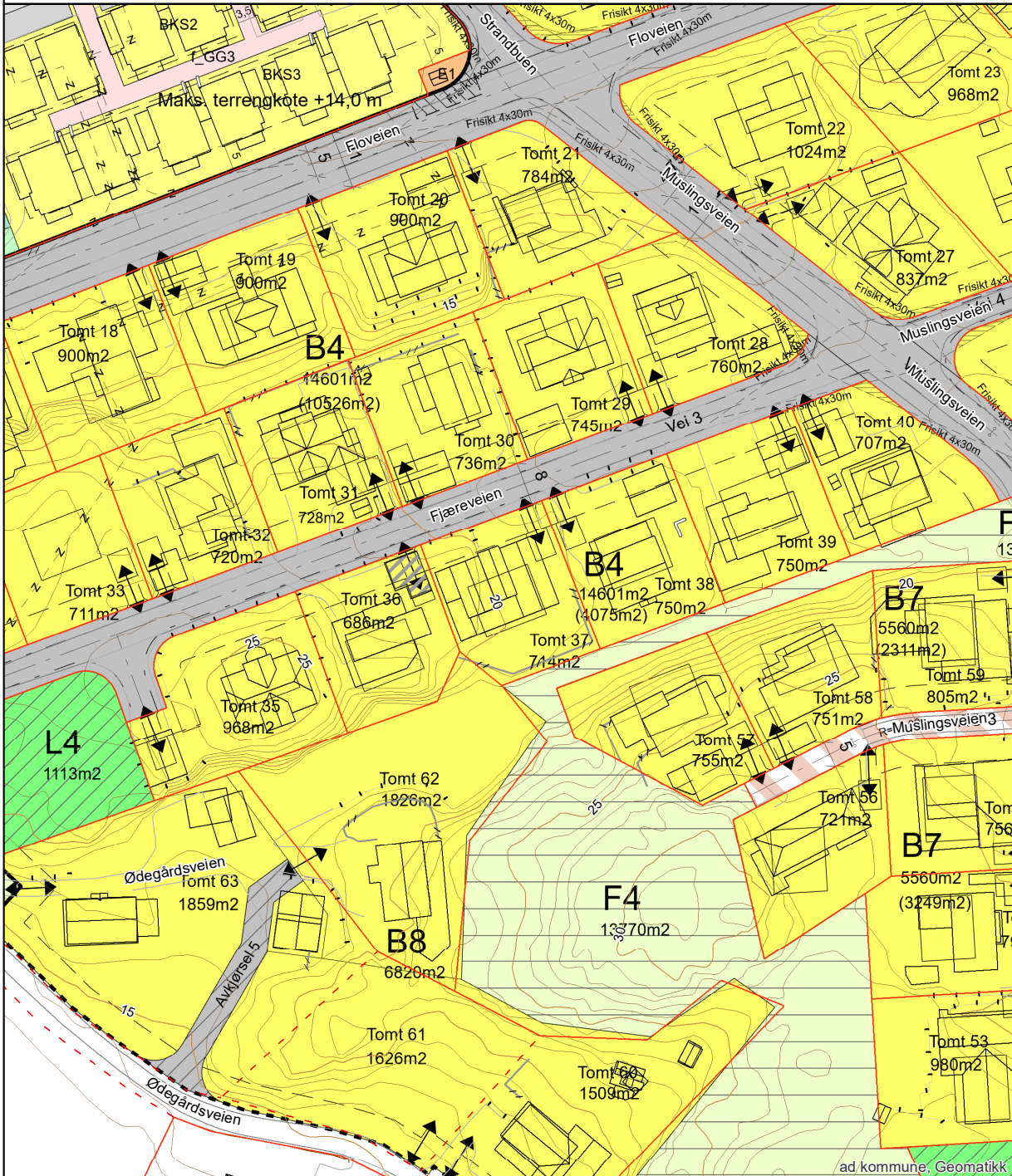
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-11



Planident: 573  
Ikrafttredelsesdato: 27.3.2008  
Plannavn: Område B305, Lunde

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.



ad kommune, Geomatikk



## Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

Koordinatsystem: Eurot90, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartgrunnlag: Gjevevik P&B  
Digital plan er utført av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

### TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

#### GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

CS	Slaggen struktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park
	Kombinererte grønstrukturformål

#### FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

	Forsvaret
--	-----------

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

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

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

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

#### HENSYNSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

H310	Hensynssone ras- og skredfare
H320	Hensynssone flomfare
H330	Hensynssone høyspenningsanlegg
H340	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

H410	Krav vedrørende infrastruktur
------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H510	Hensynssone landbruk
H520	Hensynssone friluftsliv
H530	Hensynssone landskap
H540	Hensynssone naturmiljø
H550	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

H710	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H720	Båndlegging etter lov om naturvern
H730	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

H810	Krav om felles planlegging
------	----------------------------

#### SAMFERDSEL

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

#### JURIDISK LINJE

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





# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde (på land)
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaveronsone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og massuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige tørrenginggrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/-reys	Offentlig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Handlingsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennytlig barnehage	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennytlig undervisning (skole, universitet mv.)	Skipsled	Taubane
Sti	Almennytlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtgrense	Almennytlig Kirke	Offentlig småbåthavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Almennytlig forsamlingslokale (grendehus mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	Almennytlig administrative bygg	Annet trafikkområde (på land)	FELLESONMRÅDER
Grense for bevaring	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	FRIOMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Hotell med tilhørende anlegg	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Bevertning	Turveg	Felles gangareal
Grenser, bygg, fjernes	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Skileype	Felles parkeringsplass
Byggelinje/-grense	Garasjeanlegg	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	Bensinstasjon	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdplass
Støyskjerm	Annet byggeområde	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Område for jord- og skogbruk	Annet friområde	Felles grentareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Område for jordbruk(*)	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrens	Område reindrift	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrens	Område reindrift	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Område reindrift	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Område for gartneri	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonlinjer, jernbane	Annet landbruksområde	Friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrænse	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Badeområde	Forretning/Kontor
Måte grenser	Kjøreveg	Småbåthavn	Forretning/Kontor/Industri
Måte grenser	Gate med fortau	Regattabane	Forretning/Industri
Ikke-måte grenser	Annen veggrunn	Annet trafikkområde i sjø og vassdrag	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Gang-/sykkelvei	SPESIALOMRÅDER	Forretning/Offentlig
Kommunegrenser	Sykkelvei	Privat vei	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Gangvei	Privat parkering(*)	Kontor/Offentlig
Fareområde	Kjerbar gang-/sykkelvei(*)	Privat parkering(*)	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde	Fortau(*)	Park(*)	Offentlig/Almennytlig
Bevaringsområde	Gatetun	Parkbelte i industristrøk	Vegserviceanlegg (Bevertning/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde	Torg	Campingplass	Annet kombinert formål
Rekkefølgeområde	Forts..	Friluftsområde (på land)	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal		Friluftsområde i sjø og vassdrag	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg		Golfbane	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse		Grav- og urnelund	
Konsentrert småhusbebyggelse		Privat småbåtanlegg (land)	
Blokkbebyggelse		Privat småbåtanlegg (sjø)	
Garasjer i boligområder		Område for anlegg i grunnen	
Område for forretning		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	
Område for kontor		Drikkevannsmagasin	
Forts..		Vann- og avlepsanlegg	
		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
		Anlegg for telekommunikasjon	
		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
		Forts..	

STRATEGIC LAB FOR ARCHITECTURE AND BUILDING AS  
K. Emil Andersson  
Voldportgaten 69  
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b> 2016/9960-35-246955/2017-NINBAZ	<b>Klassering</b> 432/166	<b>Dato</b> 01.12.2017
------------------------	---	------------------------------	---------------------------

### **Ferdigattest**

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### **Delegert vedtak**

**Behandlet på vegne av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**  
1872/17

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 29.11.2017, samt supplerende dokumentasjon mottatt 01.12.2017, (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Fjæreveien 8, Kråkerøy**  
**Gnr. 432                      Bnr. 166**

### **Arbeidets art: oppføring av enebolig med garasje.**

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Nina Slavica Bazler  
avdelingsingeniør

**Virksomhet Regulering og byggesak**  
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00                      Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 94                      Bankkonto:



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 432	<b>Bnr:</b> 166	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 0 ▼
<b>Adresse:</b>	Fjæreveien 8 ▼		
<b>Areal:</b>	ca. 713.5 m <sup>2</sup> *		
<b>Antall boenheter:</b>	1		

**OBS!**

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

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 530 - Hensyn friluftsliv, H530 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 573 Område B305, Lunde	<b>Formål/Hensynssone:</b> 110 - Boliger	<b>Godkjent/vedtatt:</b> mars 27, 2008
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Reg.best. - 573.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	432	Bnr.:	166	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Fjærveien 8					

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 02.05.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato:02.05.2024	

Med vennlig hilsen

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



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

## Eiendomsrapport for 432 / 166 / 0 / 0

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

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

Avtalesnummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
---------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalesnummer	Varenummer	Varenavn
---------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

### STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendoms grensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkreis
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

### GRUNNFURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 13. mars 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 432 **Bruksnr.:** 166 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Fjæreveien 8, 1676 KRÅKERØY

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Faye Lund Daniel

Fjæreveien 8

1676 Kråkerøy

**Adresse:** Fjæreveien 8 (H - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 300598036  
**Eiendom:** 432 / 166 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 1  
**Tilsyn:** Utført 02.05.2024  
**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 11.03.2026  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:**  
**Avtale nr:** 34573

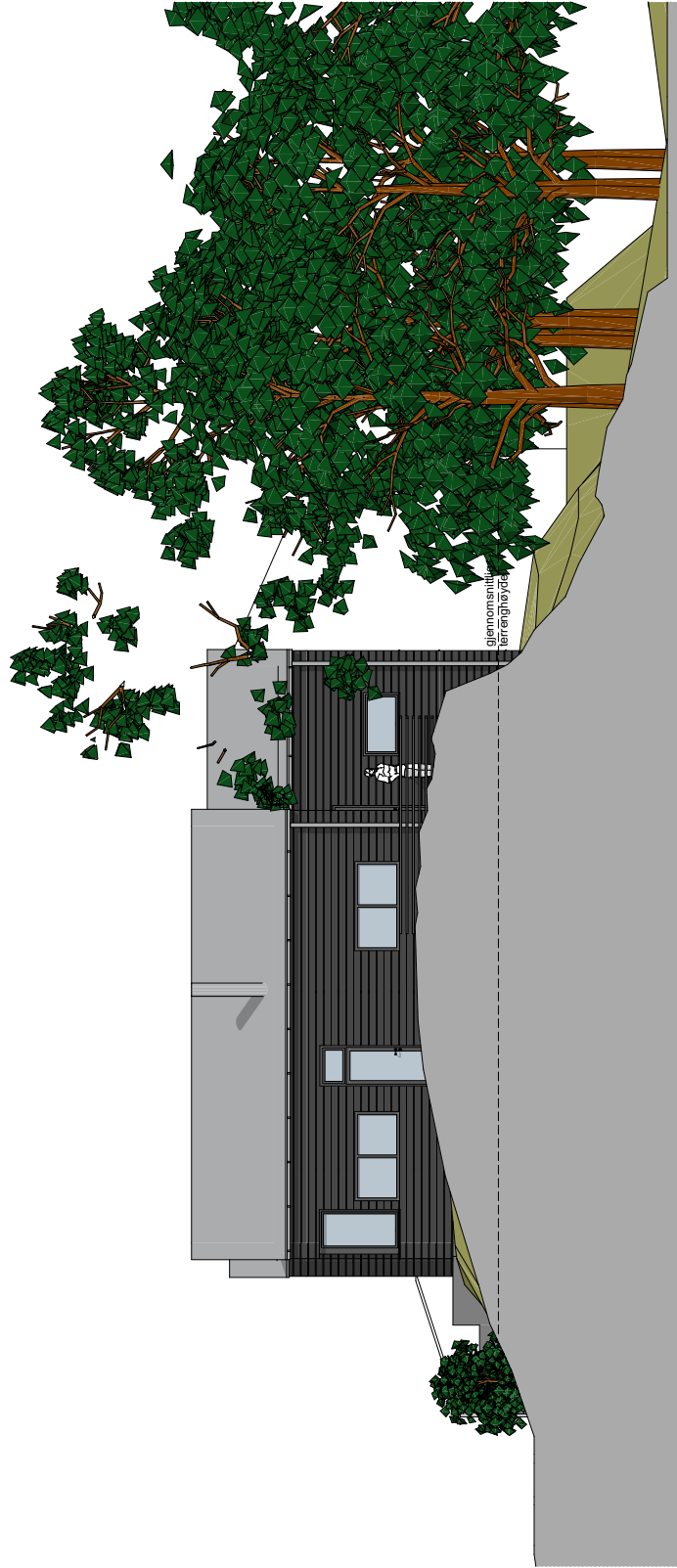
*Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.*

**OBS !**

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



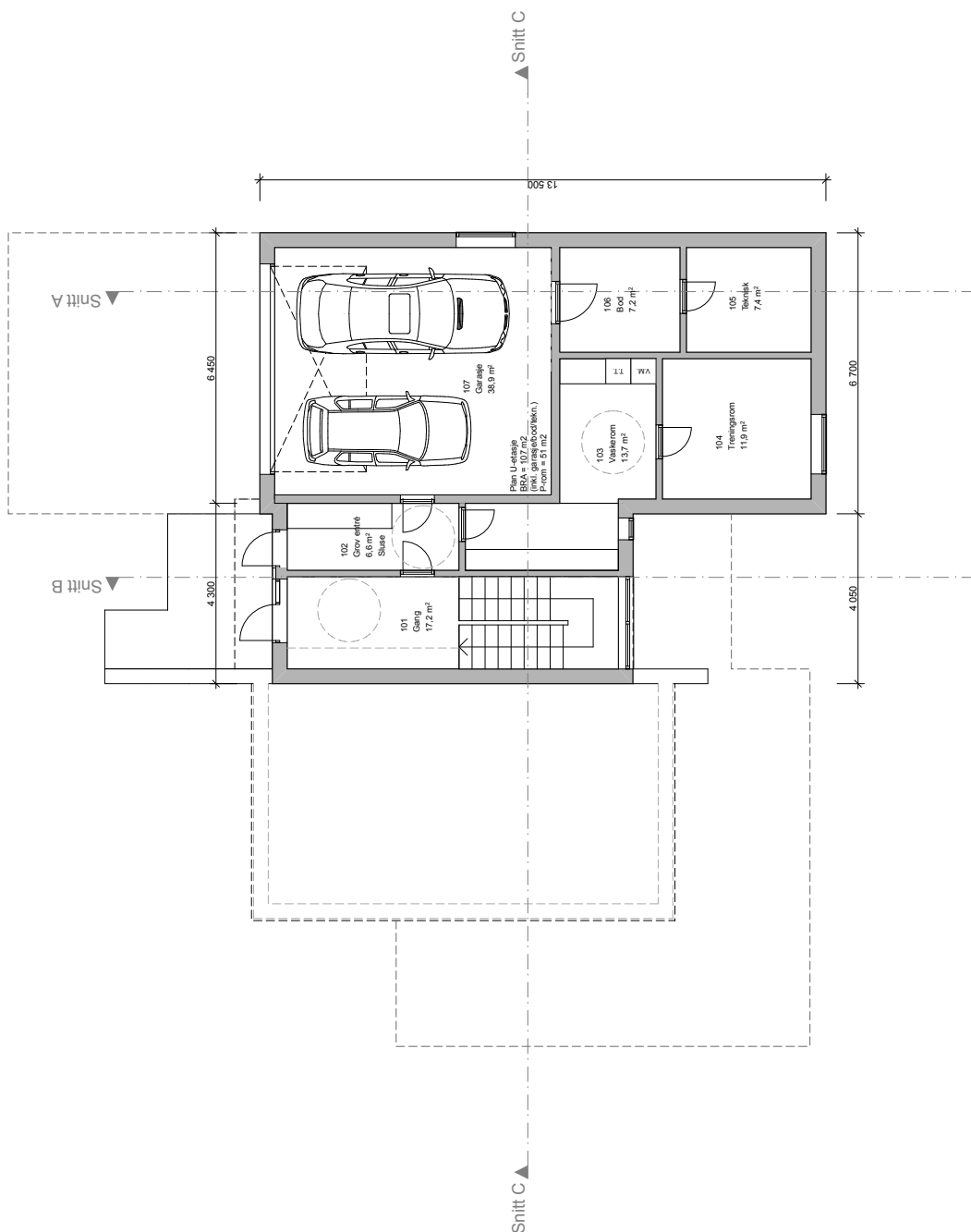




1:100 Fasade Vest

Prosjekt/Objekt: <b>Fjæreveien 8 Gnr: 432 Bnr: 166</b> Tittel/Annet CDE: <b>JAS Eiendom AS</b>	Prosjektnummer/Objektnummer: <b>10104</b> Tegningnummer/Objektnummer: <b>A40-103</b>	Prosjekt/Annet Prosjekt: <b>Søknad om rammetilretteleggelse</b> Tegningstype/Objekt/Annet: <b>Fasade Vest</b>	Målestokk/Scale: <b>1:100</b> Dato/Date: <b>2016.08.18</b>	Tegning/Annet: <b>KEA</b> Navn/Name: *	Navn/Annet/Objekt/Annet: Prosjekt/Objektnummer: <b>10104_REF_SØK_01_2016.08.18.pl</b> Dato/Date: *	S.I.A.B. AS Sivilingeniør for arkitektur og bygging Osløystredet 1-2B 0457 Oslo Norge Tlf: +47 22 00 00 00 E: siba@siab.no W: www.siab.no
---	---	--	---	---	--	--





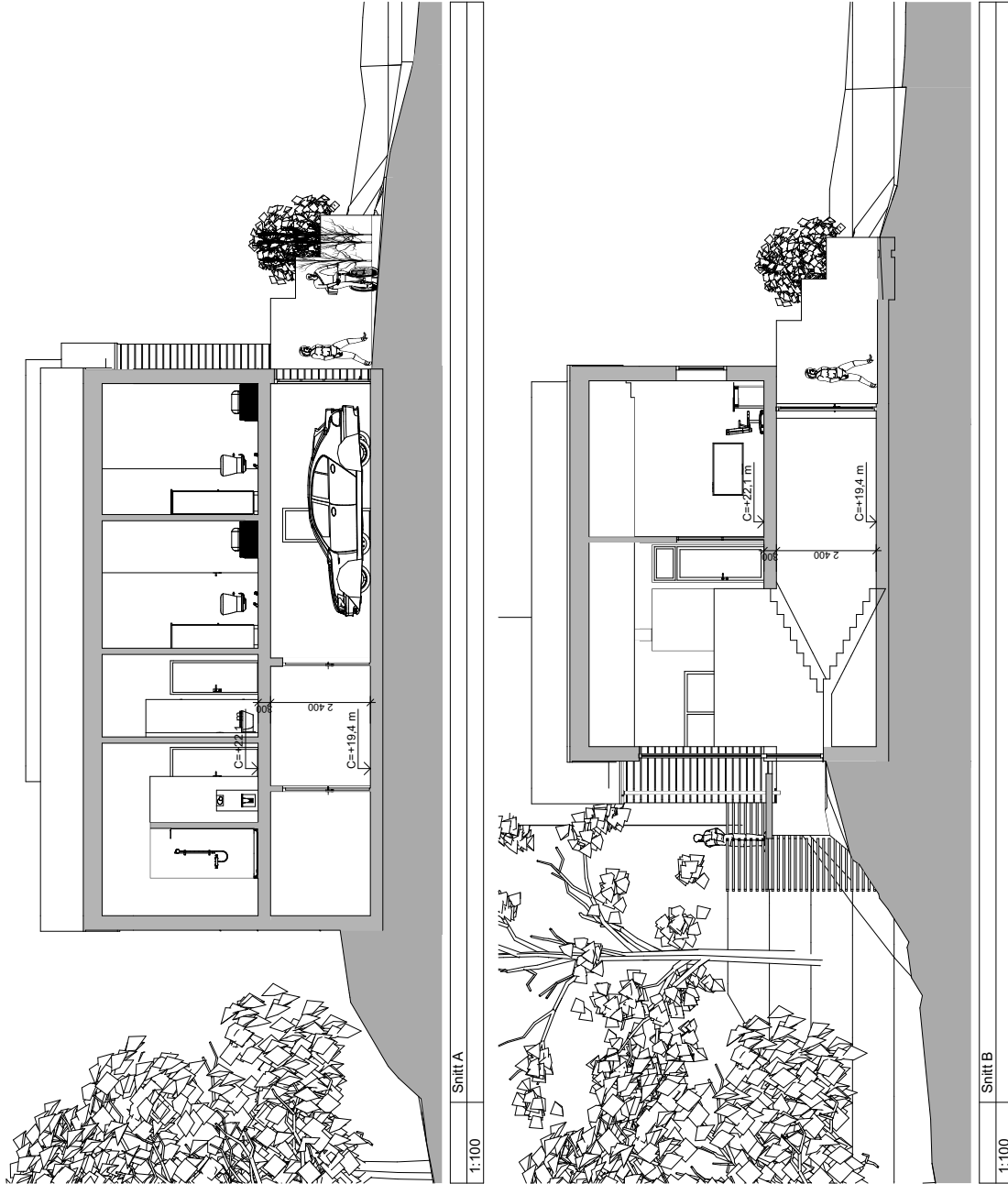
Prosjekt nr. 10104	10104	Prosjekt nr. 10104	1:100	10104_SØK_01_2016.08.18	10104_SØK_01_2016.08.18	10104_SØK_01_2016.08.18	10104_SØK_01_2016.08.18
Fjæreveien 8 Gnr: 432 Bnr: 166	Søknad om rammetilrette	Søknad om rammetilrette	1:100	2016.08.18	2016.08.18	2016.08.18	2016.08.18
JAS Eiendom AS	U-etasje	U-etasje	1:100	2016.08.18	2016.08.18	2016.08.18	2016.08.18
BMT model A100CAD 18 TOR - Fjærrasing - Utenriks- og Transportdepartementet	10104_SØK_01_2016.08.18	10104_SØK_01_2016.08.18	10104_SØK_01_2016.08.18	10104_SØK_01_2016.08.18	10104_SØK_01_2016.08.18	10104_SØK_01_2016.08.18	10104_SØK_01_2016.08.18

**S.I.A.B.** AS  
 Sivilingeniør  
 for arkitektur  
 og bygging  
 Gjøvikveien 128  
 2007 Gjøvik  
 Norge  
 T: +47 63 80 80 00  
 E: siba@siab.no  
 www.siab.no





Vedl. E-04



Prosjekt/Bygghet:	10104	Prosjekt/Bygghet/Phase:	1:100	Prosjekt/Bygghet/Type:	KEA	Prosjekt/Bygghet/Navn:	
Fjæreveien 8 Gnr: 432 Bnr: 166	A30-101	Søknad om rammetillatelse	2016.08.18	Bygghet/Bygghet/Type:		Prosjekt/Bygghet/Navn:	
JAS Eiendom AS	REF: 10104_01_2016.08.18	Snitt A & B		Bygghet/Bygghet/Type:		Prosjekt/Bygghet/Navn:	
BRU: 10104_01_2016.08.18				Bygghet/Bygghet/Type:		Prosjekt/Bygghet/Navn:	

**S.L.A.B.**  
 Sivilingeniør  
 for Arkitektur  
 og Byggingeniør  
 Sivilingeniør  
 for Byggingeniør  
 Sivilingeniør  
 for Elektrisitet  
 Sivilingeniør  
 for Varmteknikk







Adresse

**Fjæreveien 8, 1676 KRÅKERØY**

Dato for energimerking  
**29.05.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-304545**

Bygningskategori  
**Småhus**

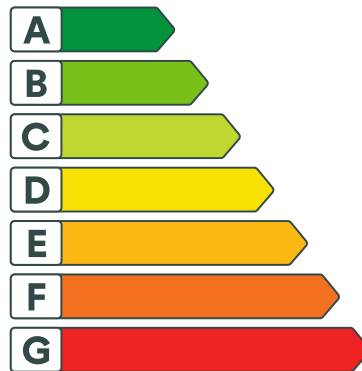
Bygningsnummer  
**300598036**

Gårdsnummer  
**432**

Bruksnummer  
**166**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**2017**

Bygningstype  
**Enebolig**

Bruksareal  
**287,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**287,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon  
**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**114,46 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**113,47 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**33 425 kWh**



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



## 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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 kontakinformasjon, 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .....

**Oppdragsnr:** 194260008

**Adresse:** Fjæreveien 8, 1676 KRÅKERØY

**Betegnelse:** GNR 432, BNR 166 i Fredrikstad kommune

**Gis herved bud stort kr. .... skriver .....**

**Budet er bindende til dato** / - kl: ..... **ønsket overtagelse:** .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 29.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU  
PARTNERS**



