

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Femdal 10  
1675 KRÅKERØY  
Gnr./Bnr.: 438/24  
Fredrikstad kommune

## Areal

Enebolig.  
Bruksareal: 195 m<sup>2</sup>  
Garasje.  
Bruksareal: 42 m<sup>2</sup>  
Uthus.  
Bruksareal: 32 m<sup>2</sup>  
Drivhus.  
Bruksareal: 6 m<sup>2</sup>  
Utedo.  
Bruksareal: 2 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 277 m<sup>2</sup>

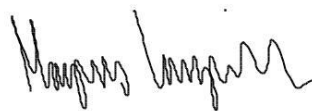
## Befaring

Befaringsdato: 14.10.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no  
Tlf: 41414128  
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	14.10.2024
Referansenummer	15062987
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0218
Hjemmelshaver/selger	Olav Thoresen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Helge Thoresen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	22.10.2024 09:48

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Femdal 10
Postnummer/sted	1675 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	438/24
Tomt	Eiet tomt: 2124 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1800-tallet. Kilde: opplysninger fra eier.	Ca. 1900, ca. 1970 og ca. 1989. Kilde: Opplysninger fra eier og fremlagte brukstillatelser.	
Garasje.	Ukjent.		
Uthus.	Ukjent.		
Drivhus.	Ukjent.		
Utedo.	Ukjent.		

## Byggemåte

Enebolig beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, steinlagt adkomstvei, gressplen, trær og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer samt kjeller. Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilerte ytterdører. Balkong/verandadører med to-lags glass fra 1988 og 2007. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 1969 og 1988. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Kjelleretasjen består av uinnredede kjellerrom. Første etasje består av entré, gang, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken, kontor, stue/spisestue og soverom. Utgang fra stue til sydvestvendt veranda. Andre etasje består av stue, bad og fire soverom. Utgang fra soverom 1 og 2 til nordvestvendt balkong.

I tillegg har eiendommen en frittstående dobbelgarasje, uthus, utedo og drivhus.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Helhetsvurdering	11	
Våtrom - Vaskerom 1. etg.		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 2. etg.		Helhetsvurdering	12	
Kjøkken - 1. etg.		Helhetsvurdering	12	
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg.		Ventilasjon	13	
		Vannrør	13	
		Sanitærutstyr / innredning	13	
		Avløpsrør	13	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	14	
Loft - innredet - 2. etg.		Overflater gulv	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
		Innerdører	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	15	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
		Hovedstoppekran	16	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	17	
		Fasader ink. kledning	17	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Takvinduer	17	
		Dører	17	
		Annet	17	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
Frittstående byggverk - Uthus.		Helhetsvurdering	19	
Frittstående byggverk - Utedo.		Helhetsvurdering	19	
Frittstående byggverk - Drivhus.		Helhetsvurdering	19	
Frittstående byggverk - Garasje.		Helhetsvurdering	19	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Brønn på tomten.		Annet	20	



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	76			76	7
	Stue, bad og fire soverom,				Balkong.
1. etg.	119			119	28
	Entré, gang, toalettrom, vaskerom, bad, kjøkken, stue, spisestue, kontor og soverom.				Veranda (22 m <sup>2</sup> ) og inngangsparti (6 m <sup>2</sup> ).
SUM	195			195	35
<b>Total bruksareal: 195 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		42		42	
		Garasje.			
SUM		42		42	
<b>Total bruksareal: 42 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Uthus.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		32		32	
		Boder.			
SUM		32		32	
<b>Total bruksareal: 32 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Drivhus.					
1. etg.		6		6	
		Drivhus.			
SUM		6		6	
<b>Total bruksareal: 6 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Utedo.					
1. etg.		2		2	
SUM		2		2	
<b>Total bruksareal: 2 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 195 m<sup>2</sup> P-ROM.

Andre etasje i eneboligen har et totalt gulvareal utenom kneloft (GUA) på 81 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 76 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m<sup>2</sup>. Det er ikke trukket fra areal grunnet plassbygget skap i stue 2. etg.

Kjellerrommene har et samlet areal på ca. 66 m<sup>2</sup>. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Uthuset har en gulvflate oppmålt til ca. 36 m<sup>2</sup>. Grunnet skråtak/lav himlingshøyde er kun 32 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde utgjør 4 m<sup>2</sup>.

Uthuset var fylt opp med ved og løsøre på befaringsdagen, noe som gjorde nøyaktig arealoppmåling vanskelig. Det tas derfor forbehold om mulig feil i oppgitt areal for uthuset.

Garasjen står delvis på nabotomt. I følge opplysninger fra eier foreligger det tinglyste dokumenter som viser tillatelse til dette. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Tomten består av flere matrikkelenheter. Oppgitt tomteareal er samlet areal for Gnr./Bnr: 438/24 (649,1 m<sup>2</sup>), 438/94 (269,5 m<sup>2</sup>), 438/23 (1086,9 m<sup>2</sup>) og 438/109 (118 m<sup>2</sup>).

# Rapport

## Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra ca. 1970, delvis overflatefornyet på ukjent tidspunkt.  
Gulvflate belagt med fliser.  
Veggflater belagt med tapeter og fliser.  
Himling belagt med himlingsplater.  
Dusjkabinett med skyvedører av glass.  
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.  
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.  
Ett-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Varmtvannsbereder plassert i rommet.  
Avtreksventil med naturlig avtrekk i himling. Vannrør av typen kobberør.  
Avløpsrør av plast, kobber og støpejern.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Rørøpplagg har en alder som tilsier risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. .  
Avløpsrør til overløp under servanten har løsnet. Drypplekkasje fra denne ved bruk av servantkranen.  
Det kan ikke verifiseres at våtrommet har membran.  
Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.  
Varmtvannsbereder har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 58,3 %, temperatur 16,5 grader C og duggpunkt 8,3 grader C. Det ble i tillegg utført fuktmåling med pigg i treverk. Målingen viste vektprosent under 16.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Våtrom - Vaskerom 1. etg.

Vaskerom fra ca. 1970, delvis overflatefornyet på ukjent tidspunkt.  
Gulvflate belagt med fliser.  
Veggflate belagt med tapeter og våtromspanel.  
Himling belagt med himlingsplater.  
Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil med naturlig avtrekk i himling.  
Avløpsrør av typen kobberør og støpejern.  
Vannrør av kobber.



TG 3

Helhetsvurdering

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og slitasjegrad/skader. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Rørøpplagg har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det ble registrert tilbakeslag i avløpet etter funksjonstesting av kran over utslagsvask.  
Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.  
Det kan ikke verifiseres at det er etablert membran/tettesjikt i rommet.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk egnet instrument i vegg i tilstøtende rom til våtsone (gang). Det ble registrert høye fuktverdier. Målingene viste vektprosent mellom 18 og 19. Nøyaktig årsak til de høye fuktnivåene er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.  
Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

## Våtrom - Bad 2. etg.

---

Baderom fra ca. 1989.  
Flislagt gulv med varme.  
Veggflater belagt med tapeter og fliser.  
Himling belagt med trepanel.  
Servantinnredning med profilerte fronter.  
Servant med ett-greps armatur.  
Speil, stikkontakt og belysning over servant.  
Dusjhjørne med skyvedører av glass.  
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.  
Gulvstående toalett.  
Avtreksventil med naturlig avtrekk i himling.  
Vannrør av typen kobberør.  
Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.  
Rørøpplagg har en alder som tilsier risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.  
Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 49,3 %, temperatur 15,1 grader C og duggpunkt 4,6 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Kjøkken - 1. etg.

---

Gulvflate belagt med vinylbelegg.  
Veggflater belagt med tapeter og panelplater.  
Himling i malt, slett flate.  
Innredning med slette fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.  
Ett-greps armatur.  
Ventilator med mekanisk avtrekk.  
Vannrør av typen kobberør.  
Avløpsrør av plast og støpejern.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele rommet grunnet alder og slitasjegrad.  
Rørøpplagg har en alder som tilsier risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Innredning og overflater har generell slitasje.


## Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg.

---

Gulvflate belagt med teppe.  
Veggflater belagt med tapeter og trepanel.  
Himling belagt med trepanel.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Avtreksventil med naturlig avtrekk i himling  
Vannrør av typen kobberør.  
Avløpsrør av plast og kobber.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv

 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
	Vannrør	Vannrør av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Sanitærutstyr / innredning	Toalettsete har en mindre sprekk.
	Avløpsrør	Vannrør av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.


## Øvrige rom - 1. etg.

---

Gulvflater belagt med parkett, laminat og tepper.  
Veggflater belagt med tapeter, panelplater og trepanel.  
Himlinger belagt med himlingsplater og trepanel, samt himlinger i malte, slette flater. Profilerte innerdører.  
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i bad, vaskerom og toalettrom, samt mekanisk avtrekk i kjøkken.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Overflater vegger	Veggflater bærer preg av alder/slitasje.
	Overflater gulv	Gulvflater bærer generelt preg av slitasje. Det ble registrert knirk i gulv i soverom. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Store deler av etasjen var tildekket av løssøre på befaringsdagen. Overflatene ble derfor ikke fullverdig inspisert.




## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjeller.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Kjellerrom mot sydøst: Veggfuger har stedvise riss/sprekker og avskalling av puss. Pussavskalling kan indikere fuktvandring i konstruksjonen. Det er fuktmerker i nedre del av hyller i treverk. Sannsynlig årsak er fuktopptrekk fra grunn.</p> <p>Kjellerrom mot nordvest: Det er registrert tegn på fuktinnsig i kjelleren. Fuktig miljø gir økt risiko for skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak for å hindre ytterligere fuktinnsig anbefales.</p> <p>Generelt: Det er registrert spor etter treskadeinsekter i begge kjellerrom. Type insekter og når sporene har oppstått er ikke kjent.</p> <p>Det er kun tilgang til kjellerrom under deler av bygget. Hvordan øvrig konstruksjon er utført er ikke kjent. Skjulte skader kan ikke utelukkes.</p>
---	------------------	---


## Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med tregulv, tepper og vinylbelegg.  
Veggflater belagt med tapeter og trepanel.  
Himlinger belagt med trepanel.  
Profilerte innerdører.  
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i bad.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Overflater himling/undertak - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
 TG 2	<p>Overflater gulv</p> <p>Gulvflater har generell slitasje. Det er registrert knirk i gulv i stue. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Gulvflater i etasjen var i stor grad dekket av løssøre på befaringdagen. Overflatene ble derfor ikke fullverdig inspisert.</p> <p>Konstruksjonsoppbygging</p> <p>Det er ikke tilgang til inspeksjon av loftsrom over flat himling. Fullverdig inspeksjon er ikke mulig. TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Etablering av inspeksjonsmulighet anbefales. Kneloft var delvis fulle av løssøre på befaringdagen. Overflatene ble derfor ikke fullverdig inspisert.</p> <p>Det ble registrert utettheter i diffusjonssperre (plastfolie) ved inngang til kneloft mot nordøst. Utettheter i diffusjonssperre kan føre til kondensproblematikk. Det ble også registrert fuktmerker i himling i kneloftet ved inngangen. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.</p> <p>Innerdører</p> <p>Dørbladet til innerdør ved soverom 4 har behov for justering.</p>	
 TGIU	Overflater vegger	Deler av veggoverflatene i etasjen var dekket av løssøre på befaringdagen. Overflatene ble derfor ikke fullverdig inspisert.


## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra ca. 1989 innvendig fornyet med stålrør i 2022. Vedovn fra 2022 i stue i første etasje. Vedovn fra ca. 1989 i stue i andre etasje.

-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen


## Innvendige trapper

Innvendige trapper i treverk.

-  **TG 2**      Innvendige trapper
- TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet.
- Kjellertrapp:  
Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen.  
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.  
Trappen vurderes til å være for bratt for god funksjonalitet.
- Trapp mellom første og andre etasje:  
Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.
- Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

## Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

-  **TG 2**      Skjevhetmåling
- Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm i stue.  
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (kjøkken).  
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

## Etasjeskiller - 2.etg.



Etasjeskille av trekonstruksjoner.

-  **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetmåling

-       Skjevhetmåling
- Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm i soverom 3. Kun et rom i etasjen ble målt grunnet redusert tilkomst for måling på befaringsdagen.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobberør.  
Avløpsrør av plast, kobber og støpejern.  
Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjellerrom mot sydøst.  
Varmepumpe fra 2012 plassert i stue i første etasje.  
Oppvarming med elektrisitet, varmpumpe og vedfyring.

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen er av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Restlevetiden er ukjent.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i boligen er av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Stakeluke	Stakeluke er ikke lokalisert.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	Varmepumpen er ikke funksjonstestet. Det er ikke kjent når det sist ble utført service.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige plasser i boligen. Det er målt mellom 2,36 og 2,41 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 1,26 og 2,37 meter takhøyde i andre etasje.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Installert i ca. 1970. Deler av anlegget ble oppgradert i forbindelse med påbygg i 1989.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Vet ikke.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.


Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.


Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ikke relevant.

Beskrivelse av EI-anlegg:

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	--


# Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier



## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

 <b>TG 2</b>	Konstruksjon	Deler av konstruksjonen er av eldre dato. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
	Fasader inkl. kledning	Kledningen har generell slitasje og stedvise råteskader. Utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.

## Dører og vinduer

Profilerte ytterdører. Balkong/verandadører med to-lags glass fra 1988 og 2007. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 1969 og 1988. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall.

 <b>TG 2</b>	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og bærer preg av slitasje. I følge opplysninger fra eier er det enkelte punkterte glass i første etasje. Utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.
	Takvinduer	Takvinduer bærer preg av høy slitasje. Det er registrert fuktmerker i vindusfanger trolig som følge av kondens. Utskiftning bør påregnes.
	Dører	Balkongdører i soverom i andre etasje bærer preg av høy slitasje. Dør i soverom 1. er tung å åpne/lukke. Dør i soverom 2 er ikke funksjonstestet. Entrédør i første etasje er av eldre dato. Utskiftninger/vedlikehold bør påregnes.
 <b>TG 3</b>	Annet	Det er registrert råteskader i vinduer i soverom 3 og 4 i andre etasje. Utskifting bør påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Taktekkingen er fra ca. 1989 i følge opplysninger fra eier.


 **TG 2** Helhetsvurdering

Taktekkingen bærer preg av alder og slitasje. Det er observert noe mosevekst. Det er ikke etablert snøfangerutstyr. Taket har en alder og tilstand som tilsier at behov for tiltak bør kunne forventes.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---


Utgang fra stue i første etasje til sydvestvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 78 cm.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Trapp tilknyttet verandaen mangler rekkverk. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Verandaen bærer generelt preg av slitasje og har synlige skjevheter.
---	---	---

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra soverom 1 og 2 i andre etasje til nordvestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 96 cm.



 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	
---	--	--

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Balkongen bærer generelt preg av slitasje.
---	---	---

## Grunnmur, fundamenter

---

Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Deler av grunnmuren er av eldre dato. Grunnmur av lettklinkerblokker har stedvise riss.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er hovedsakelig skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Noe synlig fjellgrunn. Øvrig byggegrunn er ukjent.

## Drenering

---


Drenering fra forskjellige årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er registrert tegn på fuktinnslag i kjelleren. Dette indikerer funksjonssvikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
---	------------------	--

## Stikkledninger og tanker

---


Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene er fra ca. 1970 i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
---	--	---

## Frittstående byggverk - Uthus.

---


Gulv av betong mot grunn.  
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.  
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein, samt takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med takshingel.

 TG 2	Helhetsvurdering	Uthuset har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningen bærer preg av høy alder og slitasje. Det er blant annet registrert råteskader i kledning og riss/sprekker i betonggulv. Vedlikehold og utskiftninger bør påregnes.
---	------------------	---

## Frittstående byggverk - Utedo.


---

Utedo i trekonstruksjon.  
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel.

 TG 2	Helhetsvurdering	Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningen bærer preg av høy alder og slitasje. Det er blant annet registrert råteskader i kledningen. Vedlikehold bør påregnes.
---	------------------	---

## Frittstående byggverk - Drivhus.

---

 TG 2	Helhetsvurdering	Drivhuset har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningen bærer preg av alder og slitasje. Det er blant annet registrert større sprekker i betonggulv og avskalling i grunnmur. Tiltak bør påregnes.
---	------------------	---

## Frittstående byggverk - Garasje.

---

Gulv av betong mot grunn.  
Grunnmur i lettklinkerblokker.  
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.  
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

 TG 2	Helhetsvurdering	Garasjen har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Bygningen bærer generelt preg av av alder og slitasje. Kun en av to garasjeporter fungerer. Vedlikehold bør påregnes.
---	------------------	--

## Andre forhold. (som ikke inngår i det foran) - Brønn på tomten.



Annet

Lokk over brønn på tomten er vurdert til ikke å være sikkerhetsmessig forsvarlig.  
Tiltak anbefales.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende påbygg/ombygging, datert 16.12.1969. Fremlagt brukstillatelse vedrørende påbygg/ombygging, datert 12.11.1970. Fremlagt brukstillatelse vedrørende tilbygg, datert 12.11.1970.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 11.10.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i vaskerom.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 1. etg.]



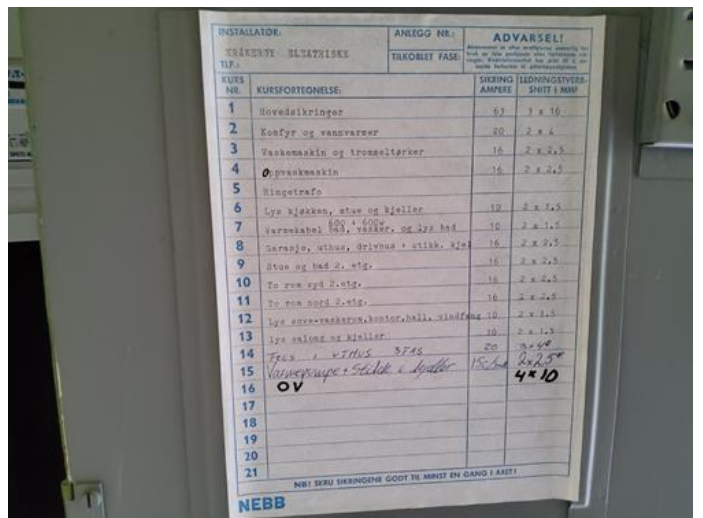
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 2. etg.]



Loft - innredet - [Himlingsoverflate i kneloft.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240218		
Adresse	Femdal 10				
Postnr.	1675	Sted	KRÅKERØY		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Harald Thoresen		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Olav Thoresen		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1970	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Olav	Etternavn	Thoresen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Men rør og sluk er "gamle", så rimelig å anta at de trenger en renovering. Sluk på vaskerom synes å "ta unna" dårligere enn andre avløp i huset.

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Usikker/husker ikke, men firma i Fredrikstad

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Avløp fra vask på kjøkken ble spylt av høytrykksfirma for noen år siden pga dårlig gjennomstrømming, men skal ha fungert tilfredsstillende de senere år.

### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar: Noe fukt i kjeller mot vest, men aldri vært et problem, da grunnmur i hovedsak er granitt og noe leca, og huset står på fjellgrunn, så ingen vegger eller annen konstruksjon som påvirkes, herunder at kjeller kun er egnet for oppbevaring av redskap, lagring osv.

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar: Pipebrann for et par år siden, men ny stålpipe og nytt ildsted montert, så alt er nytt og godkjent våren 2022

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:

**11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet noen kledningsbord under vinduer på "hund" på sørveggen for en del år siden. Ellers er alt urørt siden forrige påbygg rundt 1989.

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja  Vet ikke

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar:

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 438 Bnr.: 109 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:25.09.2024 kl.  
10.49

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1977/300951-5/86 25.02.1977 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Uoppgitt  
FEMDAL HENRY OLAF  
F.NR: IDEELL:  
1/2  
FEMDAL ÅSE SOLVEIG  
F.NR: IDEELL:  
1/2  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

## PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

## SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

## GRUNNDATA

1991/4186-1/86 15.05.1991	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 438 BNR: 6
2020/978454-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 438 BNR: 109
2024/866682-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 438 BNR: 109

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 438 Bnr.: 23 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 25.09.2024 kl.  
10.49

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1970/300004-1/86 02.01.1970  
HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Uoppgitt  
THORESEN HARALD  
F.NR:  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

## PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

## SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I

grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1966/304124-1/86 30.11.1966 BESTEMMELSE OM  
VANNLEDN.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

1981/5823-1/86 17.06.1981 BESTEMMELSE OM  
BEBYGGELSE  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

GRUNNDATA

1948/300269-2/86 31.01.1948 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3107 GNR: 438 BNR: 1

2020/1161345-1/200  
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0106 GNR: 438 BNR: 23

2024/865948-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3004 GNR: 438 BNR: 23

EIENDOMMENS  
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 438 Bnr.: 24 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Femdal 10  
Gatenr: 91930  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1675 KRÅKERØY  
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:25.09.2024 kl.  
10.43

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1970/300004-1/86 02.01.1970 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Uoppgitt  
THORESEN HARALD  
F.NR:  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

#### PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

## SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1966/304124-1/86 30.11.1966	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1981/5823-1/86 17.06.1981	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## GRUNNDATA

1948/300270-2/86 31.01.1948	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 438 BNR: 6
2020/1195262-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 438 BNR: 24
2024/865086-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 438 BNR: 24

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 438 Bnr.: 94 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 25.09.2024 kl.  
10.49

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1990/7139-1/86 06.07.1990 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Uoppgitt  
THORESEN HARALD  
F.NR.:

#### PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1982/6496-1/86 07.07.1982 OBLIGASJON  
Beløp: NOK  
Tillegg: 10%  
Pantlover: LANDKREDITT  
LØPENR: 7333469  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

## SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

## GRUNNDATA

1989/14950-1/86 19.12.1989 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3107 GNR: 438 BNR: 1

2020/1126880-1/200  
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0106 GNR: 438 BNR: 94

2024/866258-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3004 GNR: 438 BNR: 94

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192240218  
Vår referanse: 3593333/25001644  
Bestilling: C3 2024-09-26 (6) 90

Dato  
26.09.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
5823	86	17.6.1981	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	438	23	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

STATENS VEGVESEN  
VEGSJEFEN I ØSTFOLD  
Saksbeh.: Helge Aarø  
J. nr. 2709/81, Dok. nr. 771./775.11  
-/NDJ

DAGBOKFØRT

17 JUN 81 05823

FREDRIKSTAD  
BYRETT

Km.  
Km/  
GN.

**Vilkår for dispensasjon etter veglovens § 30, jfr. § 29, vedrørende byggverk, opplag eller annen større innretning innenfor byggegrensene.**

Uderteegnede ..... Harald Thoresen .....

adresse ..... Fendal, Kråkerøy, 1600 FREDRIKSTAD .....

ved bygningsrådet i ..... Kråkerøy ..... kommune som i egenskap av

eiendommen ..... gnr. 38 bnr. 23 og 24 .....

i ..... Kråkerøy ..... kommune

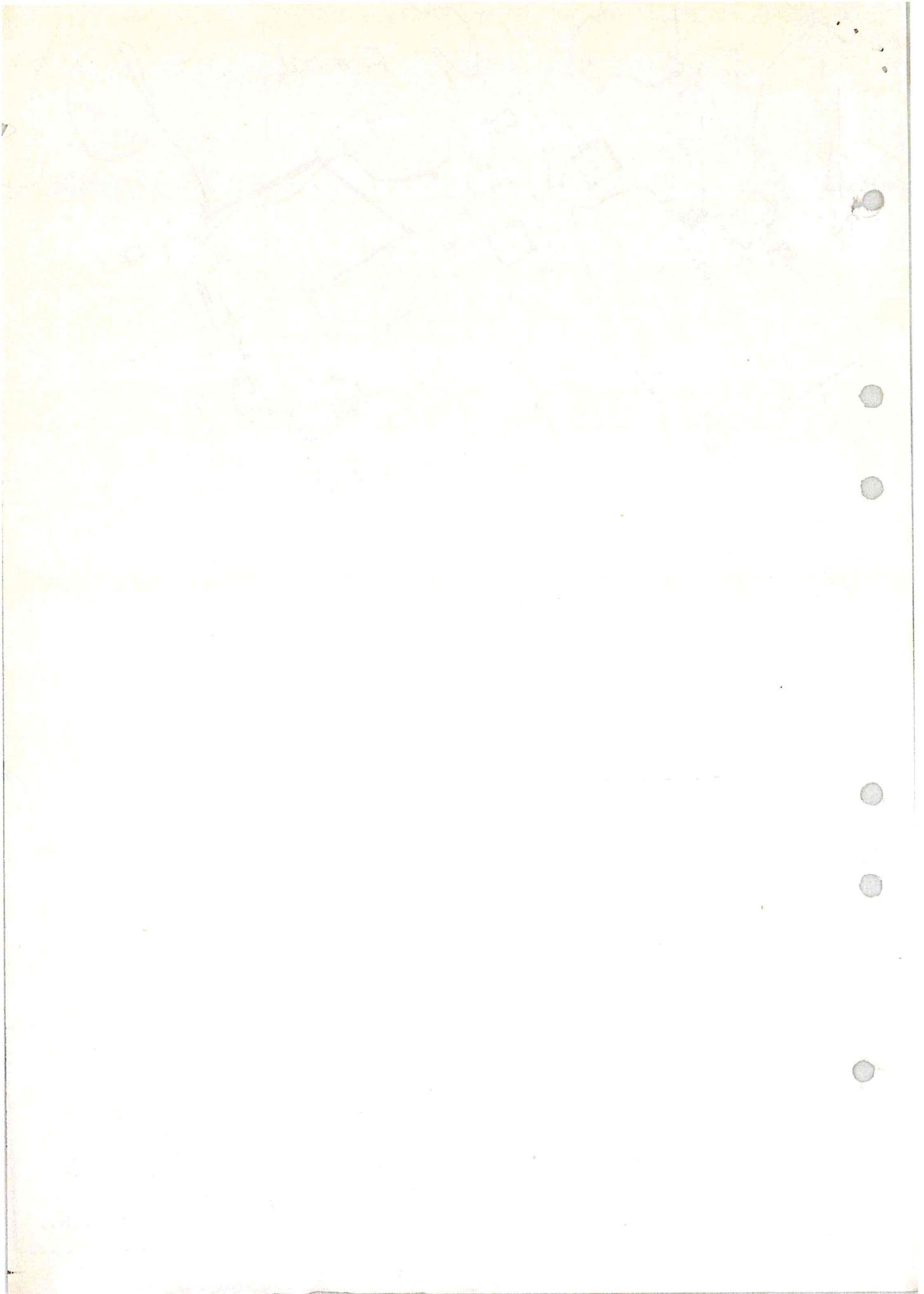
har søkt dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggegrenseavstand, vedtar for seg og senere eiere og brukere følgende vilkår som blir å tinglyse som heftelse på eiendommen:

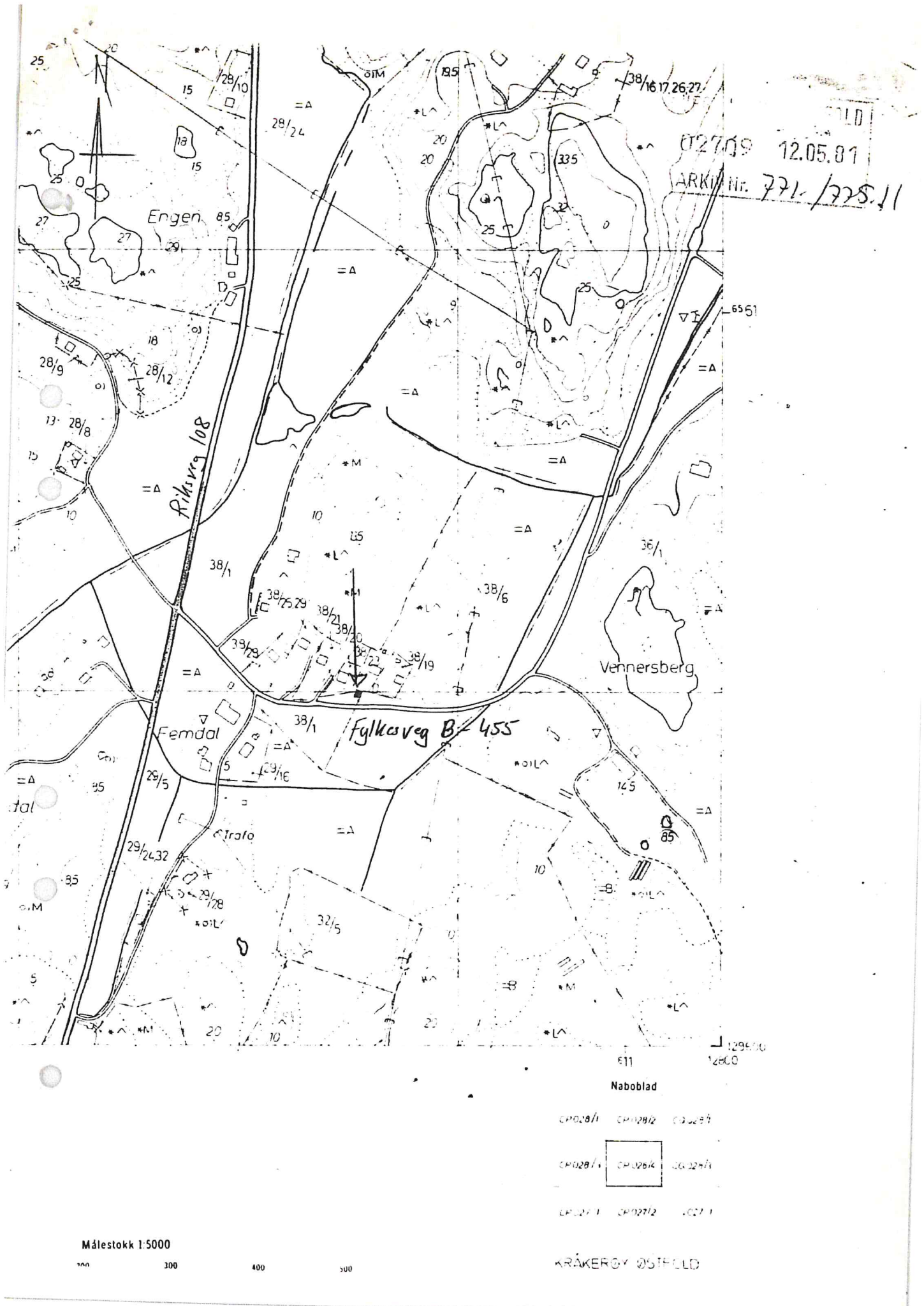
- Eier og/eller bruker fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, og som er en følge av at byggverket ligger innenfor byggegrensene.
- Området mellom byggverk og vegens eiendomsområde skal til en hver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
- Byggverket må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom vegen er bragt i orden, jfr. veglovens § 32 og "Alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørster fra offentlig veg" fastsatt av Vegdirektoratet den 16. juli 1964.
- Dispensasjonen gjelder kun ..... garasje ..... som er tillatt oppført inntil ..... 10,0 ..... meter fra midtlinje av ~~vegen~~ fylkesveg B-455 km. ....
- Bygningen ..... må ikke tas i bruk til annet formål enn ..... garasje ..... som må oppføres i samsvar med fremlagt plan/skisse og byggekart utarbeidet av ..... nr. .... dato ..... i M-1: 1000/5000 ..... og gjitte opplysninger og bygningsrådets vedtak, sak ... 39/81 .....
- Det vedtas forpliktelse til å rette seg etter de påbud som vegvesenet av hensyn til trafikkavviklingen måtte finne det nødvendig å gi for området mellom ..... garasjen ..... og vegen.
- Særlige vilkår:

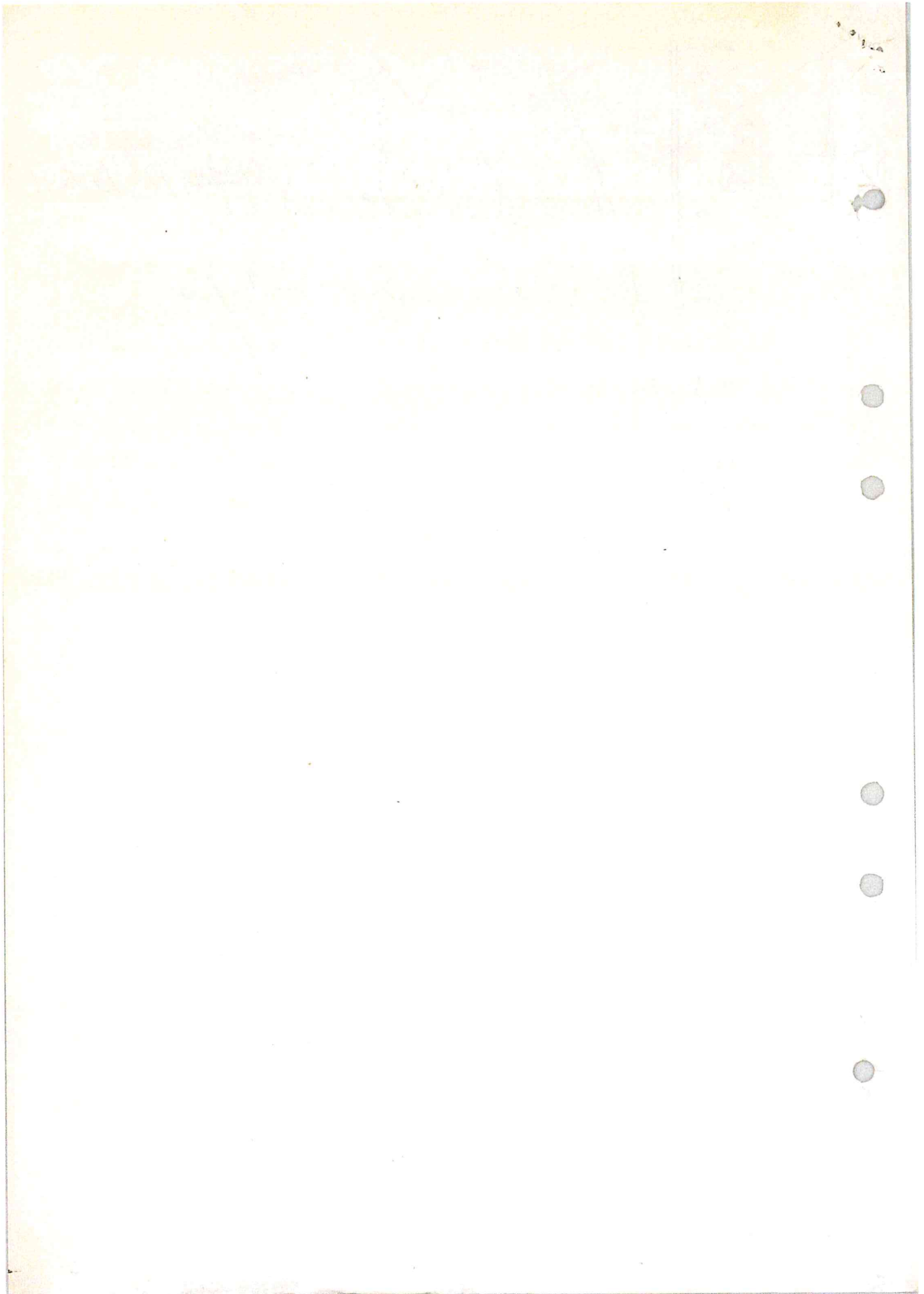
..... Harald Thoresen .....  
Søkerens underskrift

Kråkerøy den 9. juni 1981  
.....  
Hjemmelshaverens underskrift









STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I ..... Østfold ..... FYLKE  
Saksbeh.: Helge Aarø  
Jnr.: 2709/81  
Ark.: 771./775.11  
-/NDJ

## BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

Harald Thoresen v/Kråkerøy bygningsråd, 1600 FREDRIKSTAD

Etter Deres søknad av ..... 8. mai 1981 ..... finner en å kunne gi Dem tillatelse til  
å oppføre garasje

på eiendommen ..... g. nr. 38 ..... br. nr. 23 og 24

i ..... Kråkerøy ..... kommune i en minste avstand av ..... 10,0 ..... m fra midtlinjen av

..... fylkes veg. B-455 ..... hvor byggegrensen går i en avstand av

..... 12,5 ..... m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29, Samferdselsdepartementets beslutning av

....., Fylkesutvalgets vedtak av .....

Byggverket skal nyttes til ..... garasje

~~Det må søkes særskilt om tillatelse til å bygge avkjørsel til veg.~~

Tillatelsen er betinget av at De godtar de vilkår som er fastsatt i vedlagte erklæring. Samtlige eksemplarer av skjemaet bes undertegnet og returnert hertil.

Kr. 50,- til dekning av tinglysningsgebyr bes innbetalt til postgirokonto nr. 50 40 100  
og bes merket "dispensasjon"~~Postgiroblankett følger vedlegg~~

Et eksemplar av skjemaet med endelig meddelelse om dispensasjonen vil bli sendt Dem når erklæringen er mottatt og godkjent.

MOSS den 22. mai 1981

Etter fullmakt

  
Arne Hunskaar

Oversendes vegsjefen i ØSTFOLD

under henvisning til omstående samt til vedlagte undertegnede erklæring. Kr. 50,-  
til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

Krikerøy den 9. juni 1981

Harald Thorsen  
Søker

Oversendes.....  
idet det meddeles at Deres erklæring er godtatt og at dispensasjonen trer i kraft pr. dags dato.

Vegsjefen i.....  
.....den.....

Saksbeh.: Nelly D. Jacobsen  
Jnr.: 3444/81  
Ark.: 771.Y775.11  
NDJ/-

oversendes byretten i Fredrikstad, 1600 FREDRIKSTAD  
Oversendes sorenskriveren i.....

Vedlagte erklæring bes tinglyst som hefte på søkerens eiendom.

Kr. 50,- til dekning av tinglysningsgebyr blir sendt over postgiro.

for Vegsjefen i Østfold

Moss den 16. juni 1981

Nelly D. Jacobsen  
Nelly D. Jacobsen

Oversendes oppsynsmann.....  
som bes påse at vilkårene for dispensasjonen blir overholdt.

Vegsjefen i.....  
.....den.....



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192240218  
Vår referanse: 3593332/25001639  
Bestilling: C3 2024-09-26 (6) 89

Dato  
26.09.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
304124	86	30.11.1966	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	438	23	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

STATENS VEGVESEN

**Vann- og kloakkledninger o.l.  
samt renner av alle slag ved riksveg**

(ifv. veglovens § 32 og § 57)

Dagb. nr. 4124

Onsd. 30. Novbr. 1966

**ERKLÆRING**

Undertegnede Margit Thoresen søker herved om til-

latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne<sup>1)</sup> under/hangs

veg Fuglerik - Fendal ved (min) eiendom ~~(mon)~~

Halmlie g.nr. 38 br.nr. 23-24 i Krakerøy kommune.

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

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eierens og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperrer forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøtter, skrån timer etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eierens og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller fredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eierens og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens<sup>1)</sup> kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperrert og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.2) Vannledningen er felles med  
Harald Andersen, gnr 38 brnr 20  
Konrad Danielsen, gnr 38 " 19  
i Krakerøy Kommune.

Fendal, Krakerøy den 19-10-1966  
Margit Thoresen.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.<sup>3)</sup>

..... den .....

VEGSJEFEN I OSTFOLD  
03033 / 20.10.66  
ARKIV NR. 774.11

<sup>1)</sup> Stryk det som ikke passer.  
<sup>2)</sup> Plass for ytterligere vilkår.  
<sup>3)</sup> Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.  
Blankett nr. 66.

Vegsjefen i Østfold  
Moss.

Sendes vegsjefen i .....  
under henvisning til omstænde.

Fendal, Kråkerøy den 19-10-1966

Margit Thoresen  
(Søkerens navn)

J.nr. 3033/66. Arkiv nr. 774.11.

~~xxxx~~ Fr. Margit Thoresen,  
Herr .....

Fendal, Kråkerøy, pr. Fredrikstad.

Efter Deres søknad av 19.10.1966 gir en herved tillatelse til å legge felles  
vannledning under fylkesvegen Fuglevik - Fendal ved  
eiendommen Holmlie, gnr. 38, bnr. 23 og 24 i Kråkerøy.

~~xxxxxx~~ under/langs ..... ~~xxxx~~ veg .....

Tillatelsen gis på de i omstænde erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 10,— må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.

Vegsjefen i Østfold,  
Moss, den 22. november 1966.  
O. Bønterud.

Sendes sorenskriveren i Onsøy, Fredrikstad, fil tinglysing.  
Tinglysingsgebyr kr. <sup>20,-</sup> 10,— sendes samtidig hermed over postgiro. ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ vedlagt.  
Østfold,

Vegsjefen i .....  
Moss, den 22. november 1966.  
O. Bønterud.

Gjenpart for oppsynsmann .....  
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres om nevnt før arbeidet tillates satt igang.



# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 438	<b>Bnr:</b> 24	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 0 ▼
<b>Adresse:</b>	Femdal 10 ▼		
<b>Areal:</b>	649.1	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="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 530 - Hensyn friluftsliv, H530 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> Eiendommen er ikke regulert	<b>Formål:</b>	<b>Godkjent/vedtatt:</b>
<b>Reguleringsbestemmelser:</b>		

\*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.

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Femdal 10, 1675 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 438/24/0/0

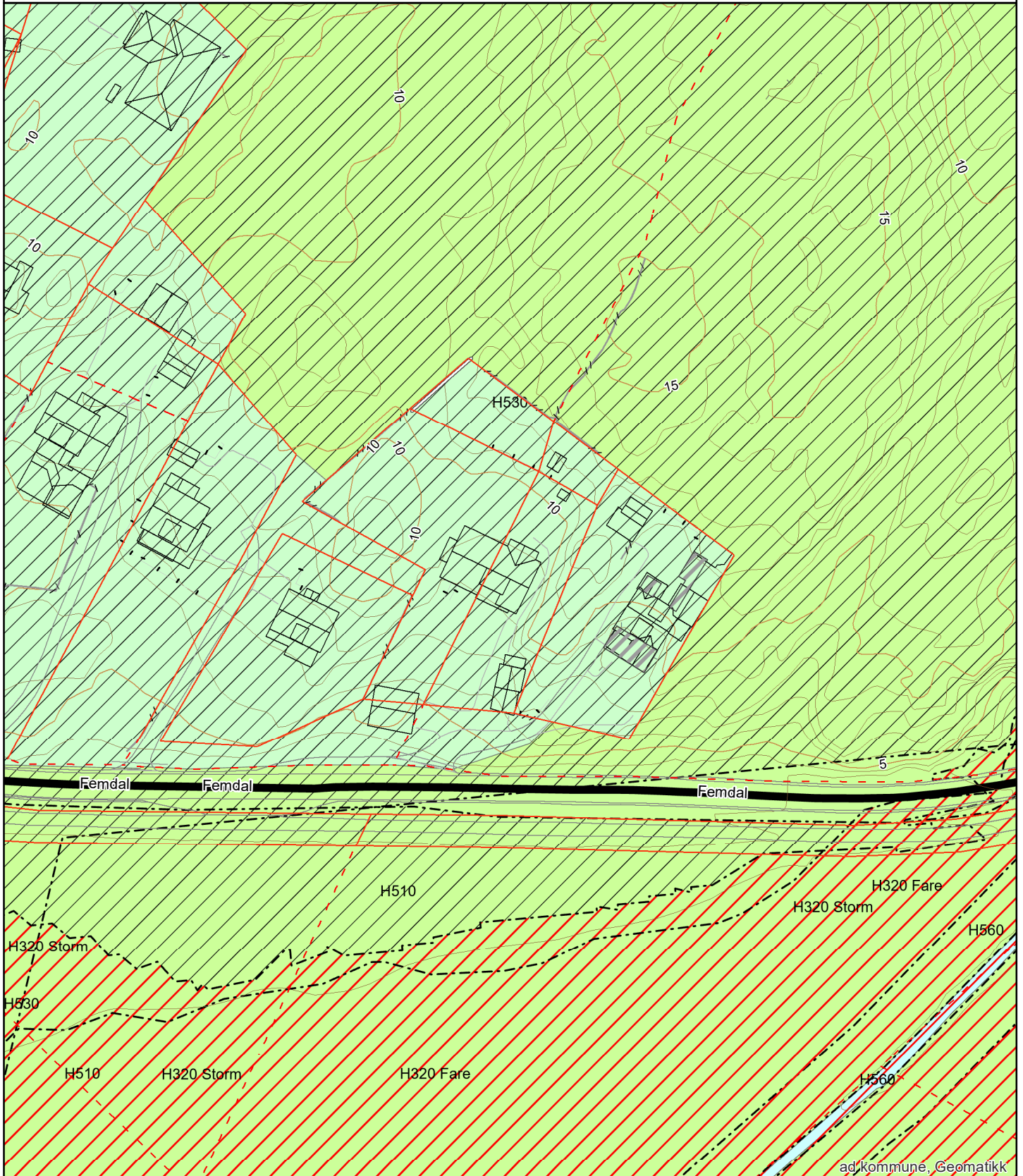
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-25



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: Femdal 10, 1675 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 438/24/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-25

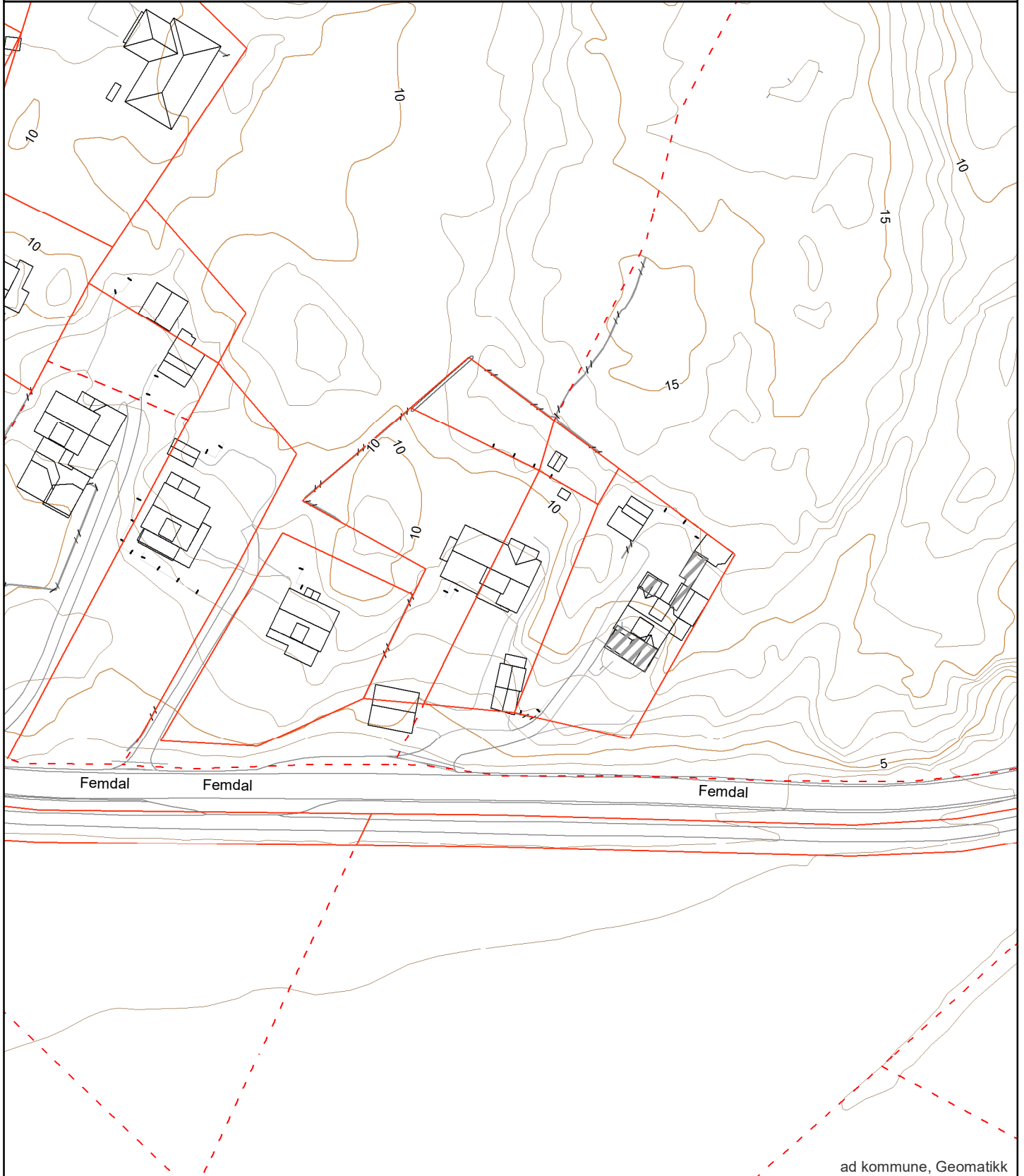


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

**Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen**



# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 438/24/0/0

Eierrepresentant: Thoresen Harald Etterlatte

Regningsmottaker: Thoresen Harald Etterlatte

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HOLMLIE	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	438	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	24	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	649,1 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Femdal 10 1675 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Alshus - Femdal	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rød Kråkerøy

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6488633	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		184

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
THORESEN HARALD			1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 2 120,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 650,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.01.2025	1/1	0	kr 471,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	kr 4 266,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0	kr 8 469,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 415,00
60	ESkatt Bolig	2 115 700,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 6 770,00

kr 26 551,00



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. september 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 438 **Bruksnr.:** 24 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

**Adresse:** Femdal 10, 1675 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.



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	438	Bnr.:	24	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Femdal 10					

## 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: 09.02.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 30.09.2024	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Thoresen Harald Etterlatte

Femdal 10

1675 Kråkerøy

**Adresse:** Femdal 10 (H - 1 - 1)

**Bygningsnr:** 6488633

**Eiendom:** 438 / 24 / 0 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 2

**Tilsyn:** Utført 09.02.2022

**Hyppighet:** Hvert 6. år

**Dato:** 01.10.2024

**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)

**Vår referanse:** Jan Markus  
Lorentzen

**Avtale nr:** 19587

*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.**



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

## Eiendomsrapport for 438 / 24 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Femdal 10, 1675 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 438/24/0/0

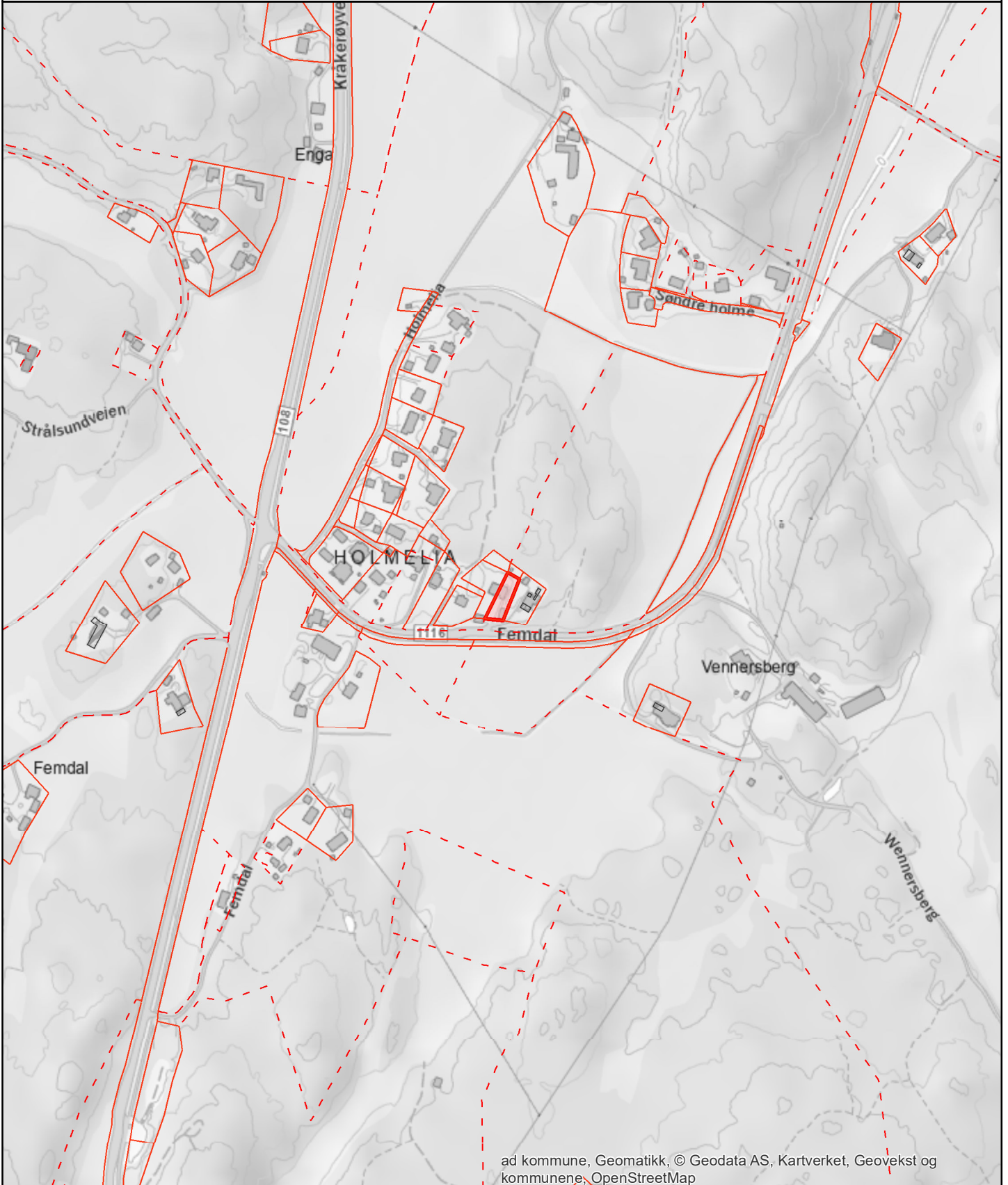
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-09-25



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



# Grunnkart med ortofoto



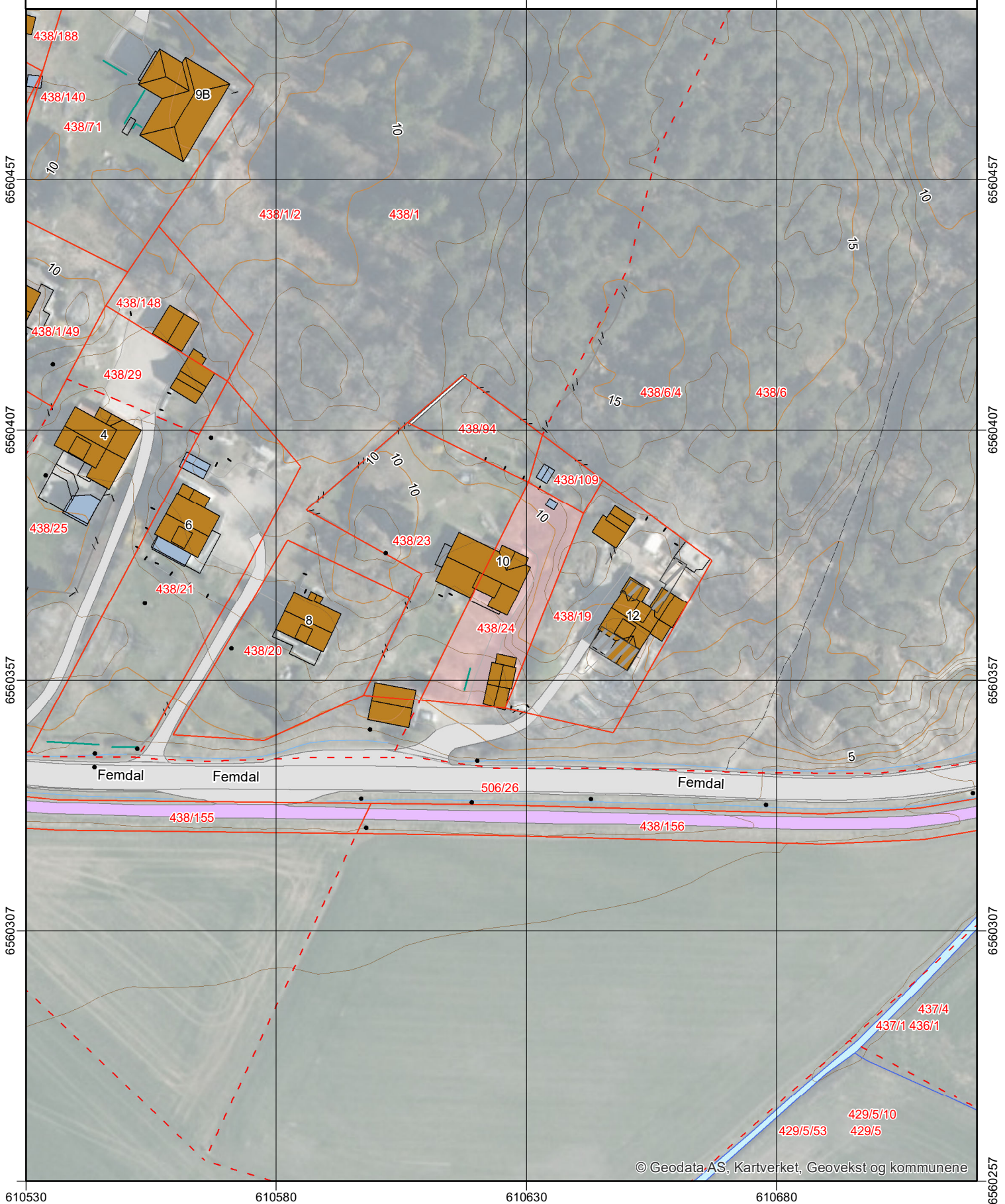
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Femdal 10, 1675 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 438/24/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-25



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



# Grunnkart



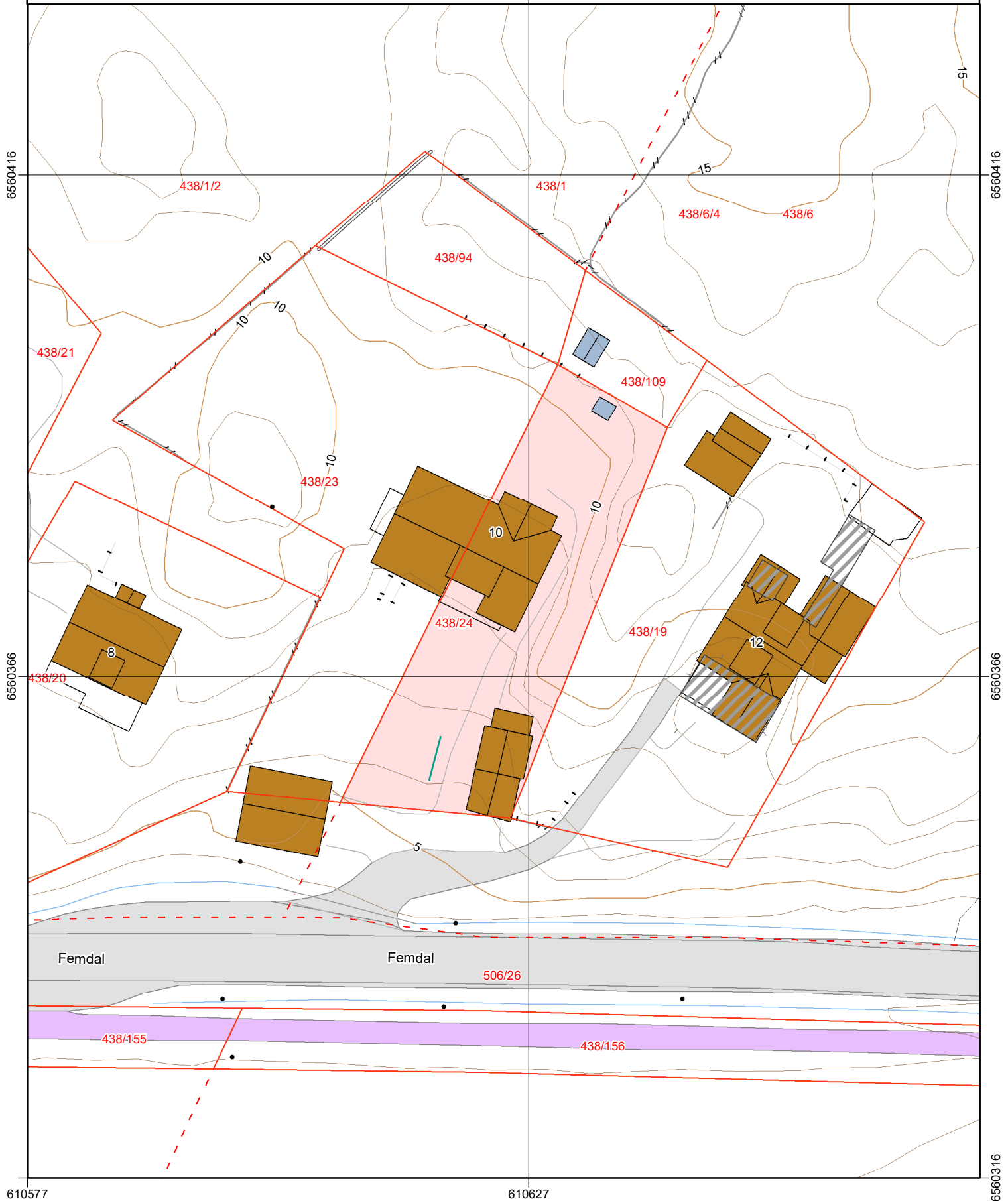
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Femdal 10, 1675 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 438/24/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2024-09-25



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



# Oversiktskart



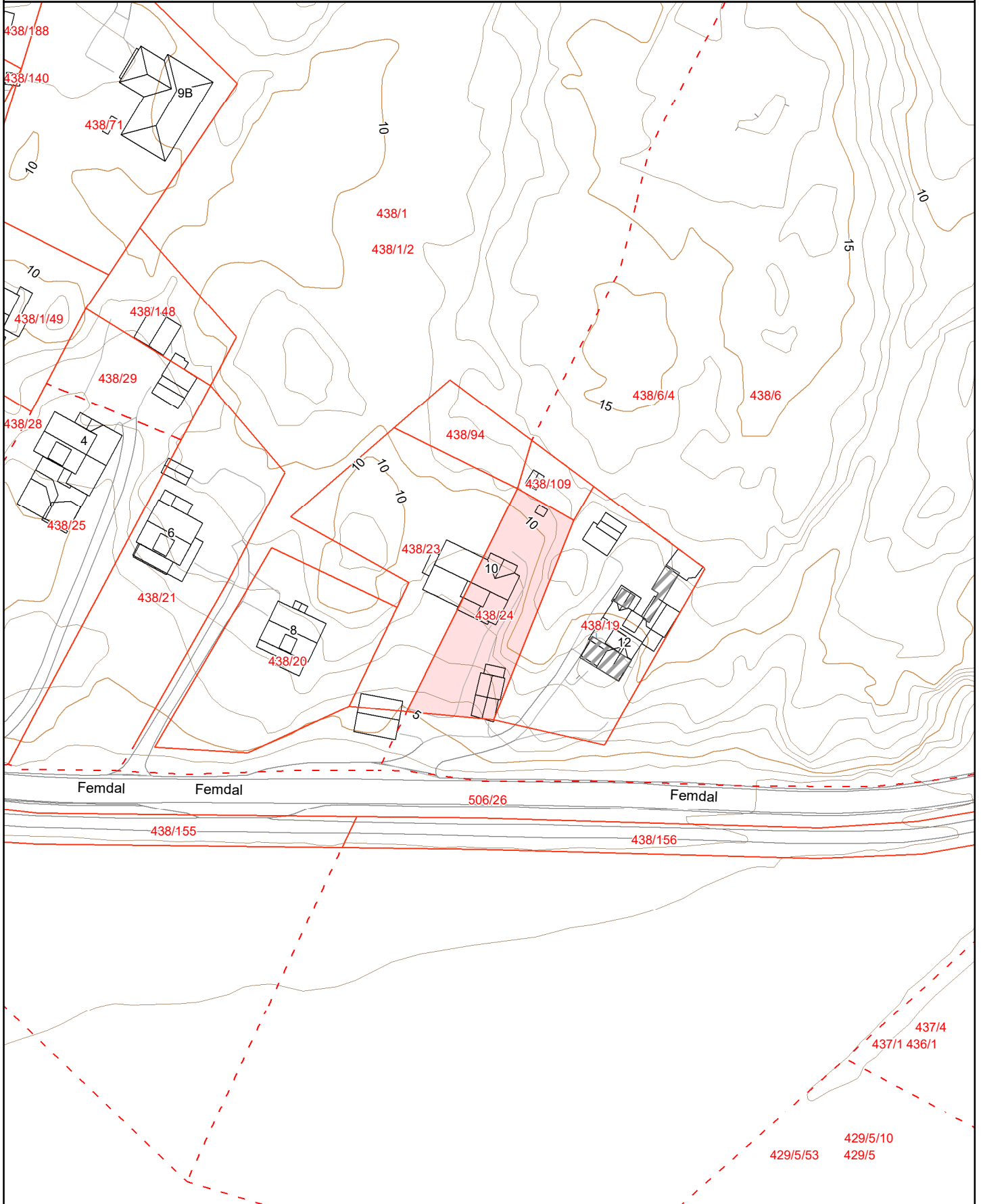
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Femdal 10, 1675 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 438/24/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-25



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Femdal 10, 1675 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 438/24/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-25



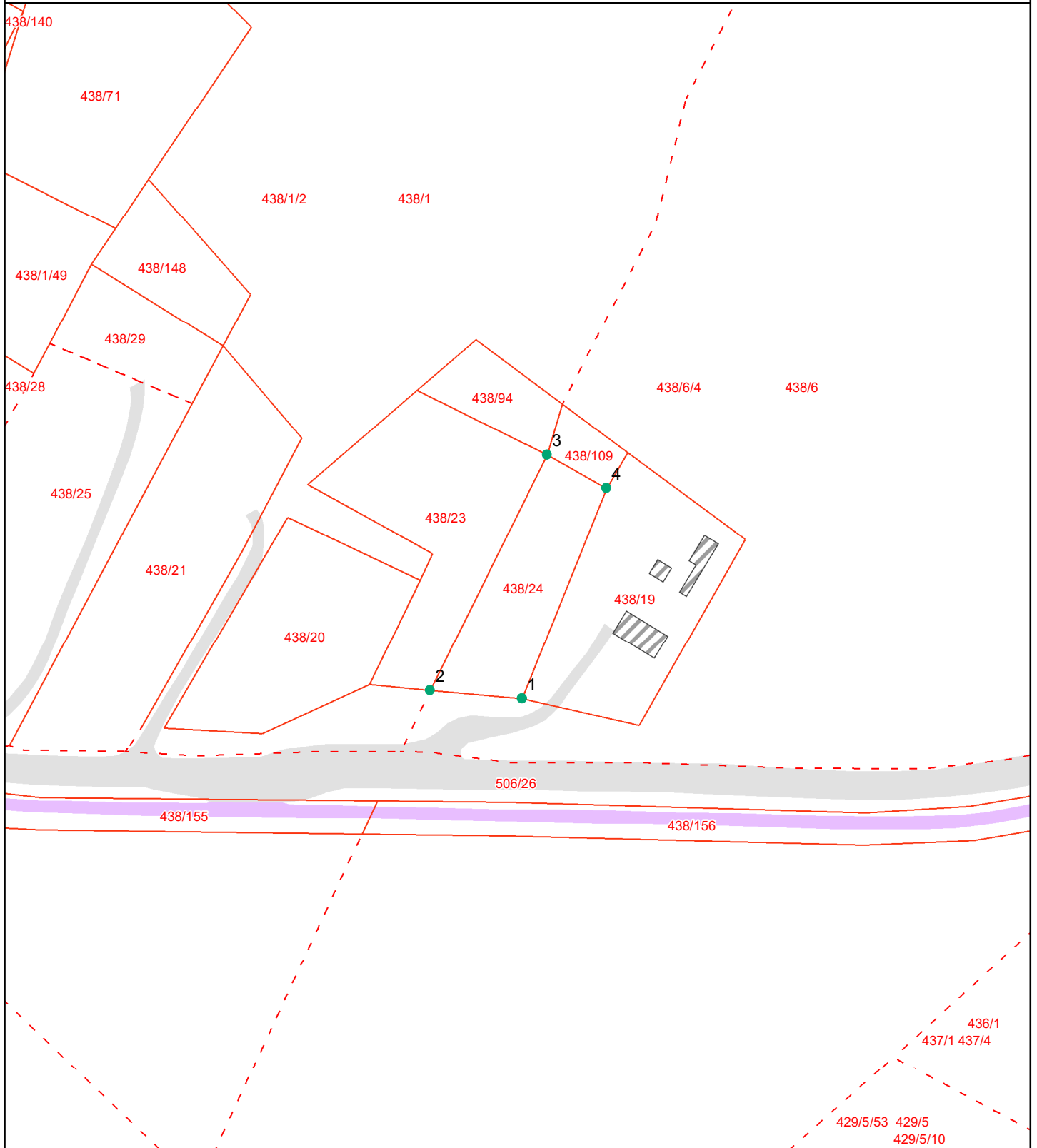
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 25.9.2024

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560351.53765	610625.472599	Ikke spesifisert	17.04	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6560353.10882	610608.511465	Ikke spesifisert	48.73	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6560396.72113	610630.188406	Ikke spesifisert	12.62	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6560390.48405	610641.147685	Ikke spesifisert	42	Umerket		Terrengmålt	14	0

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-438/24/0

Bruksnavn	HOLMLIE	Beregnet areal	649.1
Etablert dato	31.01.1948	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	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
HARALD THORESEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	14.06.2017	14.06.2017		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	31.01.1948			

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		649.1	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6488633	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
147819951	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

**Bygning 6488633: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	184.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	184.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	24.11.2022	24.11.2022

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	184.0	0	0	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0
H02	0	74.0	0.0	74.0	0.0

**Bygningsendringer**

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6488633-1	P - Påbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	74.0	0.0	74.0	0.0	0.0	0.0

**Statuser for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.06.1988	07.06.1988
IG - Igangsettingstillatelse	01.08.1988	01.08.1988
TB - Tatt i bruk	24.04.1989	24.04.1989

**Bygning 147819951: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

**Bruksenheter**

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

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Femdal	10		1675 KRÅKERØY

Brukstillatelse.  
-----

I det en viser til bygningslovens § 99, ble det mandag den 9. november 1970 foretatt en besiktigelse av en enebolig på Femdal. Boligen eies av Harald Thoresen.

Herved gis tillatelse til å ta boligen i bruk.


Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

1. Det må tettes mellom utvendig foring og karm på vindu.
2. Balkongdør må holdes stengt til det blir ferdig utenfor.
3. Det gjenstår litt arbeide med vindskier og kappebord.
4. Takrenner er ikke montert og blikkenslagerarbeider forøvrig er ikke ferdig. Bl.a. gjenstår lufting gjennom tak fra W.C. og vaskerom.
5. Eternitplater er ikke ferdigmontert.
6. Beslag mangler under dører.
7. Terrenget skal helle fra huset, og må være minst 30 cm under treverk.
8. Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i gulv i vaskerom.
9. Drenering er ikke helt ferdig.
10. Isolasjon over himling må dekkes mot inntrenging av kald luft.

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

En gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende, byggmester Jens Holte, Buskogen, Kråkerøy, 1600 Fredrikstad.

Kråkerøy bygningsvesen, 12.11.1970.

  
Carl A. Forsberg  
bygningssjef

SANITÆRANLEGG kontr. og godkjent	<i>K.W. Thoresen</i>
AVKJØRSEL kontr. og godkjent	

*Jens Holte*

# Ferdigmelding til Kråkerøy Ingeniørvesen

I gården ..... G.nr. 438 Br. nr. 23-24 A Femdal 10 Harald Thoresen Eier .....

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Eieren er pliktig til å markere stoppekranen. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert: ..... 1 stk. bad, 2 stk. kloaett .....

I gården er det nå i alt ..... 1 stk. bad, ..... 2 W.C., ..... 1 stk. havekraner ..... og vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den 2 / 11 - 1970.

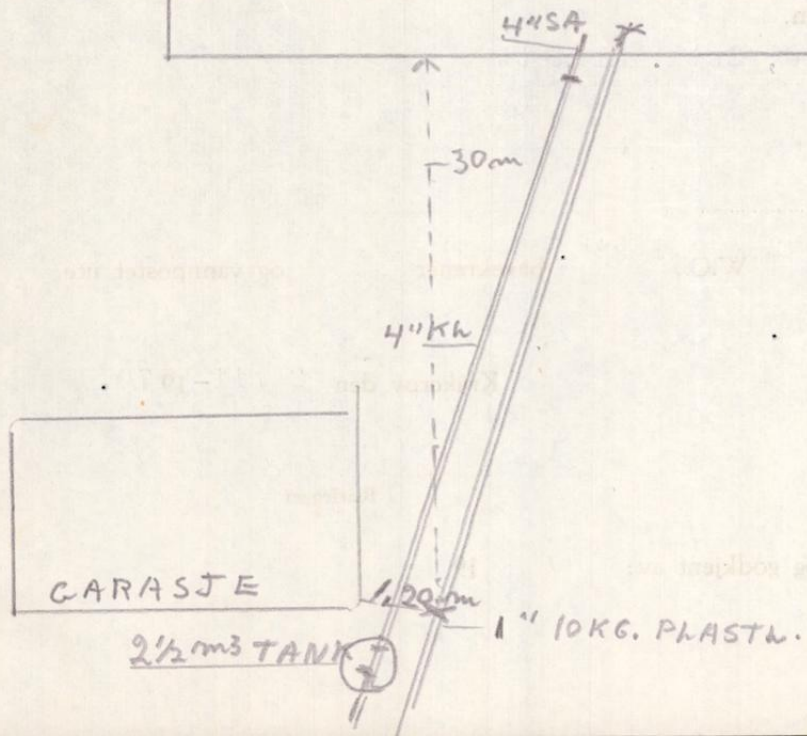
Kråkerøy den 2 / 11 - 1970.

*Jøar Flammestad*

Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: / 19

Kontrollør





**KRÅKERØY KOMMUNE**

BYGNINGSVESENET

09340411

BRUKSTILLATELSE

I det en viser til plan- og bygningslovens § 99 er det foretatt besiktigelse av påbygg og ombygging av bolighus, gnr. 38 bnr. 23/24, Femdal 10.

Boligen eies av Harald Thoresen.

Arbeidet er utført i hht. tegninger og byggemelding godkjent av bygningsrådet 7.6.88, sak 118/88.

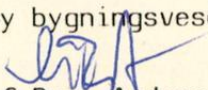
Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

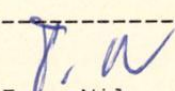
1. Trapp skal ha håndlist/rekkverk på begge sider.
2. Rekkverk må monteres i 2. etg. mellom yttervegg og trapp.
3. Bad/w.c. er ikke ferdig (2.etg.)
4. Noe småarbeider gjenstår, balkong 2.etg.
5. Røkvarsler må monteres i loftstue.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato, med unntak av pkt. 5 som må utføres omgående.

Gjenpart av brukstillatelsen vil bli sendt ansvarshavende, byggmester Peter Meland Fonn, 1642 Saltnes.

Kråkerøy bygningsvesen, 24.4.89.

  
Leif Berg Andersen  
bygningssjef

-----  
  
Ture Nilsen  
bygningssjef

**FERDIGMELDING/  
BESIKTIGELSE**

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (Kommunens navn) *Krakerøy*

Byggeplass (Adresse) <i>Femdal 10</i>	Matr. nr.	G. nr. <i>438</i>	B. nr. <i>23</i>	Parsell nr.
Eier/Fester av tomt <i>Harald Thoresen</i>	Adresse			Telefon

**A. FERDIGMELDING**

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner *omlegging av spillvannledning*

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato \_\_\_\_\_, ferdigstillet og etterkontrollert og klar for

kommunens besiktigelse.

*10m*

Sted *Krakerøy* Dato *06.10.92*

Autorisert røflegger **S. HELGESON**  
AUT. RØFLEGGER

Forretning: Verkstadværen 6 Tlf. 03 - 34 15 04  
1670 KRAKERØY

**B. FERDIGBESIKTIGELSE**

Ferdigbesiktigelse foretatt

Dato \_\_\_\_\_

De utførte installasjoner

Godkjennes på følgende betingelser m.v. :  Godkjennes *ikke* av følgende grunner m.v. :

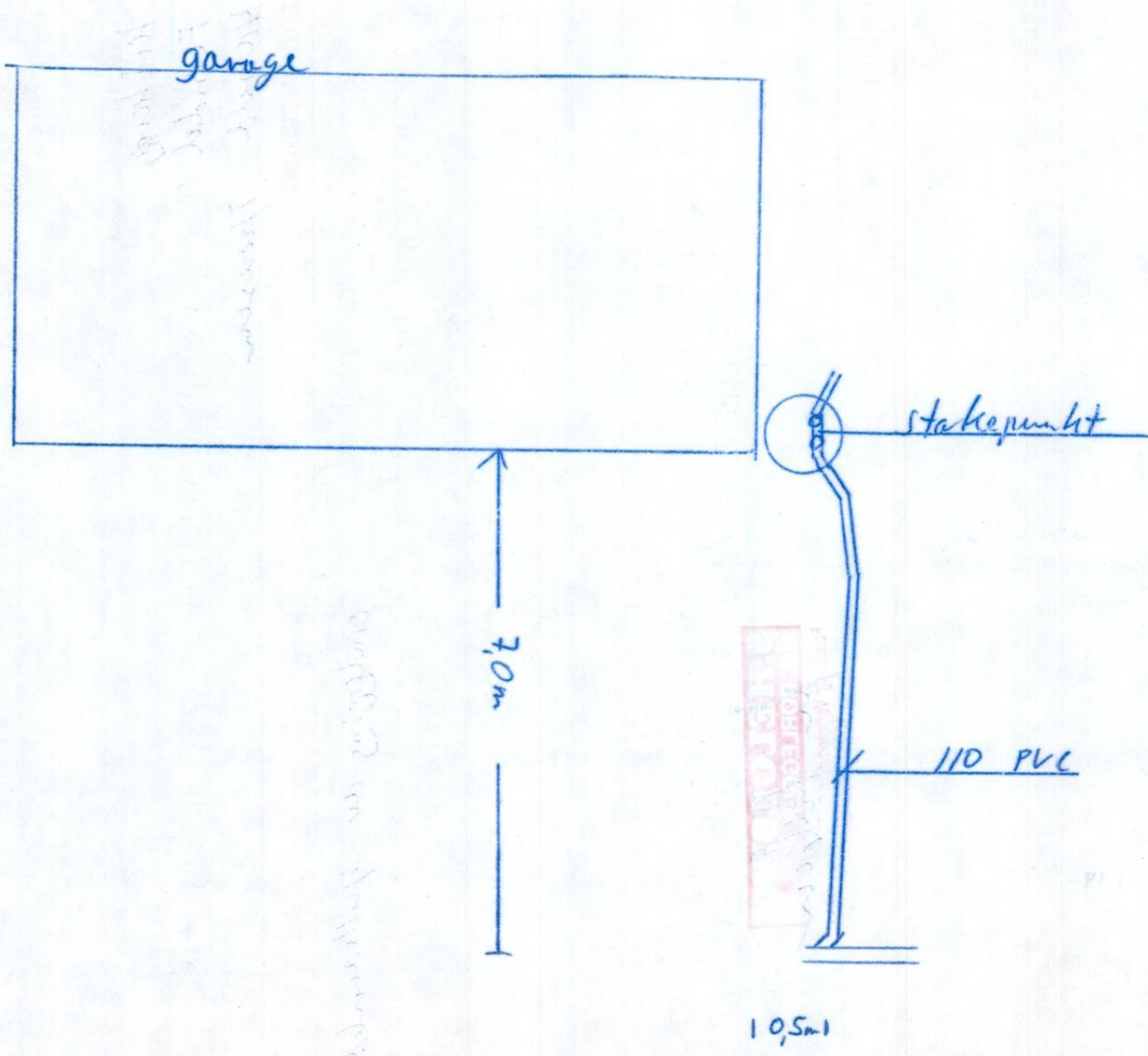
Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted \_\_\_\_\_ Dato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Signatur

K-blankett 54.15 (formularbeskyttet)  
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo.

**NB! Dette skjema utfylles og sendes i 2 eksemplarer.**



garage

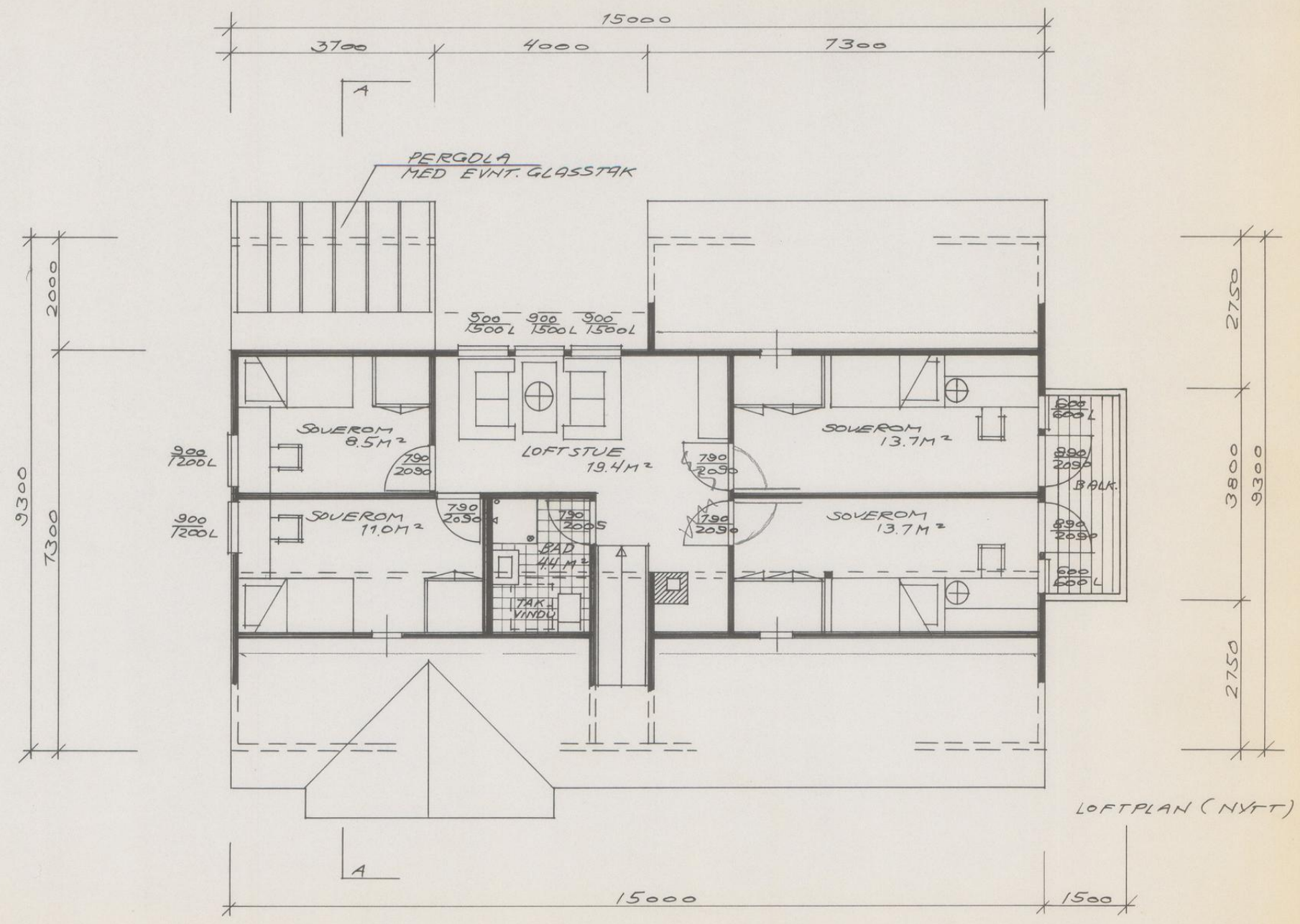
stakepunkt

7,0m

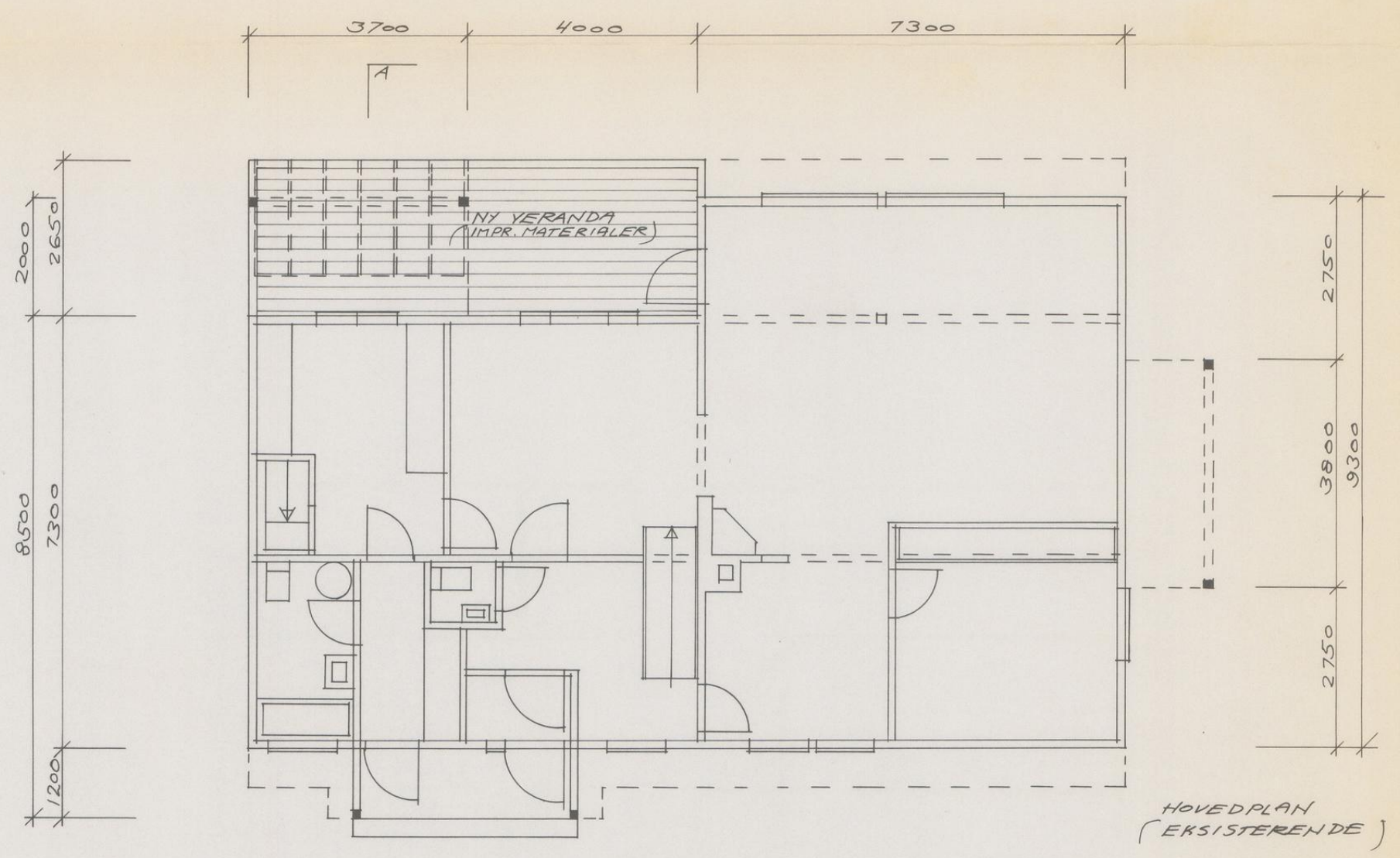
110 PVC

10,5m

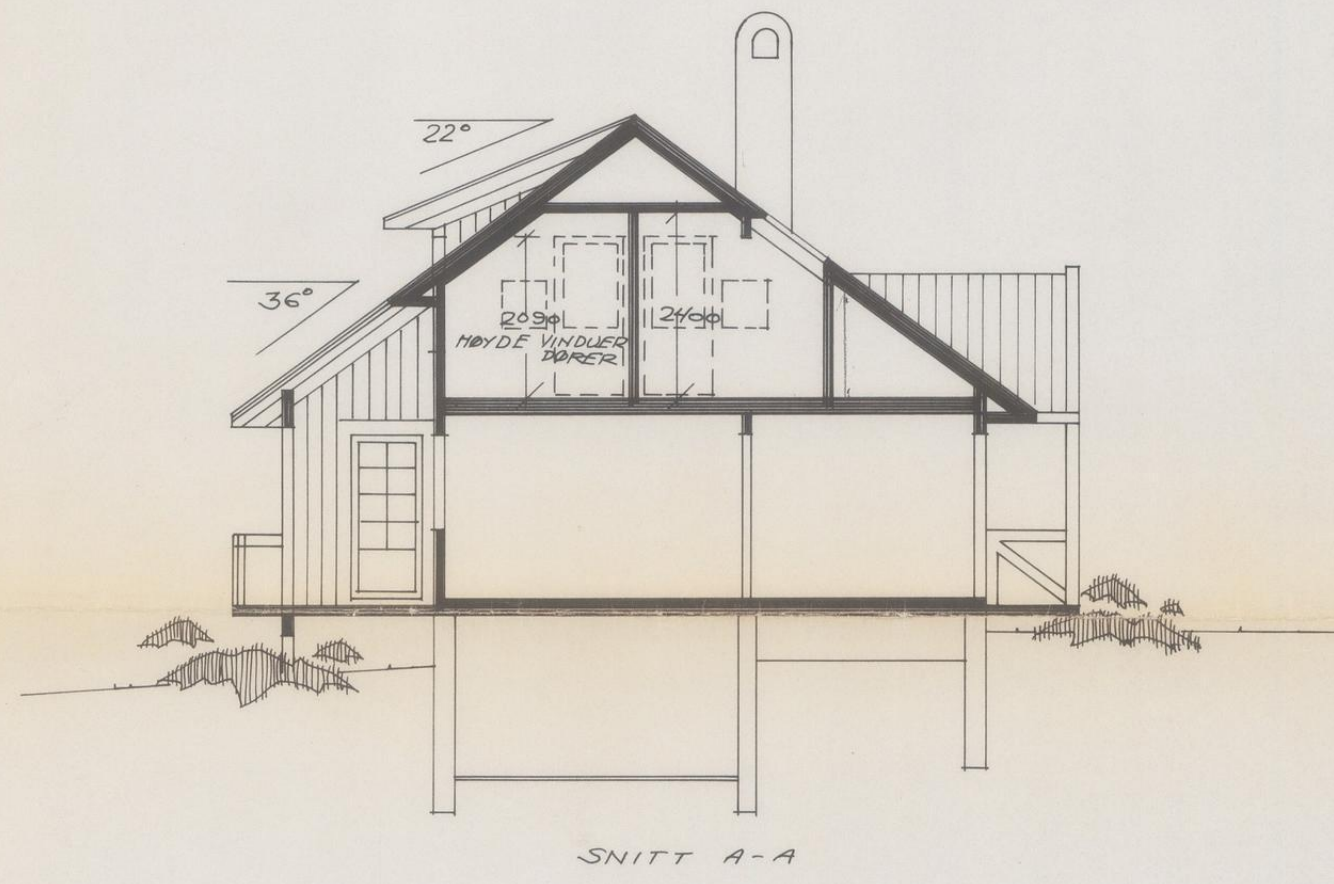
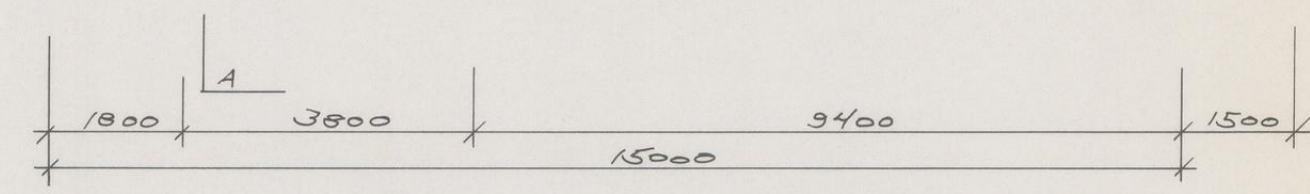
gib den Punkt an wo die Garage sein soll



LOFTPLAN (NYTT)



HOVEDPLAN (EKSISTERENDE)

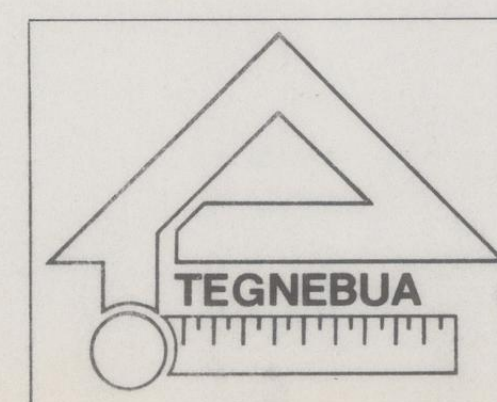


SNITT A-A

PÅBYGG AV LOFTETG. PÅ  
EKSISTERENDE BOLIG

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD  
716 1988 Sak nr. 118188

UTREGNING AV	B.R.A
HOVEDPLAN (EKSISTERENDE)	116.90 M <sup>2</sup>
LOFTPLAN (NYTT)	74.97
SUM	= 191.87 M <sup>2</sup>

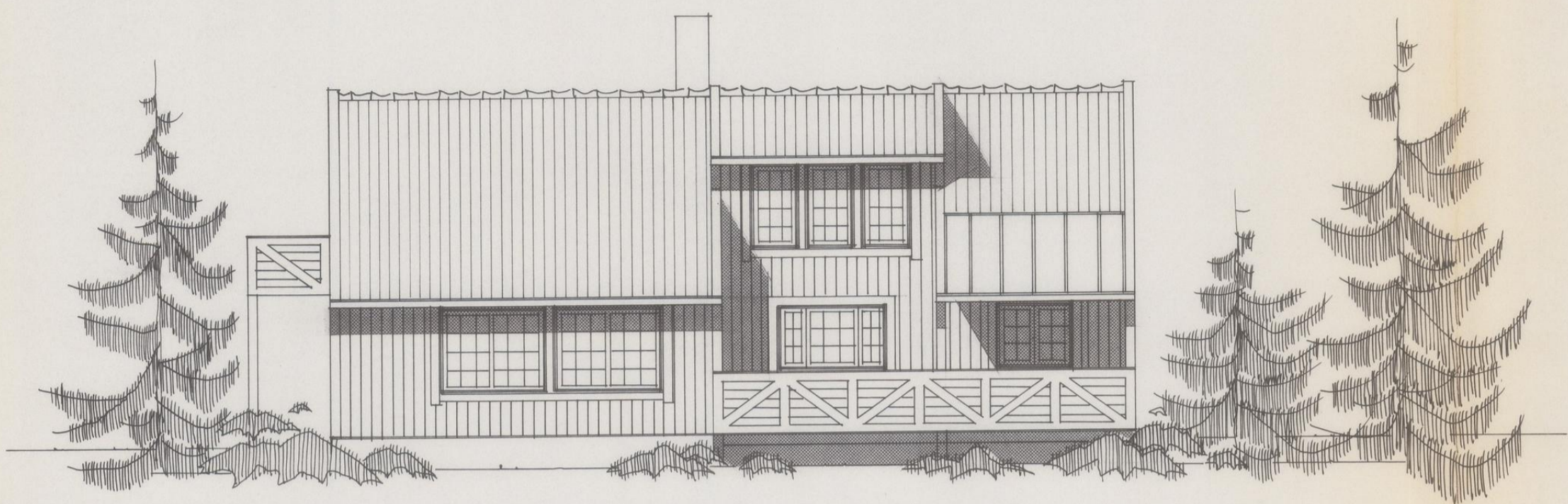


SOLVEIG OG HARALD'S HUS

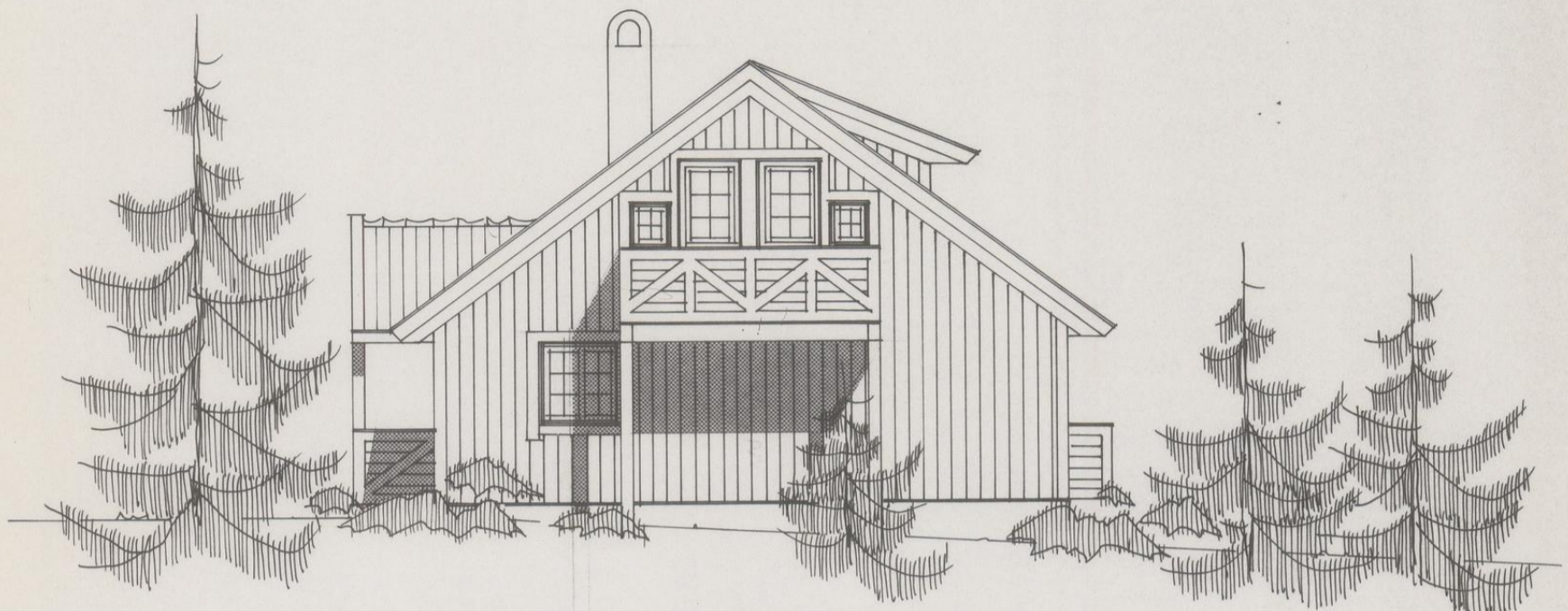
FEMDAL KRÅKERØY

TEGN. DATO. MAL. TEGN.NR.  
ARK. A. HAUGEN 28.3.88 1:100 88-038

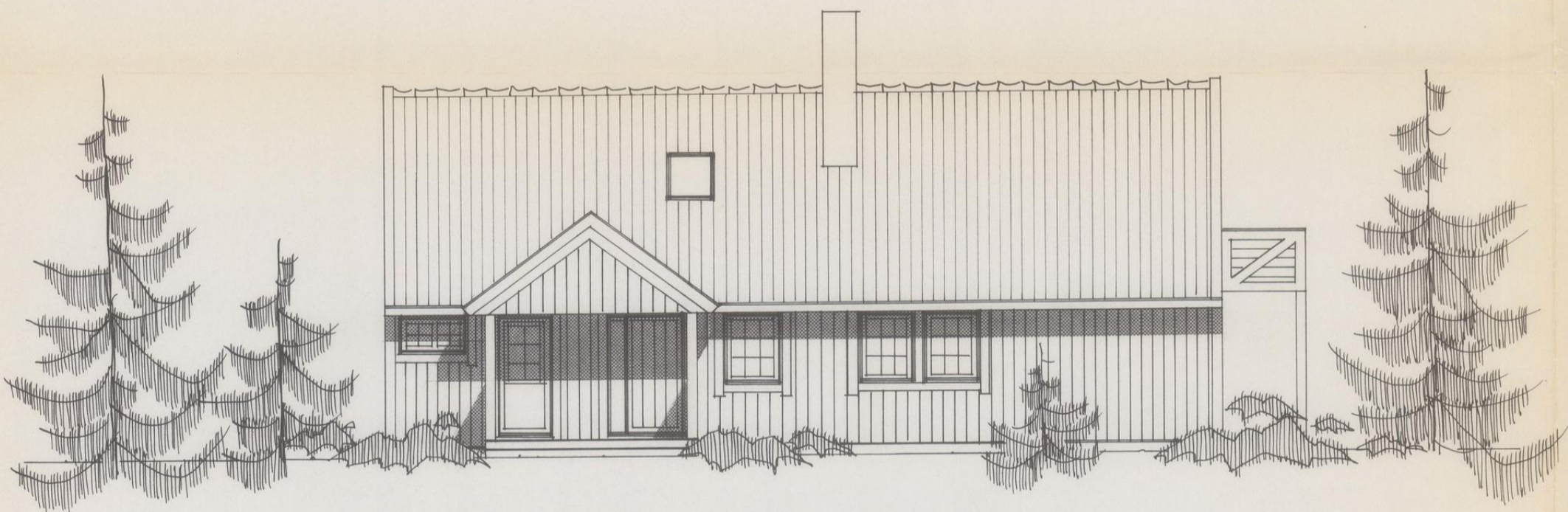
Arkitekt Asmund Haugen, Skjærhalden. Tlf. (032) 79 790



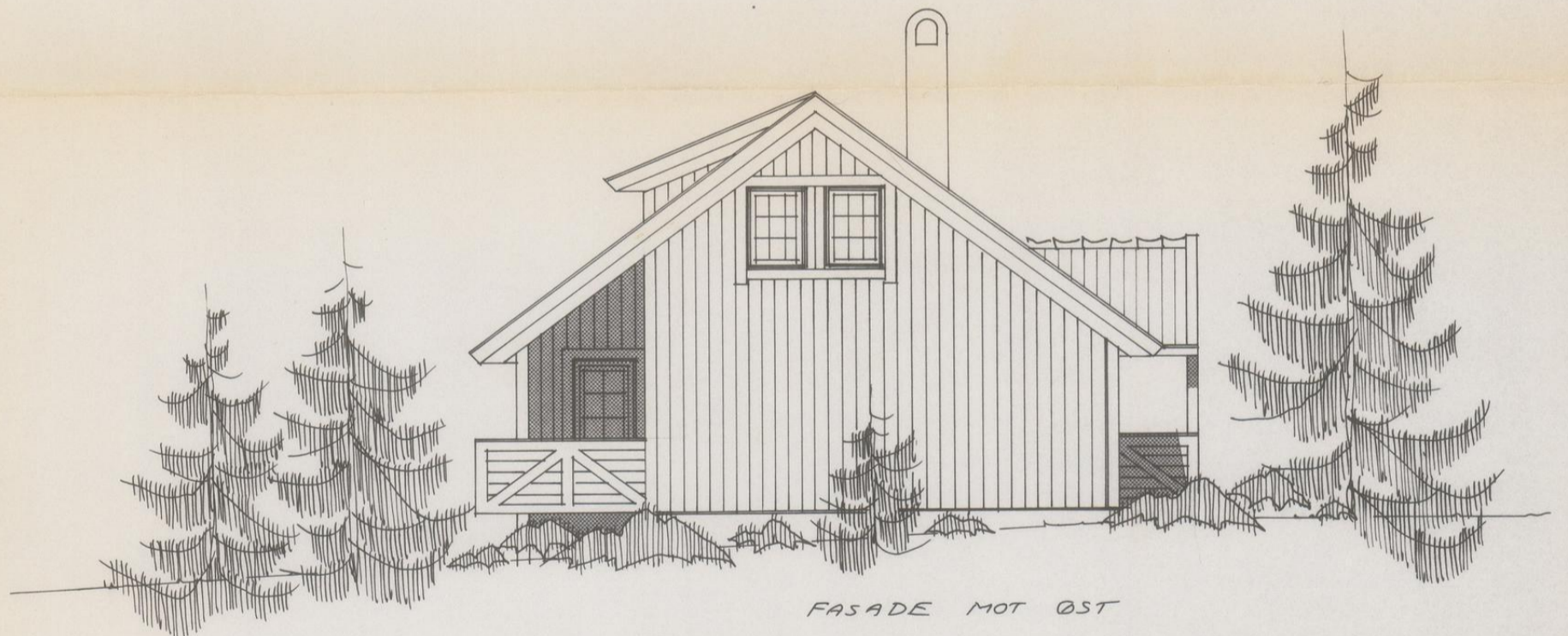
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



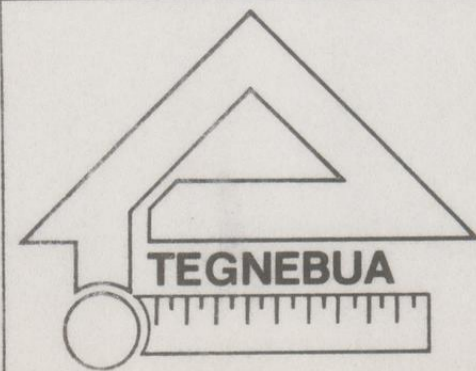
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD  
 76 1988. Sak nr. 118/88

PÅBYGG AV LOFTETG. PÅ  
 EKSISTERENDE BOLIG



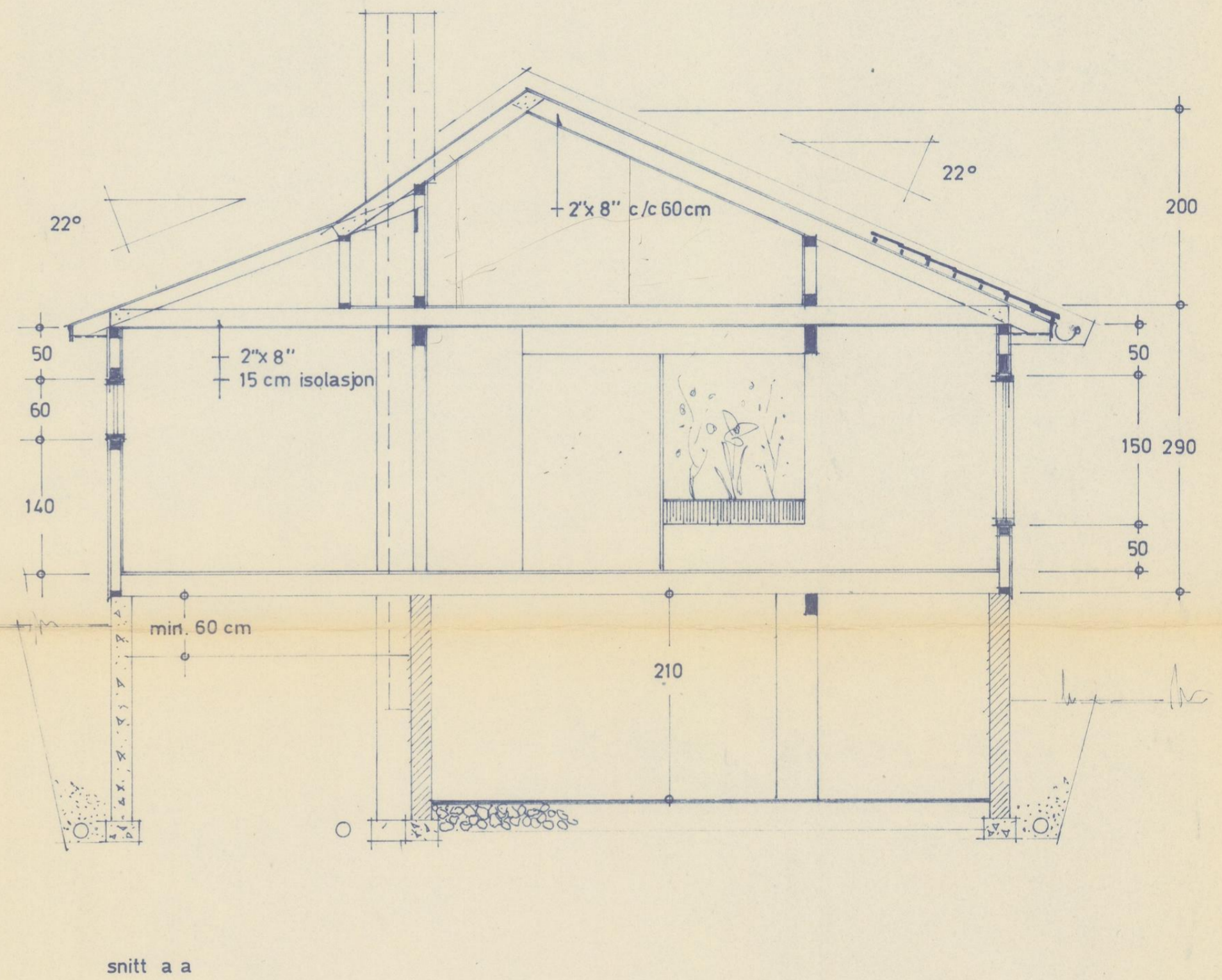
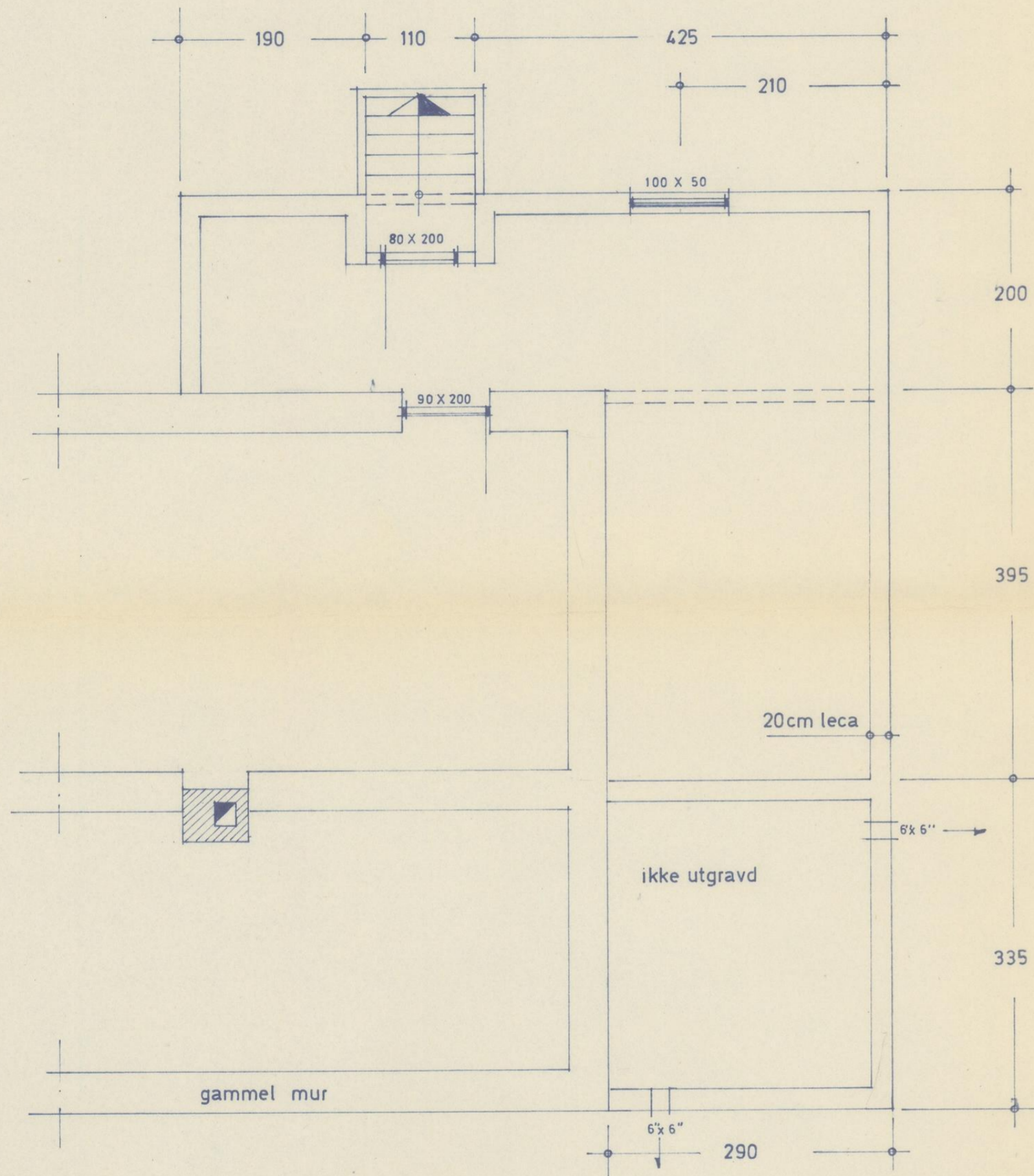
SOLVEIG OG HARALD'S HUS

FEMDAL KRÅKERØY

TEGN	DATO	MÅL	TEGN NR.
ARK. A. HAUGEN	28.3.88	1:100	88-039

Arkitekt Asmund Haugen, Skjærhalden. Tlf. (032) 79 790

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes uten Tegnebuas tillatelse.



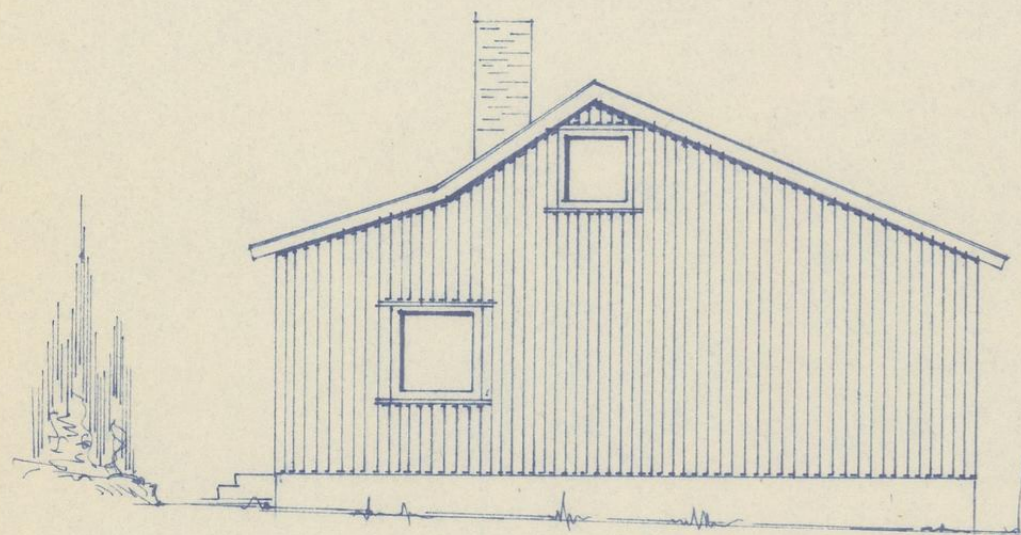
NB alle mål kontrolleres på stedet

KRAKERØY BYGNINGSRÅD  
16/12 1969 Sak nr. 226/69

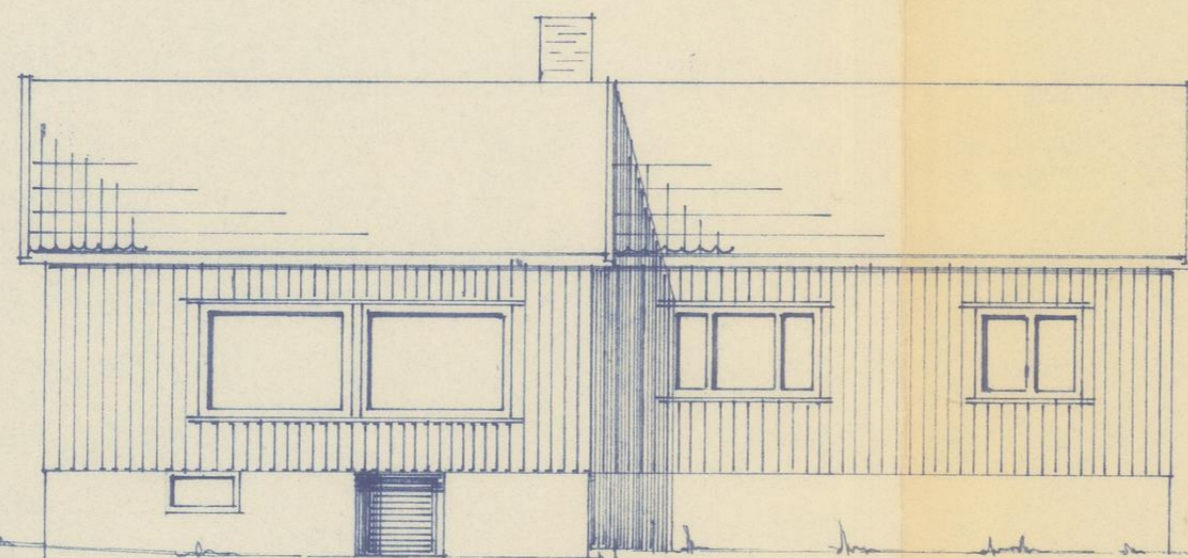
ombygging og utvidelse av enebolig Femdal  
snitt og grunn plan målestokk 1:50  
tegnet november 1969.

*Erling Hoff*

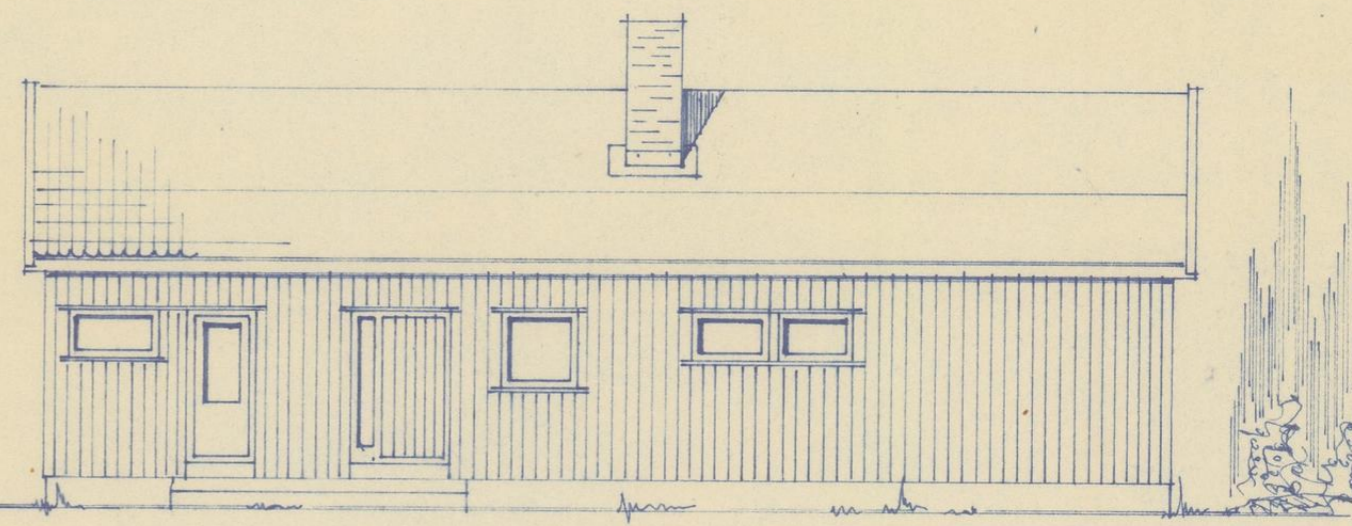
Solveig og Harald Thoresen



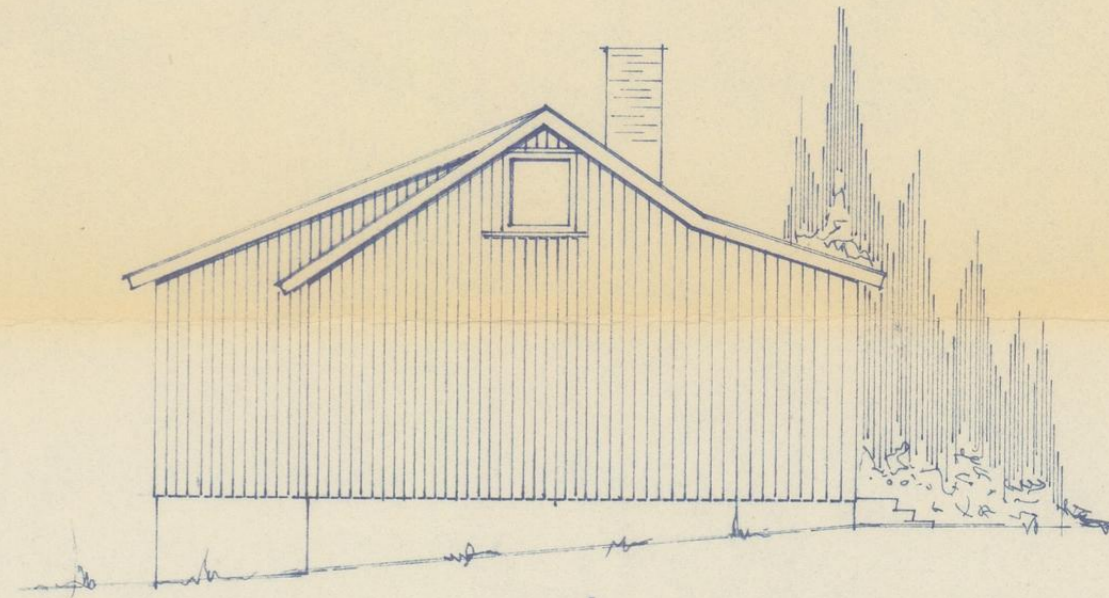
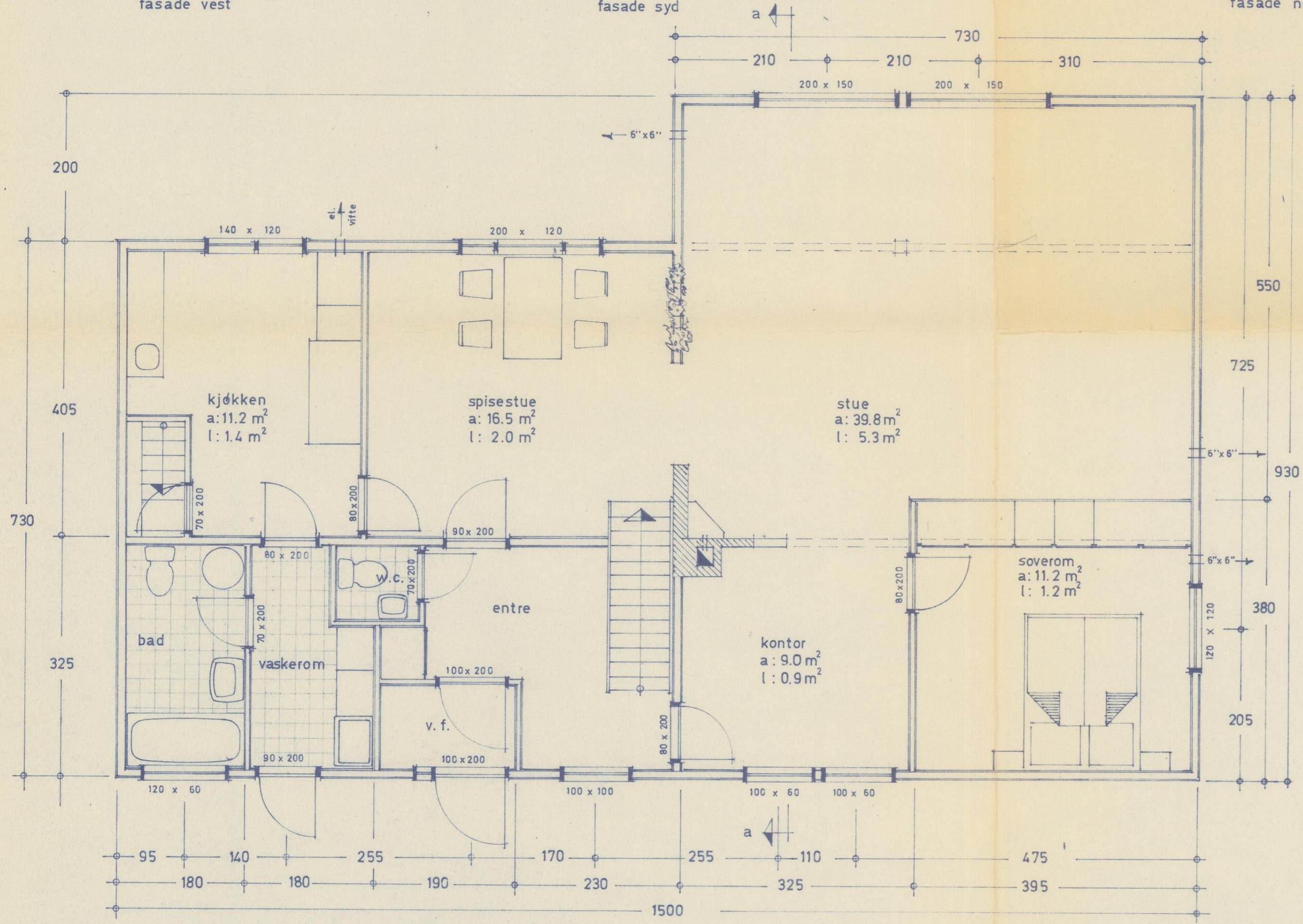
fasade vest



fasade syd



fasade nord



fasade øst

NB alle mål kontrolleres på stedet.

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD  
16/12 1969. Sak nr. 226/69

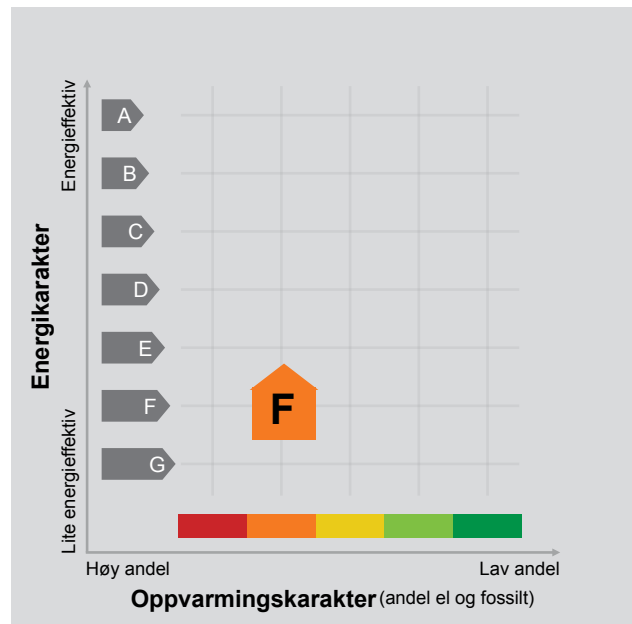
ombygging og utvidelse av enebolig Femdal  
fasader målestokk 1:100  
plan målestokk 1:50  
tegnet november 1969.

*E. H. H. H.*

# Solveig og Harald Thoresen

# ENERGIATTEST

Adresse	Femdal 10
Postnummer	1675
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	438
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6488633
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-57989
Dato	06.12.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperatur**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1969
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	195
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 13: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

# Nabolagsprofil

Femdal 10

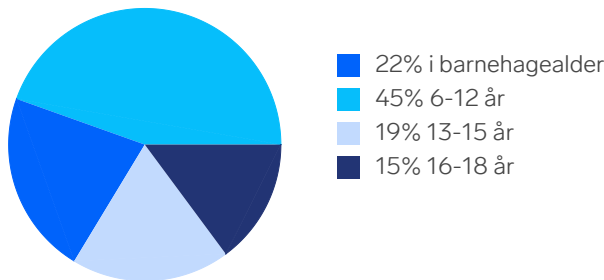
## Offentlig transport

 Femdal Linje 117, 172	1 min 	0.1 km
 Bekkhus fergeleie Linje 806	5 min 	3.9 km
 Smertu fergeleie Linje 805	7 min 	4.8 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 	6 km
 Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	9 min 	6.2 km

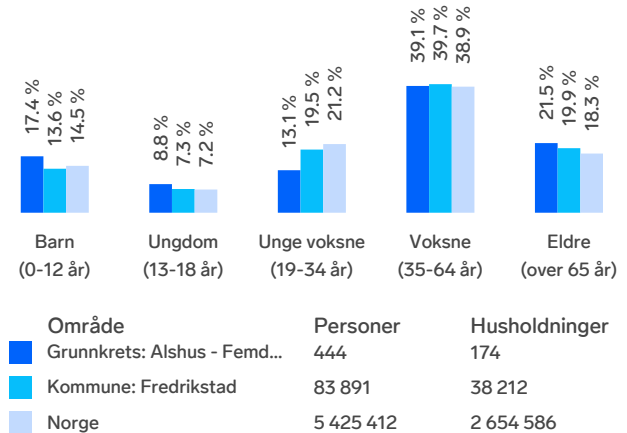
## Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 190 elever, 12 klasser	18 min 	1.4 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 21 klasser	4 min 	3.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min 	6.3 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	8 min 	5.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min 	




## Aldersfordeling barn (0-18 år)





## Aldersfordeling










## Barnehager

Lunde barnehage (0-5 år) 33 barn	16 min 	1.2 km
Blomsterøya barnehage (1-5 år) 47 barn	18 min 	1.4 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 29 barn	27 min 	1.9 km

## Dagligvare

Joker Kråkerøy PostNord, søndagsåpent	17 min 	1.3 km
Kiwi Kråkerøybrua	6 min 	

## Sport

 Alshus lekeplass/skøytebane Ballspill	18 min 	1.4 km
 Lunde barneskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	18 min 	1.4 km
 SATS Fredrikstad	6 min 	
 SKY Fitness Fredrikstad	8 min 