

OPPGRADERT ENEBOLIG HØYT OG SOLRIKT BELIGGENDE

Kråkerøyveien 168

PRISANTYDNING
4 900 000





Flott, oppgradert 60-tallsbolig solrikt og høyt beliggende med marka og vakkert kulturlandskap som nærmeste nabo.

5

Velkommen til Kråkerøyveien 168

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

36

Om boligen

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Kråkerøyveien 168

Oppgradert enebolig høyt og solrikt beliggende

Flott, oppgradert 60-tallsbolig solrikt og høyt beliggende med marka og vakkert kulturlandskap som nærmeste nabo. Boligen består av hoveddel på en flate samt leilighet i andre etasje (kan bindes sammen med intern trapp).

Carport med romslig bod og garasje. Eiendommen er betydelig oppgradert i perioden 2000 til 2016 og framstår moderne med spennende arkitektoniske løsninger. Rommene oppleves romlige med svært gode lysforhold. Utvendig er eiendommen blitt tilført plattinger som omkranser store deler av boligen. Usjenert, flotte sol- og utsiktsforhold. Kort vei til sentrum, badeplasser og Hvaler



Kråkerøyveien 168

Prisantydning	4 900 000
Totalpris	5 043 492
Omkostninger	143 492
Bruksareal	184 m²
BRA-i	168 m²
BRA-e	16 m²
TBA	76 m²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 622 m²
Byggeår	1965

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING



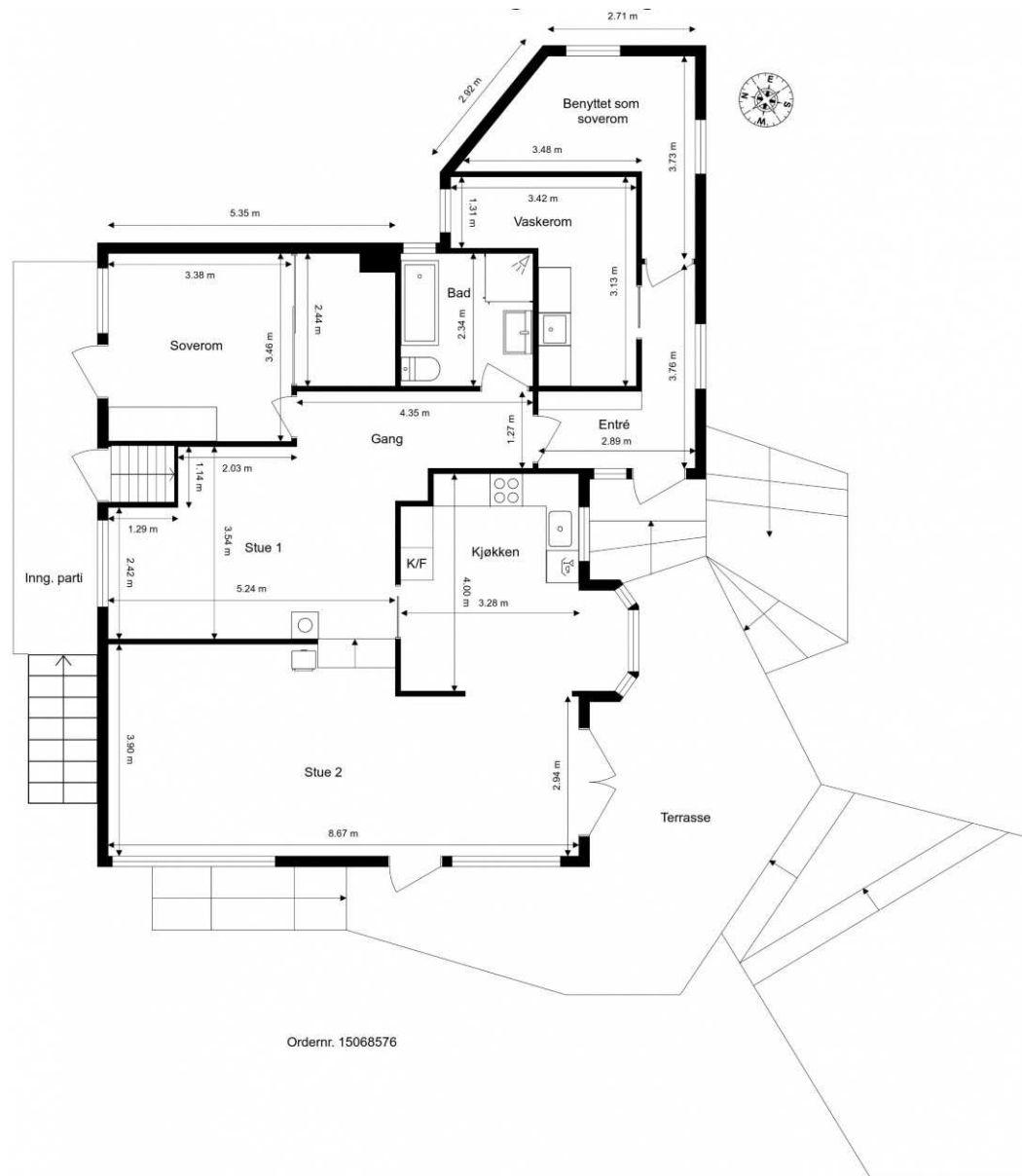
Innhold

I første etasje finner du gang, to stuer, bad, soverom og ett rom som blir benyttet som soverom. Det er kjøkken, bod og vaskerom.

Adkomst til andre etasje via nordvendt inngangsparti og innvendig trapp. I andre etasje finner du to rom som blir benyttet som soverom, bad, og rom benyttet som stue/kjøkken. Kaldloft.

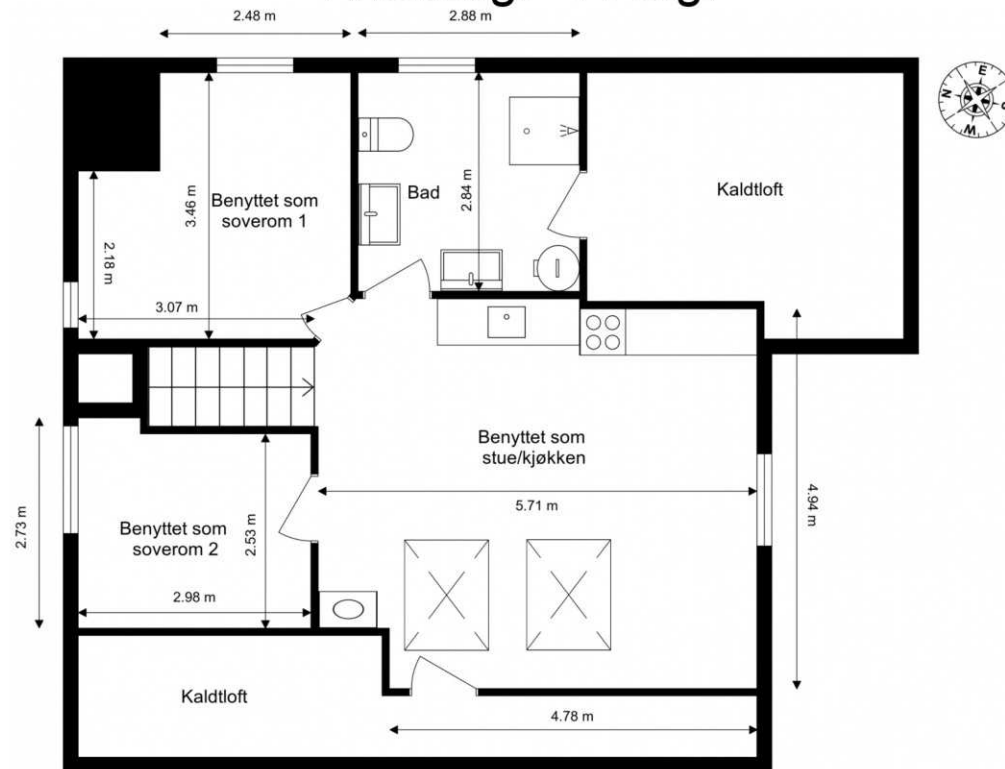
Kjelleretasjen består av bod/kjellerrom og krypkjeller.

184 m²



1. etg

Enebolig. - 2. etg.

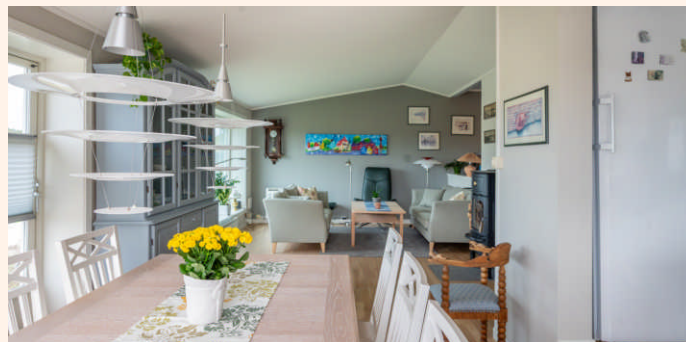


Ordernr. 15068576

2. etg

Standard

Boligen holder bra standard - Kjøkken ble åpnet mot stue i 2009, samtidig ble det byttet innredning, vinduer og balkongdører i stue-/kjøkkendel.













Kjøkken

Romlig og innholdsrikt kjøkken som dels er åpent mot stue. Lyst og trivelig.



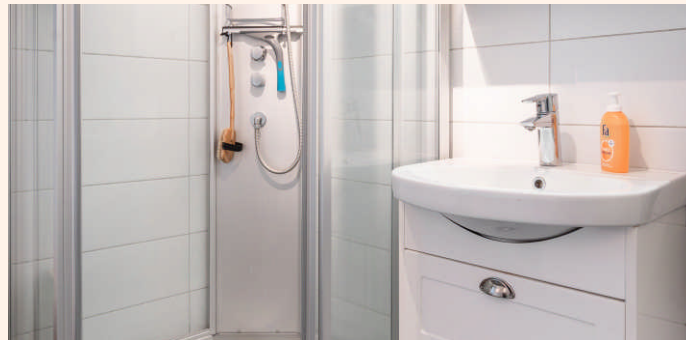






Bad

Nyere, flislagt bad med dusjkabinett og badekar.





Soverom

Romlig soverom med utgang balkong mot vest og stor garderobe (tidligere soverom).







Soverom



Romslig vaskerom

Leilighet i 2. etasje



Åpen stue- og
kjøkkenløsning





Soverom 1









Beliggenhet

Eiendommen ligger i stille sidegate midt på Kråkerøy. Boligen ligger høyt og fritt, over øvrig bebyggelse. Kort vei til Kråkerøy ungdomsskole, Lunde barneskole, sentrum/Værste. Kort gangavstand til Buskogen.

Nydelige rekreasjonsområder i retning Femdal, Bjørnevågkilen og Enhuskilen - her det også strender og svaberg samt mulighet for kajakkpadling.

Fra eiendommen er det fri utsikt i retning store deler av Søndre Kråkerøy.



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The white line curves from the top right towards the bottom right.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 184,0 m²

- BRA-i: 168,0 m²
- BRA-e: 16,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 76,0 m²

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

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

Beskrivelse

Flott, oppgradert 60-tallsbolig solrikt og høyt beliggende med marka og vakkert kulturlandskap som nærmeste nabo. Boligen består av hoveddel på en flate samt leilighet i andre etasje (kan bindes sammen med intern trapp).

Carport med romslig bod og garasje. Eiendommen er betydelig oppgradert i perioden 2000 til 2016 og framstår moderne med spennende arkitektoniske

løsninger. Rommene oppleves romlige med svært gode lysforhold. Utvendig er eiendommen blitt tilført plattinger som omkranser store deler av boligen. Usjenert, flotte sol- og utsiktsforhold. Kort vei til sentrum, badeplasser og Hvaler.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i stille sidegate midt på Kråkerøy. Boligen ligger høyt og fritt, over øvrig bebyggelse. Kort vei til Kråkerøy ungdomsskole, Lunde barneskole, sentrum/Værste. Kort gangavstand til Buskogen. Nydelige rekreasjonsområder i retning Femdal, Bjørnevågkilen og Enhuskilen - her det også strender og svaberg samt mulighet for kajakkpadling. Fra eiendommen er det fri utsikt i retning store deler av Søndre Kråkerøy.

Innhold

Bolig over to etasjer samt kjeller/krypekjeller, garasje og carport med bod.

I første etasje finner du gang, to stuer, bad, soverom og ett rom som blir benyttet som soverom. Det er kjøkken, bod og vaskerom.

Adkomst til andre etasje via nordvendt inngangsparti og innvendig trapp. I andre etasje finner du to rom som blir benyttet som soverom, bad, og rom benyttet som stue/kjøkken. Kaldloft.

Kjelleretasjen består av bod/kjellerrom og krypkjeller.

Standard

Boligen holder bra standard - huset er oppgradert i 2000 med takoppløft/innredning av 2. etasje.

Nytt yttertak i 2008. Kledning er skiftet i perioden 2013 - 2014, samt 2025 (deler av nordvegg). Kjøkken ble åpnet mot stue i 2009, samtidig ble det byttet innredning, vinduer og balkongdører i stue-/kjøkkendel.

Nyt bad, vaskerom og soverom i 2014, samtidig ble øvrige overflater i 1. etasje fornyet.

Ny inngangsdør i 2025.

Stor carport med isolert bod fra 2016.

Store utearealer i form av plattinger i forskjellige nivåer fra 2014.

Overflater

Vaskerom 1. etasje. Gulvflate belagt med vinylbelegg. Veggflater belagt med tapeter. Himling i malt, slett flate. Innredning med slette fronter.

Bad 1. etasje. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling i malt, slett flate. Veggghengt servantinnredning med profilerte fronter.

Bad 2. etasje. Gulvflate belagt med fliser. Veggflater belagt med malte strietapeter. Himling belagt med trepanel. Servantinnredning med profilerte fronter. Dusjkabinett med skyvedører av glass.

Kjøkken 1. etasje. Gulvflate belagt med parkett. Vegger og himling i malte, slette flater. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Innredning med slette fronter. Benkeplate av treverk. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.

Kjøkken 2. etasje. Innredning med profilerte fronter.

Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.

Øvrige rom 1. etasje. Gulvflater belagt med parkett, tregulv og fliser. Vegger i malte, slette flater. Himlinger belagt med trepanel, samt himlinger i malte, slette flater. Profilerte og slette innerdører.

Kjeller har gulv av delvis fjellgrunn og betong mot grunn. Loft har gulvflater lagt med laminat. Veggflater belagt med tapeter og trepanel. Himlinger belagt med trepanel og himlingsplater. Slette innerdører.

Adkomst

Fra Fredrikstad sentrum: Kjør over en av kråkerøybroene og følg Kråkerøyveien til kirken. Ta så til venstre ved bussholdeplass etter sving. Huset ligger litt opp i bakken, på venstre side.

Parkering

Diverse parkeringsplasser i oppkjørsel samt carport og garasje.

Selgers egenerklæringsskjema

I forbindelse med salget har selger fylt ut et egenerklæringsskjema. Informasjon som anses særlig relevant for kjøper er gjengitt nedenfor.

Punkt 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

-Ja, 2.etg. 2000 ble det bygget et bad. 1.etg. På slutten av -90 var det fukt i dusj hjørnet som ble utbedret.

2013 ble alt revet og bygget et totalt nytt bad. Arbeid utført av Byggmester Glenn Andreassen, 1. Etg. Byggmester Leif Holte, 2.etg.

Punkt 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

-Ja, nye yttervegger på resten av huset og etterisolert hele heuset nede skiftet ut ut resten av vinduene. Arbeid utført av Byggekompaniet Glenn Andreassen i 2013. Ytterveggen på sørsiden ble kledd på nytt og isolert etter dentidens kriterier. Nytt tak på hele huset. Arbeid utført av Byggm.Torbjørn Aasen i 2008. Nordsiden av huset ble kledd på nytt i 2000.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

-Ja, elektrisk annlegg til hvitevarer i 2008. 1.etg. I forbindelse med nytt kjøkken og soverom ble f.eks.kontakter til komfyr og lignende gjort av faglært . Ellers av ufaglært. Kontakter i soverommet og andre kontakter til g.eks. lamper i kjøkkenet. Div kontakter på kjøkken og soverom. 2013/14 ble 1.etg. restaurert. Ny rommindeling i en del av etagen og etterisolert innover i hele etagen. Nye gulv også. I forbindelsen med dette ble det elektriske anlegget totalrenovert. Arbeid utført av Kråkerøy Elektriske i 2013.

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

-Ja, Rør i forbindelse med nytt bad. Arbeid utført av Leif Holte i 2000. Nytt rørsystem på kjøkken utført av byggmester Torbjørn Aasen i 2008. I forbindelse med nytt bad og vaskerom ble resten av rørsystemet i 1. etg

. laget nytt. Utført av Glenn Andreassen i 2013.

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

-Ja, ca 2005 ble peisen tatt bort . Vedovnble plassert i stuen nedenfor.

Punkt 25: Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

-Ja.

Punkt 27: Er det utført radonmåling?

-Ja, År 2014 Stue : 91 Soverom : 72 Ikke bolig , kjeller : 400.

Punkt 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

-Ja, garasjen ble renoveret i 2013/14 med ny kledning og tak. Keller består av krypkjeller + et lagringsrom , matbod og gammeldags potetbinge. Den er tørr og har målt at temperaturen ikke går under 7 grader minus ,selv med 20 grader minus ute. Om sommeren er den sval.Har vindu oppe med gitter stort sett hele året . Lufte gjerne igjennom hele kjelleren ,ved anledning, da det er mulig. Har en godt fungerende kjeller som jeg bruker hele året.

Dette er kun et utdrag fra selgers egenerklæringsskjema, og fullstendig opplysninger leser du som vedlegg i salgsoppgaven.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex ved

Magnus Langvik datert 09.04 2024. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er 46% av bygningselementene gitt TG0, eller 1. Det er 49% som er gitt TG2, og 3% er gitt TG3. Det er 2% som ikke er undersøkt, det vil si har TGIU.

En oppsummering av dette leser du nedenfor, ellers finner du nærmere beskrivelse i tilstandsrapporten.

Vaskerom 1.etg. - Overflater gulv er gitt TGIU. Fullverdig inspeksjon av overflaten ble ikke utført på grunn av møbler.

Bad 1. etg. - Fallforhold i gulv er gitt TG2. Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved laveste sluk er målt til ca. 6 mm. Lokalfall til sluk under dusjkabinett er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm.

Bad 2. etg. Etter en helhetsvurdering er TG 2 er valgt

på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasje. Det er blant annet registrert følgende avvik:

- tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker
- avløpsrør fra dusjkabinettet ledes ikke til sluk, men har et separat avløpsrør som er ført gjennom gulvet
- servantinnredningen har svelleskader
- himlingsoverflaten har malingsavskalling

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone (kaldtloft). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Øvrige rom 1 etg. Ventilasjon er gitt TG2. Det er ikke etablert tilluftsventil i rom benyttet som soverom. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vinduer er lukket.

Kjeller/krypkjeller er etter en helhetsvurdering gitt TG2. Deler av krypekjelleren er ikke inspisert grunnet begrenset tilkomst. Det er registrert spor etter treskadeinsekter i underside bjelkelag. Type insekter eller når sporene har oppstått er ikke kjent. Det er registrert stedvis utettheter i underside bjelkelag. Risiko for at fuktig luft og/eller dyr/insekter kan trenge inn i konstruksjonen. Det er registrert tegn på høy luftfuktighet (kokonger) og fuktmerker på grunnmur i

krypekjeller mot sydøst. Enkelte understøttelser i begge krypekjellerne fremstår som provisoriske. Ytterligere undersøkelser anbefales. Les mer i rapporten s. 12.

Loft 2. etg. Overflater av vegger, overflater av gulv og konstruksjonsoppbygging er gitt TG2. Veggflater har generell slitasje. Laminatgulv i stue/kjøkken bærer preg av høy slitasje. Det er registrert stedvis svelleskader og åpne skjøter. Utskifting av laminatgulv bør påregnes. Øvrige gulvflater har generell slitasje. Det er stedvis registrert knirk i etasjen. Deler av gulvoverflater i etasjen var tildekket av løsøre på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon ble derfor ikke utført. Det er ikke tilgang til inspeksjon av loftsrom over flat himling. Med bakgrunn i konstruksjonens alder kan skjulte skader ikke utelukkes. Etablering av inspeksjonsmulighet anbefales. Det er registrert spor etter mus i kneloft. Luftpaltene mellom taksperrer i kneloft er stedvis tettet. Dette fører i utgangspunktet til redusert ventilering av takkonstruksjonen. Undertak i kneloft har stedvis fuktmerker og misfarging. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2) på forskjellige steder i undertaket. Det ble ikke registrert unormalt høye fuktverdier eller nevneverdige forskjeller. Grunnet lagrede gjenstander og generelt begrenset fremkommelighet ble ikke kneloftene fullverdig inspisert. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Innerdører er gitt TG2 pgr generell slitasje. Les mer i rapporten s. 13.

Skorstein er gitt TG2. Skorsteinen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold

som utvikles over tid.

Innvendige trapper er gitt TG2. Trappen har kun håndløper på én side. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter. Trappen bærer generelt preg av slitasje.

Etasjeskiller i 1. etg. er TG2. Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm i stue 1.

Etasjeskiller i 2. etg. er TG2. Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 17 mm i rom benyttet som soverom 1, og 15 mm i rom benyttet som stue/kjøkken.

TG2 gjelder varmtvannsbereder i 2 etasje. På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid.

TG2 Gjelder avløpsrør av støpejern i krypekjeller.

TG3 er gitt deler av det elektrisk anlegget. Det er i følge opplysninger fra eier utført egeninnsats på det elektriske anlegget. Dette gjelder arbeider i kjøkken og soverom i første etasje. Arbeidene må kontrolleres av autorisert personell. TG2 Gjelder: Det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000.

TGIU om varmepumpe. Det ble utført service på

varmepumpene 02.09.2024.

TG2 er gitt yttervegger. Deler av konstruksjonen er av eldre dato.

TG2 er gitt fasader og kledning. Forkantbord og vindskier mot øst bærer preg av slitasje. Kledning på takopplett mot syd bærer preg av slitasje.

TG2 er gitt dører og vinduer. Entrédør mot nord bærer preg av slitasje. Dører til krypekjelleren bærer preg av høy slitasje. Vinduer i soverom og bad samt takvinduer bærer preg av slitasje.

TG2 er gitt yttertak. TG2 er satt med bakgrunn i følgende hovedpunkter:

- alder medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid
- taktekingen har generell slitasje og noe mosevekst
- det mangler snøfangerutstyr på deler av taket

Les mer i rapporten s. 16.

Veranda vendt mot sydvest er gitt TG2 på grunn av rekkverk har høydeforskjeller på større en 0,5 m. Terrassebordene bærer generelt preg av slitasje.

Veranda vendt mot nord er gitt TG2 på grunn av generell overflateslitasje.

TG3 er gitt utvendige trapper på grunn av manglende rekkverk mot nordvest. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000. TG2 gjelder konstruksjon som bærer preg av alder og slitasje.

TG2 er gitt drenering. Terrenget har stedvis fall mot grunnmuren. Det er registrert tegn til fuktinnsig i krypekjeller mot sydøst.

TG2 er gitt stikkledninger. Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

TG3 er gitt garasje. Der er registrert omfattende sprekkdannelser i grunnmur og i gulvflate. Ettersom nøyaktig årsak og omfang ikke er kjent, gjelder underliggende sjablongmessig prisanslag kun for videre undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedringer bør påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000. Les mer i rapporten s. 18.

TG2 er gitt bod/carport. Det er registrert noe utglidning av fyllmasse under hjørne mot sydøst. Tiltak anbefales.

Husk : Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse.

Byggemåte

Bolig over to etasjer samt kjeller/krypekjeller. Hovedsakelig synlig fjellgrunn, samt noe gulv av betong mot grunn. Grunnmur av betongkonstruksjon og lettklinkerblokker. Etasjeskiller av trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med

liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein og takpapp. Boligen har profilert entrédør med sidefelt fra 2025. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2000 og 2012. Vaskerom er omgjort fra bodareal. Det er ikke søkt bruksendring.

2. etasje er ikke godkjent som egen boenhet (det kan etableres adkomst mellom enhetene for å koble enhetene sammen til én boenhet).

I tillegg har eiendommen en frittstående garasje, samt en frittstående bod med carport.

Tomt

Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, noe gressplen, diverse beplantning og plattinger. Ellers naturtomt.

Denne tomten er eiet : 1622,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Leiligheten i 2. etasje er ikke godkjent som egen boenhet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumper og vedfyring.

Energikarakter: G - Oransje

Energiforbruk foregående år var 13 400 kwh.

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

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 900 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

122 500,00,- (Dokumentavgift)

1,00,- (Tryk Boligkjøperpakke - Hus over 230 kvm BRA-i (Valgfri))

1,00,- (Tryk Boligkjøperpakke - Hus under 230 kvm BRA-i (Valgfri))

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakke - selveid bolig/fritid (Valgfri))

5 043 492,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 15 941,- for 2025.

Eiendomsskatt

6082,00

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 997 073,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 988 291,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisnr. .

Regulering

Eiendommen er en del av reguleringsplan nr 416

Holte/Buskogen, avsatt til boligformål.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke

følger med.

Overtagelse

Etter avtale.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a.

husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal

bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger

godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks

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

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

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebank Øst som tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Hilde Hänel.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Kråkerøyveien 168.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 426, bnr. 53 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250041.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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

Meglerns vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92/ henning.hesselberg@stavlund.no.

Prod. dato: 17.11.2025

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid, rounded rectangle on the right side.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kråkerøyveien 168
1675 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 426/53
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 184 m²
Garasje.
Bruksareal: 18 m²
Frittstående bod.
Bruksareal: 12 m²

Totalt bruksareal (BRA): 214 m²

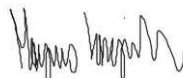
Befaring

Befaringsdato: 09.04.2025

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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhentning av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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 håndverkere 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 1 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.

Sjåblongmessig 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 sjåblongmessig 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	09.04.2025
Referansenummer	15068576
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0041
Hjemmelshaver/selger	HILDE HÄNEL
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Hilde Hänel
Utvendige snødekte flater	Nei.
Ute temperatur	8 °C
Rapportdato	13.06.2025 15:04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Kråkerøyveien 168
Postnummer/sted	1675 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	426/53
Tomt	Eiet tomt: 1622 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	Ca. 1965	Ca. 1981 og 2000.	2008 og 2012/13.
Garasje.	Ca. 1979		
Frittstående bod.	2014		

Byggemåte

Enebolig, garasje og bod/carport beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer samt kjeller/krypekjeller. Hovedsakelig synlig fjellgrunn, samt noe gulv av betong mot grunn. Grunnmur av betongkonstruksjon og lettklinkerblokker. Etasjeskiller av trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein og takpapp. Boligen har profilert entrédør med sidefelt fra 2025. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2000 og 2012. Oppvarming med elektrisitet, varmepumper og vedfyring.

Kjelleretasjen består av bod/kjellerrom og krypekjeller. Adkomst til første etasje via sydøstvendt terrasse/inngangsparti. Etasjen består av entré, gang, vaskerom, bad, to stuer, kjøkken, soverom og rom benyttet som soverom. Adkomst til andre etasje via nordvendt inngangsparti og innvendig trapp. Etasjen består av bad, to rom benyttet som soverom og rom benyttet som stue/kjøkken.

I tillegg har eiendommen en frittstående garasje, samt en frittstående bod med carport.

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	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad. 1. etg.		Fallforhold (gulv)	10	
Våtrom - Bad. 2. etg.		Helhetsvurdering	10	
Øvrige rom - 1. etg.		Ventilasjon	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	12	
Loft - innredet - 2. etg.		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	
		Innerdører	13	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipelepp)		Skorsteiner inne i boligen	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	14	
Etasjeskiller - 2. etg.		Skjevhetmåling	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	Kr 0 - 20 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	16	
		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Dører	16	
		Annet	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	17	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	17	Kr 0 - 20 000
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
Frittstående byggverk - Garasje.		Helhetsvurdering	18	Kr 10 000 - 50 000
Frittstående byggverk - Bod/carport.		Annet	18	

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. Sjøakter, 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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Enebolig.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etg.	46			46	
	Bad, rom benyttet som stue/kjøkken og to rom benyttet som soverom.				
1. etg.	122			122	76
	Entré, gang, vaskerom, bad, to stuer, kjøkken, soverom og rom benyttet som soverom.				Inngangsparti nord (11 m2) og terrasse/inngangsparti sydvest (65 m2).
Kjeller		16		16	
		Bod/kjellerrom.			
SUM	168	16		184	76
Total bruksareal: 184 m²					

Garasje.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.		18		18	
		Garasje.			
SUM		18		18	
Total bruksareal: 18 m²					

Frittstående bod.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.		12		12	
		Bod.			
SUM		12		12	
Total bruksareal: 12 m²					

Kommentar til areal

Andre etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 59 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 46 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13 m2.

Eneboligen inneholder 168 m2 P-ROM og 16 m2 S-ROM. S-ROM omfatter måleverdig areal i kjeller.

Kun deler av kjelleretasjen er måleverdig grunnet lav takhøyde/fjellgrunn. Krypdelene er ikke oppmålt.

Det kan med bakgrunn i fremlagte byggetegninger ikke verifiseres at rom benyttet som soverom i første etasje, samt rom benyttet som soverom og stue/kjøkken i andre etasje er godkjent for dagens bruk/varig opphold. Av fremlagte plantegninger fremgår det intern adkomst mellom etasjene. Dette er ikke tilfelle i faktisk planløsning. Dette kan være søknadsppliktige tiltak. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Carporten dekker et areal på ca. 20 m2. Arealet er åpent og ikke måleverdig.

Rapport

Våtrom - Vaskerom 1. etg.

Vaskerom fra 2012/13 i følge opplysninger fra eier.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter.
Himling i malt, slett flate.
Innredning med slette fronter.
Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen plastør.
Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i vaskerommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RF 43,5 %, temperatur 15,7 grader C og duggpunkt 3,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom gulvbeleggets oppkant ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 22 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.



TGIU

Overflater gulv

Gulvflaten var i stor grad tildekket av løsøre på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon av overflaten ble derfor ikke utført.

Våtrom - Bad. 1. etg.

Baderom fra byggeår, fornyet med gulv, røropplegg, overflater, elektrisk anlegg, tettesjikt og innredning i 2013/2014 i følge opplysninger fra eier.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Dusjkabinett med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastør.
Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (vaskerom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RH 43,4 %, temperatur 15,7 grader C og duggpunkt 3,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved laveste sluk er målt til ca. 6 mm. Lokalfall til sluk under dusjkabinett er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm.

Dette er vurdert som ikke tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.

Våtrom - Bad. 2. etg.

Baderom fra 2000 i følge opplysninger fra eier.
Gulvflate belagt med fliser.
Veggflater belagt med malte strietapeter.
Himling belagt med trepanel.
Servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereider på 200 liter plassert i rommet.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

TG 2

Helhetsvurdering

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

Tettesjikt har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Avløpsrør fra dusjkabinettet ledes ikke til sluk, men har et separat avløpsrør som er ført gjennom gulvet.

Servantinnredningen har svelleskader.

Himlingsoverflaten har malingsavskalling.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone (kaldtloft). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen vistevektpersent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold.

Fornyings/oppradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fra 2008 i følge opplysninger fra eier.
Gulvflate belagt med parkett.
Vegger og himling i malte, slette flater.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av treverk.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
	 Overflater gulv	Gulvflaten har noe bruksslitasje.
	 Innredning	Benkeplaten har noe bruksslitasje.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.

Kjøkken - 2. etg.

Kjøkken fra 2000 i følge opplysninger fra eier.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.
Vannmåler plassert i benkeskap.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med parkett, tregulv og fliser.
Vegger i malte, slette flater.
Himlinger belagt med trepanel, samt himlinger i malte, slette flater.
Profilerte og slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad, vaskerom og kjøkken.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører	
	Overflater gulv	Parkettgulv har noe bruksslitasje.
	TG 2 Ventilasjon	
	Det er ikke etablert tilluftsventil i rom benyttet som soverom. Dette medfører begrenset luftutskiftning når vinduer er lukket.	

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Kjeller/krypekjeller. Delvis fjellgrunn. Delvis gulv av betong mot grunn.

	TG 2 Helhetsvurdering	
	Deler av krypekjelleren er ikke inspisert grunnet begrenset tilkomst. Krypekjellere er erfaringsmessig knyttet til fuktproblematikk. Med bakgrunn i dette og konstruksjonens alder kan skjulte skader ikke utelukkes.	
	Det er registrert spor etter treskadeinsekter i underside bjelkelag. Type insekter eller når sporene har oppstått er ikke kjent.	
	Det er registrert tegn på høy luftfuktighet (kokonger) og fuktmerker på grunnmur i krypekjeller mot sydast.	
	Enkelte understøttelser i begge krypekjellere fremstår som provisoriske. Ytterligere undersøkelser anbefales.	

Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med laminat.
Veggflater belagt med tapeter og trepanel.
Himlinger belagt med trepanel og himlingsplater.
Slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling/undertak - Statikk - Ventilasjon

 TG 2	Overflater vegger	Veggflater har generell slitasje.
	Overflater gulv	Laminatgulv i stue/kjøkken bærer preg av høy slitasje. Det er registrert stedvis svelleskader og åpne skjøter. Utskifting av laminatgulv bør påregnes. Øvrige gulvflater har generell slitasje. Det er stedvis registrert knirk i etasjen. Deler av gulvoverflater i etasjen var tildekket av løsøre på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon ble derfor ikke utført.
	Konstruksjonsoppbygging	Det er ikke tilgang til inspeksjon av loftsrom over flat himling. Med bakgrunn i konstruksjonens alder kan skjulte skader ikke utelukkes. Etablering av inspeksjonsmulighet anbefales. Det er registrert spor etter mus i kneloft. Når sporene har oppstått er ikke kjent. Luffespaltene mellom taksperrer i kneloft er stedvis tettet. Dette fører i utgangspunktet til redusert ventilering av takkonstruksjonen. Undertak i kneloft har stedvis fuktmerker og misfarging. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2) på forskjellige steder i undertaket. Det ble ikke registrert unormalt høye fuktverdier eller nevneverdige forskjeller. Grunnet lagrede gjenstander og geberelt begrenset fremkommelighet ble ikke kneloftene fullverdig inspisert. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.
	Innerdører	Innerdører har generell slitasje.

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

Skorstein fra byggeår.
Vedovn plassert i stue i første etasje.

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

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen Skorsteinen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

 **TG 2** Innvendige trapper Trappen har kun håndløper på én side.
Inntrinn er mindre enn 0,25 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.
Tilstandsgrad settes iht. NS3600.

Trappen bærer generelt preg av slitasje.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 **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. 13 mm i stue 1.

Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (entré).

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 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. 17 mm i rom benyttet som soverom 1, og 15 mm i rom benyttet som stue/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.

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

Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Hovedstoppekran, fordelerstokker for vannrør, stakeluke, vannmåler og varmtvannsbereder på 190 liter fra 2017 plassert i krypekjeller.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra ukjent årstall plassert i bad i andre etasje. Vannmåler plassert i kjøkken i andre etasje.
Varmepumper plassert i stuer begge etasjer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke	
 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder bereder i andre etasje. På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Mesteparten av avløpsrør i boligen er av nyere dato. TG2 Gjelder gjenværende avløpsrør av støpejern i krypekjeller. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det ble utført service på varmepumpene 02.09.2024.

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 el-fagmann. 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 sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Anlegget ble installert byggeår. Anlegget er oppgradert i flere omganger.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller utfagført arbeid på det elektriske anlegget: Ja. Dette gjelder arbeid på kjøkken og soverom i første etasje.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i soverom i andre etasje.

 TG 3	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	TG2 Gjelder: Det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. TG3 gjelder: Det er i følge opplysninger fra eier utført egeninnsats på det elektriske anlegget. Dette gjelder arbeider i kjøkken og soverom i første etasje. Arbeidene må kontrolleres av autorisert personell. Sjablommessig prisanslag gjelder for elsjekk. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 20 000
--	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen er skiftet ut i perioden 2008-2013 i følge opplysninger fra eier.

 TG 2	Konstruksjon	Deler av konstruksjonen er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
	Fasader ink. kledning	Kledning på takopplett mot syd bærer preg av slitasje.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med sidefelt fra 2025. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2000 og 2012.
Vinduer mot nord og vest i første etasje har utvendig solskjerming.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer	
 TG 2	Dører	Entrédør mot nord bærer preg av slitasje. Dører til krypekjelleren bærer preg av høy slitasje.
	Annet	Vinduer i soverom og bad samt takvinduer bærer preg av slitasje. Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein og takpapp. Taktekkingen er fra mellom 2008 og 2013 i følge opplysninger fra eier.
Tak over karnapp er tekket med takshingel. Shingelen er fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket. TG2 er satt med bakgrunn i følgende hovedpunkter: Konstruksjonen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Taktekkingen har generell slitasje og noe mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. Fjerning anbefales. Det mangler snøfangerutstyr på deler av taket. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Veranda/inngangsparti vendt mot sydvest. Verandaen er belagt med terrassebord og har levegger i trekonstruksjon.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er ikke etablert rekkverk ved høydeforskjeller større enn 0,5 m. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Etablering av rekkverk anbefales. Terrassebordene bærer generelt preg av slitasje.
--	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Nordvendt inngangsparti/veranda. Inngangspartiet er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Verandaen har generell overflateslitasje.
--	--	---

Utvendige trapper

Utvendig trapp i betongkonstruksjon.

 TG 3	Helhetsvurdering	TG2 gjelder: Konstruksjonen bærer preg av alder og slitasje. TG3 gjelder: Det er ikke etablert rekkverk mot nordvest. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Sjåblongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000
--	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker og betongkonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Byggegrunn - Fundamenter - Grunnmur	
--	--	--

	Byggegrunn	Fjellgrunn.
---	------------	-------------

Drenering

Grunnmuren er i hovedsak fundamentert til fjell. Det kan ikke sees å være etablert noen form for drenering.

 TG 2	Helhetsvurdering	Terrenget har stedvis fall mot grunnmuren. Det er registrert tegn til fuktinnslag i krypekjeller mot sydøst. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
--	--	--

Frittstående byggverk - Garasje.

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

 TG 3	Helhetsvurdering	Der er registrert omfattende sprekkdannelser i grunnmur og i gulvflate. Sannsynlig årsak er setninger i grunnen. Det er ikke kjent om forholdet er stabilisert eller under utvikling. Ettersom nøyaktig årsak og omfang ikke er kjent, gjelder underliggende sjåblongmessig prisanslag kun for videre undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedringer bør påregnes. Sjåblongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
--	------------------	--

Frittstående byggverk - Bod/carport.

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

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Frittstående byggverk	
--	--	--

	Frittstående byggverk	Bygningen har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er ikke registrert vesentlige feil eller mangler.
---	-----------------------	---

 TG 2	Annet	Det er registrert noe utglidning av fyllmasse under hjørne mot sydøst. Tiltak anbefales.
---	-------	--

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt mellom 2,21 og 2,76 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 0,51 og 2,25 meter takhøyde i andre etasje.

Sjekkliste dokumentasjon	
Kommentar	
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende nybygg, datert 27.01.1965.
	Fremlagt plan og fasadetegninger vedrørende garasje, datert 20.04.1979.
	Fremlagt plan og fasadetegninger vedrørende tilbygg, datert 03.04.1981.
	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger vedrørende påbygg, datert 11.02.2000 (behandlet).
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt dokumentasjon for service på varmepumper, utført 02.09.2024.
	Fremlagt diverse dokumentasjon eldre enn 5 år. Deriblant fakturaer vedrørende arbeider på våtrom.
	Fremlagt faktura vedrørende diverse tømmerarbeid, datert 11.05.2025.
	Fremlagt faktura vedrørende diverse tømmerarbeid, datert 20.05.2025.
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 03.04.2025.

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 bygningselementer 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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 tålskrommen 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 varmtvannsbereder 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 ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har ‘noe røteskader’ vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis om 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 fuktsatt 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 innklede- og opplekkede murlater (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 viderevalg 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, 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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, 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 lldsteder.

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 under dusjkabinett, bad 1. etg.]



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



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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 2. etg.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse 2. etg.]



Kommentar - [Avløp i krypekjeller.]



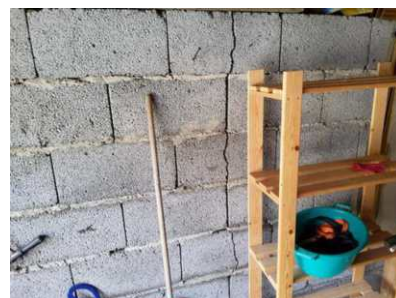
Kommentar - [Understøttelse i krypekjeller mot sydøst.]



Yttertak - [Taktekking.]



Kommentar - [Sprekk i golv, garasje.]



Kommentar - [Sprekk i vegg, garasje.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 1. etg.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse 1. etg.]



KUNDENR:
4406280-1

RAPPORTSIDE 1 (1)

RAPPORTEN UTARBEIDET:
2014-06-02

UTSKRIFTSDATO:
2014-06-03

HANEL, HILDE KRISTIN MARTINSEN
KRÅKERØYVEIEN 168
NO-1675 KRÅKERØY
NORGE



RAPPORT ER SENDT TIL:
HANEL, HILDE KRISTIN MARTINSEN

MÅLINGEN UTFØRT FOR:
HANEL, HILDE KRISTIN MARTINSEN
KRÅKERØYVEIEN 168
NO-1675 KRÅKERØY
NORGE

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført i henhold til Statens stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013. Sporfilmene ble eksponert mellom 2014-02-02 - 2014-04-25. De ankom til Landauer Nordic og ble forbehandlet 2014-05-09. De ble målt 2014-05-12.

Opplysninger om eiendommen

Adresse for måling:
KRÅKERØYVEIEN 168
NO-1675 KRÅKERØY
NORGE



Gårdsnr: 426
Bruksnr: 53
Boligtype: Frittliggende enebolig
Byggår: 1963

Type ventilasjon: Mekanisk avtrekk
Kjellertype: Kjeller u del. + krypr.
Byggemateriale grunnmur: Leutlinkerblokker

Opplysningene er framskaffet av Hilde Martinsen Hanel som også står inne for att måleveiledningen ble fulgt.

Målt radonkonsentrasjon

Sporfilm	Rombetegn.	Romtype	Etasjeplan	Daglig luftning	Måleverdi Bq/m³	Årsmiddelverdi Bq/m³
420518		Stue	1 etasje	0-1 time	110 +/- 20	91
531397		Soverom	1 etasje	0-1 time	88 +/- 20	72
428973		Ikke boligrom	Kjeller	Over 12 timer	480 +/- 60	400

Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt (typisk) variationsmønster for årstidene. For informasjon om grensverdier, se bakside.

Kommentar til målingen

Tryggve Rønnqvist (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Landauer Nordic

Denne rapport får kun gjengi i sin helhet. Om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

Landauer Nordic AB
Box 6522
SE-751 38 Uppsala

+47 (0) 330 50 303
info@landauernordic.se
www.landauernordic.no

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilm-metoden. Stråling fra radon og radondotter (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene kan gjøres større ved kjemisk etsing, slik at de blir synlige i et mikroskop. Tettheten av spor gir et mål for gjennomsnittlig radonkonsentrasjon over måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid. For å kunne midle ut korttidsvariasjoner må man måle i minimum to måneder. Målingene bør foretas i oppholdsrom.

Målt radonkonsentrasjon

For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet. Målesikkerheten angis med to standardavvik (95% konfidensnivå). En verdi på f.eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr, at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80–120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MIDA) for en måleperiode på 3 måneder er 20 Bq/m³.

Årsmiddelverdi

En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: ventilasjonsbetingelser, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren en om sommeren. Store temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft kan skape et lite undertrykk i boligen, som kan bidra til økt innstrømming av radon. For å finne en årsmiddelverdi for radon (et gjennomsnitt for året) korrigeres "Målt radonkonsentrasjon" med en faktor, som varierer med hvilken årstid målingen er gjennomført. Årsmiddelverdi har derfor en betydelig usikkerhet. Det er likevel årsmiddelverdien man bør ta utgangspunkt i ved vurdering av eventuelle tiltak mot radon.

Strålevernets anbefalinger for radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier:

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³

Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³ et forskriftsestet krav (strålevernforskriften 6 fente ledd).

Les mer på Statens stråleverns nettsider: www.nrpa.no/radon

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

Begrepet tiltaksgrense defineres som den grenseverdi hvor Strålevernet anbefaler at tiltak alltid iverksettes. Dersom årsmiddelverdien fra radonmålinger avdekker høyere nivåer enn tiltaksgrensen, anbefaler Strålevernet at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene. Tiltak bør utføres etter gitte standarder. Det anbefales også at radonmålinger gjentas etter at tiltak er iverksatt, for å påse at effekten av tiltak er tilstrekkelig.

Så lave nivåer som mulig – tiltak også aktuelt under tiltaksgrensen

Begrepet tiltaksgrense definerer ikke en grenseverdi hvor man kan konkludere at radonnivåer under grensen er "trygge" nivåer der tiltak ikke anbefales eller ikke har noen hensikt. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. Dette vil bidra til at radonnivåer blir så lave som mulig, i tråd med Strålevernets fremste anbefaling for radon.

Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet maksimumsgrense defineres som den grenseverdi som Strålevernet vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn maksimumsgrensen, anbefales det at (om nødvendig gjentatte) radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under maksimumsgrensen.

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos LANDAUER NORDIC at målingen er utført i henhold til Statens Stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013, samt oppfyller SWEDAC's krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene har attestert at LANDAUER NORDICs anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til Statens Stråleverns Måleprosedyre for radon i boliger 2013. LANDAUER NORDIC er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter denne metoden. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.



Egenerklæring

Krårøyveien 168, 1675 KRAKERØY

13 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Krårøyveien 168

Krårøyveien 168

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet den av foreldrene mine , men betalte 300.000 kr for det i midten av 1980 årene.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Oppvokst der ,flyttet og kom tilbake i 2002 august . Bodd der siden da og bor fortsatt der.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67, 1597590

Informasjon om selger

Selger

Hånel, Hilde Kristin Martinsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2.etg. 2000 ble det bygget et bad. 1.etg. På slutten av -90 var det fukt i dusj hjørnet som ble utbedret. 2013 ble alt revet og bygget et totalt nytt bad .

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Glenn Andreassen, 1. Etg. Byggmester Leif Holte, 2.etg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2013

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye yttervegger på resten av huset og etterisolert hele huset nede skiftet ut ut resten av vinduene .

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggekompaniet Glenn Andreassen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2



☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2008

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ytterveggen på sørsiden ble kledd på nytt og isolert etter dentidens kriterier. Nytt tak på hele huset.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggm.Torbjørn Aasen

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2000

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nordsiden av huset ble kledd på nytt

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggm. Leif Holte

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Side 3



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Elektrisk anlegg til hvitevarer .

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Husker ikke.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Div kontakter på kjøkken og soverom.

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2008

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
1.etg. I forbindelse med nytt kjøkken og soverom ble f.eks.kontakter til komfyr og lignende gjort av faglært . Ellers av ufaglært.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Kråkerøy elektriske.?

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Kontakter i soverommet og andre kontakter til g.eks. lamper i kjøkkenet.

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2008

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Elektrisk anlegg til hvitevarer .

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Husker ikke.

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Side 4



☒ Ja ☐ Nei

10.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Div kontakter på kjøkken og soverom.

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
2013

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
2013/14 ble 1.etg. restaurert. Ny rommindeling i en del av etagen og etterisolert innover i hele etagen. Nye gulv også. I forbindelsen med dette ble det elektriske anlegget totalrenovert.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Kråkerøy Elektriske

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpsvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2000

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rør i forbindelse med nytt bad .

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Leif Holte

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

Side 5



2008

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt rørsystem på kjøkken

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggm. Torbjørn Aasen

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**
2013

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I forbindelse med nytt bad og vaskerom ble resten av rørsystemet i 1. etg. laget nytt.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Glenn Andreassen

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6



Beskriv feilen eller endringen
Ca 2005 ble peisen tatt bort .
Vedovnble plassert i stuen nedenfor.

Sopp og skadedyr

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

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☒ Ja ☐ Nei
- 26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**
☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**
År 2014
Stue : 91
Soverom : 72
Ikke bolig , kjeller : 400
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

Side 7



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Garasjen ble renoveret i 2013/14 med ny kledning og tak.
Keller består av krypkjeller + et lagringsrom, malbod og gammeldags potetbinge. Den er tørr og har målt at temperaturen ikke går under 7 grader minus, selv med 20 grader minus ute. Om sommeren er den sval. Har vindu oppe med gitter stort sett hele året. Lufte gjerne gjennom hele kjelleren, ved anledning, da det er mulig. Har en godt fungerende kjeller som jeg bruker hele året.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95039290

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Hänel, Hilde Kristin Martinsen

2025-11-13

Identification

 **bankID** Hänel, Hilde Kristin
Martinsen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hånel, Hilde Kristin Martinsen 13/11-2025 11:49:35 BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 426 Bnr.: 53 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Kråkerøyveien 168
Gatenr: 93400
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1675 KRÅKERØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 11.03.2025 kl. 10.27

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

1987/1669-1/86 18.02.1987
HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 4 000 000
Omsætningsstype: Uoppgitt
HÅNEL HILDE KRISTIN
MARTINSEN
F.NR: 1987/1669-1/86

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

1976/304518-2/86 17.09.1976	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 426 BNR: 3 EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER
1976/305924-2/86 24.11.1976	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 426 BNR: 57
1993/9322-1/86 11.10.1993	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0106 GNR: 426 BNR: 64
1993/9768-1/86 21.10.1993	MÅLEBREV
2020/257372-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 426 BNR: 53
2024/859764-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 426 BNR: 53

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 426	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Kråkerøyveien 168 ▼		
Areal:	1622.3	m² *	
Antall boenheter:	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:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 560 - Hensyn naturmiljø, H560 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 416 Holte/Buskogen	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: september 25, 1997
Reguleringsbestemmelser: Regbest416_150.pdf		

*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: Kråkerøyveien 168, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/53/0/0

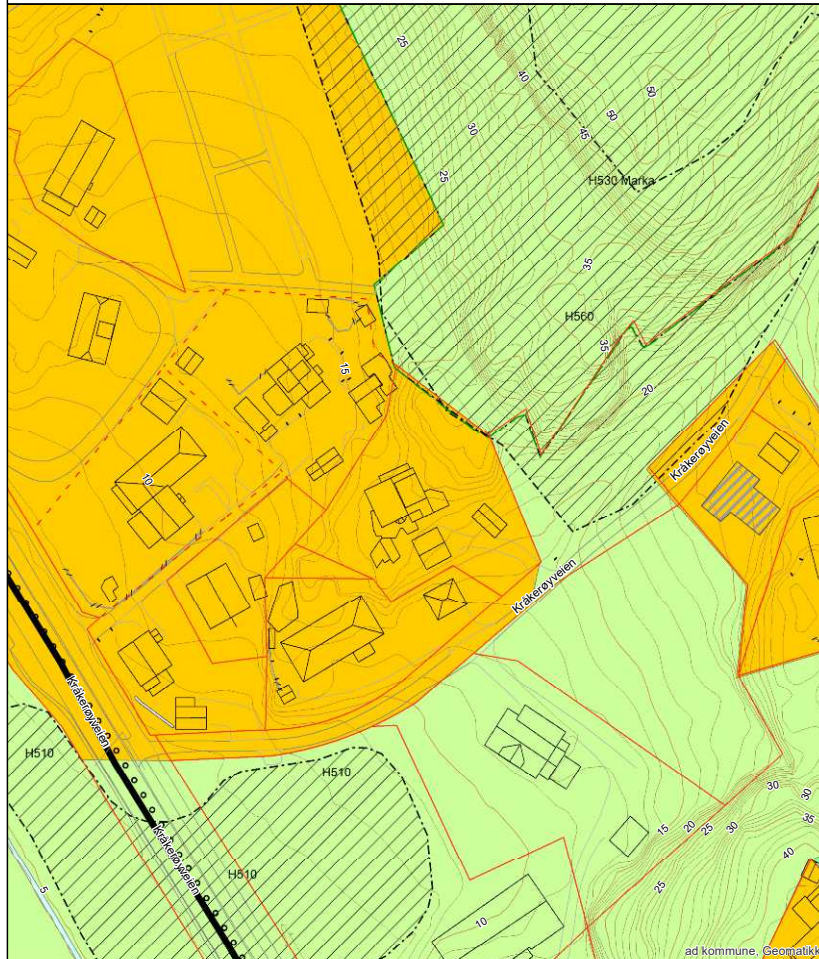
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-11



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kråkerøyveien 168, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/53/0/0

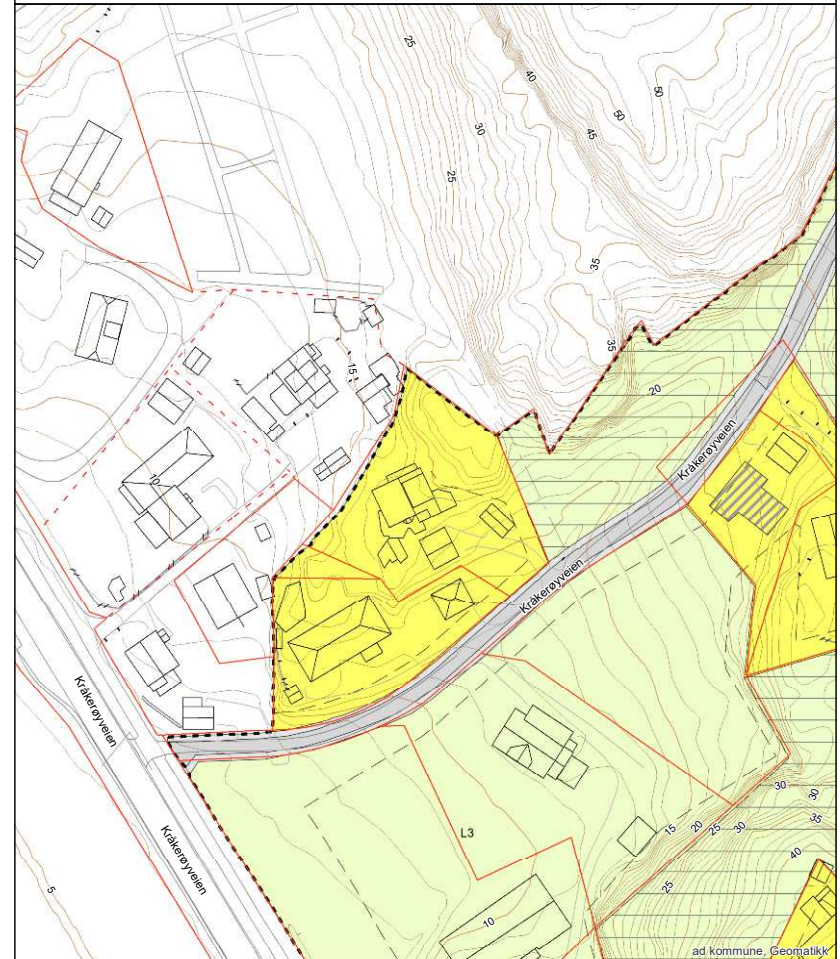
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-11



Planident: 416
Ikrafttredelsesdato: 25.9.1997
Plannavn: Holte/Buskogen

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.



416

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR

HOLTE - BUSKOGEN

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Godkjent av Fredrikstad kommunestyre:
Bestemmelsene er sist revidert:

dato: 25.09.97
dato: 02.01.98
10.09.98

sak nr.: 97/6098

98/0108 plan utv.

§ 1. GENERELT

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.
- 1.2 Planområdet er som vist på kart i målestokk 1:1000, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;

Eksisterende boliger
Planlagte boliger
Offentlige bygning; Barnehage

LANDBRUKSOMRÅDER, herunder formål for;

Jordbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;

Kjøreveg
Fortau/ gang- og sykkelveg
Kjørbar gangveg
Grøft, sikringsareal

FRIOMRÅDER, herunder formål for;

Lekeplass, park

FAREOMRÅDER, herunder formål for;

Høyspenningsanlegg; Trafo, Høyspentlinje

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;

Friluftområde (Deler av større naturområder)
Naturvernområde
Forminneeområde
Kommunaltekniske anlegg; Pumpestasjon

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;

Felles avkjørsel

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.
- 2.2 UTBYGGINGSREKKEFØLGE:
Krysset mellom fylkesveg B-455 og Buskogen skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan før videre boligutbygging kan finne sted innenfor boligområdene D, E, F, G, H, I, J.

§ 3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

- 3.1.1 Ved oppføring av bo-enheter skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass. (Min. 5m lengde.)
Situasjonsplanen skal videre angi forstøtningsmurer, gjerder, eventuelle terrenginngrep og beplantning, og adkomstforhold til bolig. Bygningsrådet skal påse at bebyggelse og tomte-arrondering harmonerer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelsen, faste installasjoner, vegetasjon eller terrenginngrep.
- 3.1.2 Frittstående boder, uthus og garasjebygg bør normalt byggemeldes samtidig med bolig, og skal harmonere med bolighus både når det gjelder utforming, materialbruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, der bolighus allerede eksisterer, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt.
- 3.1.3 Frittstående boder, uthus og garasjebygg skal ikke overstige 1 etasje, og skal samlet sett for hver bolighuset ikke ha større total grunnflate enn 40m². For TL-feltene kan garasje eller boder oppføres i felles-bygg.
- 3.1.4 Bygningenes orientering (møneretning) på tomte skal være i henhold til aksekors inntegnet på plankartet, der dette er vist. Forøvrig kan huset plasseres fritt på tomte innenfor byggegrensene, og 4m fra nabogrense.
- 3.1.5 UNNTAK FRA BYGGEGRENSER, FELT G, I, J:
For inntil 1/3 av tomtas lengde mot veg, tillates del av bygning oppført inntil 2m fra formålgrense mot grøft/ sikringsareal på følgende tomter:
* G 10-14 mot B-veg 5
* I 1-9 mot B-veg 7
* J 1-13 mot S-veg 5
* J 26-29 mot S-veg 4
- 3.1.6 Bygningsrådet skal påse at bygninger og adkomst gis en god tilpasning til eksisterende terrengforhold, slik at større sprengningsarbeider, forstøtningsmurer og fyllinger/ skjæringer unngås.
Melding om byggearbeider, hvor disse forhold ikke er ivare tatt skal avises.

3.2 UTBYGGINGSREKKEFØLGE, PLANLAGTE BOLIGER I OMRÅDE E, G, H, I, J

3.2.1 Områder avsatt for planlagt boligbebyggelse skal utbygges samtidig, eller i følgende fastsatte rekkefølge:

Fase Ia:

- * Veger: S-veg 1, B-veg 4, B-veg 5 frem til tomt G12.
- * Tomter: G 1-12, TL 1.
- * Lekeplasser: Lek F, Lek G1.

Fase Ib:

- * Veger: Resten av B-veg 5 med vendehammer. Felles avkjørsel.
- * Tomter: G 13-28.
- * Lekeplasser: Lek G2.

Fase II:

- * Veger: S-veg 3, B-veg 6 med vendehammer.
- * Tomter H 1-13.

Fase III:

- * Veger: B-veg 7 med snuplass.
- * Tomter: I 1-9.
- * Lekeplasser: Lek I, minimum 50%, helst 100%.

Fase IVa:

- * Veger: S-veg 4, B-veg 8.
- * Tomter: J 22-35, TL 2.
- * Lekeplasser: Lek J.

Fase IVb:

- * Veger: S-veg 5, alle 3 gang- og sykkelveger i område J.
- * Tomter: J 1-21.
- * Lekeplasser: Eventuell rest av lek I (jfr. fase III).

3.2.2 Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende vegtrasé.
Flere faser kan opparbeides samtidig, men ingen fase kan påbegynnes før de ovenstående er avsluttet. Dette gjelder både tomter, veger og lekeplasser.

3.2.3 Område E kan utbygges uavhengig av fasene nevnt i 3.2.1, men Lek E skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med vegsystemet i område E.

3.3 PLANLAGTE BOLIGERS ADKOMST

3.3.1 Adkomst for områder utlagt som planlagt boligbebyggelse skal være som følger:

SONE G:

- * Tomtene G2, G8, G9 og H1 skal ha adkomst fra S-veg 1.

- * Tomtene G1, G3, G4, G5, G6 og G7 skal ha adkomst fra B-veg 4.
- * Tomtene G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, G17, G18, G19, G20, G21 G26, G27 og G28, samt trafo skal ha adkomst fra B-veg 5.
- * TL 1 skal ha adkomst fra B-veg 4 og /eller 5.
- * Tomtene G22, G23, G24, G25 og skal ha adkomst fra felles avkjørsel.

SONE H:

- * Tomtene H2, H3 og H4 skal ha adkomst fra S-veg 3.
- * Tomtene H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12 og H13 skal ha adkomst fra B-veg 6.

SONE J:

- * Tomtene J22, J23, J24 og J25 skal ha adkomst fra B-veg 8.
- * Tomtene J26, J27, J28, J29, J30, J31, J32, J33 og J34 skal ha adkomst fra S-veg 4.
- * Tomtene J1, J2, J3, J4, J5, J6, J7, J8, J9, J10, J11, J12, J13, J14, J15, J16, J17, J18, J19, J20, J21 og J35 skal ha adkomst fra S-veg 5.

3.4 GRAD AV UTNYTTING OG TAKFORM, PLANLAGTE BOLIGER

3.4.1 For områder avsatt til planlagt boligbebyggelse tillates bebyggelse maksimalt oppført i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det (skrånende terreng), kan det også tillates oppført sokkeletasje. Loftsetasje med inntil 1/3 av underliggende etasjes bruksareal tillates innredet til boligformål.

Tillatt bebygd areal må ikke overstige 30% (BYA) av tomtens areal.
Bygningsrådet kan også der terrengfall tilsier det, etter skjønn; tillate 1/2-plansløsninger (split-level), slik at samlet snitt gir en høyde på 1 ½ etasje.

3.4.2 Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.

3.5 EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE

3.5.1 Bolighus og bygninger i områdene merket F1 og F2, tillates oppført i 2 etasjer. Bygninger skal i disse områdene ha saltak, eller halv-valmet tak. Takvinkel skal være mellom 27° og 37°.

3.5.2 For øvrige områder avsatt som byggeformål for eksisterende boliger, tillates bebyggelse maksimalt oppført i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det (skrånende terreng), kan det også tillates oppført sokkeletasje. Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.

3.5.3 Tillatt bebygd areal må ikke overstige 30% (BYA) av tomtens areal.

*1/3 - regelen
gjelder ikke
for dette
området.*

*Kun 1. etg!
Innvending er lagt er drøpt.*

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- 4.1 På område avsatt som barnehage, kan det oppføres bygninger i 1 etasje. Tillatt bebyggd areal skal maksimalt være BYA = 15% av tomtens areal.
- 4.2 Bygninger skal ha saltak, med takvinkel mellom 27° og 37°.
- 4.3 Ved byggemelding skal det redgjøres for tomtearrondering, beplantning, lekearealer, innhengning, adkomst og parkeringsarealer.

§ 5. LANDBRUKSOMRÅDER

- 5.1 Områdene skal nyttes til jordbruk eller beitemark. Innhengning og eventuelle mindre installasjoner i tilknytning til dette kan oppføres.
- 5.2 På områdene L1 og L3 kan driftsbygninger og våningshus oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. På landbruksområde merket L2, tillates ikke bygninger oppført.

§ 6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 6.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, kjørbare gangveg og grøft/ sikringsareal som vist på plankartet. Trafikkområdene skal utbygges i takt med bebyggelse og øvrige anlegg, og forøvrig i henhold til rekkefølge som fastsatt i § 3.2.1.
- 6.2 Gangveg i forlengelsen av B-veg 8 forutsettes gjennomkjørbar for brøyting og renovasjon.
- 6.3 Eiendommene gnr/bnr 439/1 F-131 og 439/1 F-169 skal ikke ha direkte avkjørsel til fylkesveg. Avkjørsel skal være ~~som vist med pil på plankartet~~ til bakenforliggende veg. *Barkedalsvegen.*

§ 7. FRIOMRÅDE

- 7.1 Friområder merket LEK skal benyttes til lekearealer, ballplasser og beplantning etter de ulike arealers størrelse og beskaffenhet. Her tillates oppført mindre innretninger, lekeapparater, leskur og andre innretninger som naturlig tilhører lekeområder. Områdene skal utbygges i takt med bebyggelse og øvrige anlegg, og forøvrig i henhold til rekkefølge som fastsatt i § 3.2.1.
- 7.2 I område merket PARK tillates bygninger ikke oppført, medmindre de hører naturlig til, og ikke hindrer bruken av område. Forøvrig skal området gis en parkmessig behandling.

§ 8. FAREOMRÅDER

- 8.1 I fareområder markert med gul skravur tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold. Forøvrig kan områdene nyttes i tråd med reguleringsformålet som gjelder for arealene (f.eks. hage, beplantning, etc.).
- 8.2 I fareområde med rød skravur merket TRAFO tillates oppført transformator for strømforsyning av feltet. Arealet forøvrig skal gis en tiltalende utforming med beplantning egnet for enkelt vedlikehold.

§ 9. SPESIALOMRÅDER

- 9.1 Områder avsatt som friluftsområde, skal bevares som naturområder, og skal fungere som rekreative nærrområder for boligfeltet. Områdene skal videre være tur-terreng for allmenheten, og også være en del av de større lekeområdene for barna. I disse områdene tillates ikke oppført bygninger, anlegg eller innretninger av noe slag. Bortsett fra stier, tillates heller ikke inngrep eller endringer i terreng eller vegetasjon.
- 9.2 I områder avsatt for kommunaltekniske anlegg tillates oppført pumpestasjon med tilhørende bygning/ pumpehus. Bygning tillates maksimalt oppført i en etasje, og skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 37°. Det tillates videre etablert adkomst og eventuelt parkeringsareal. Forøvrig skal den ubebygde del av området gis en tiltalende behandling med beplantning og vegetasjon.
- 9.3 Innenfor områdene avsatt med diagonalskravur som bevaringsområde for fornminner (1 og 2) er det automatisk fredede kulturminner (boplasser fra steinalderen). Områdene er spesialregulert, og markerer fastsatt sikkerhetssone rundt steinalderboplassene. Innenfor denne sonen er alle inngrep i terreng, henleggelse av masser eller utfylling forbudt.
- 9.4 Område merket "Bommen" og avsatt med horisontalskravur er regulert til naturvernområde. Innenfor dette området skal tjern, våtmark og løvskog bevares. Det er forbudt å henlegge masser, fylle igjen eller drenere/ tappe ut tjernet. Det kan anlegges en enkel klopp i gangstiraseen over området i syd som vist på plankartet.

§ 10. FELLESOMRÅDER

- 10.1 Områder vist med skravur som felles avkjørsel er et sameie mellom brukerne av veien (adkomst til tomt markert med pil på plankartet). Eierne forestår drift og vedlikehold av disse felles avkjørslene.

Kråkerøy kommune, 03.12.93
Revidert: Fredrikstad kommune, 21.08.95, EEK
Revidert: Fredrikstad kommune, 02.01.97, EEK

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 426/53/0/0
Eierrepresentant: Hånel Hilde K Martinsen
Regningsmottaker: Hånel Hilde K Martinsen

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	RABBEN	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	426	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	53	Oppgitt areal	1623 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1622,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER (Antall: 1)					
Adresse	Krakerøyveien 168 1675 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Holte - Kallera - Holme	Kirkesogn	Krakerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Krakerøy

BYGNINGER (Antall: 1)					
Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147806329	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		170

TINGLYSTE EIERE (Antall: 1)					
Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	
HÅNEL HILDE K MARTINSEN	KRÅKERØYVEIEN 168	1675 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver	

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 398,00
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,00 2 løp	kr 933,00	01.04.2025	1/1	0	kr 933,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	1 900 800,00/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 6 082,00
350	AKONTO AVLØP	121,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 4 867,00
250	AKONTO VANN	121,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 2 541,00
							kr 22 023,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
37027816	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.10.2024	2024	124	870



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
18. Mars 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	426	Bnr.:	53	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Krakerøyveien 168					

Beskrivelse av dette produktet:
W101061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 07.02.2024
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 07.02.2024

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Hänel Hilde K Martinsen

Krakerøyveien 168

1675 Krakerøy

Adresse: Krakerøyveien 168 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 147806329
Eiendom: 426 / 53 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 07.02.2024
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 18.03.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 18553

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein Plassering: 1
1 Innekledd skorstein innkledd i 2 etg men på det røykløpet som per d.d 18/9-19 ikke er i bruk.
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd
2 Brennbart materiale for nær sotluke i kjeller.
skrudd på en tre plate på vegg inntil sotluken.
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

Andre anmerkninger:

Avtale begge løp er filmet 27.04.09 oven og peis står på hvert sitt løp. løpet til oven stopper i kjeller, det andre løpet stopper i åpen peis i 1 etg. Allt OK.

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. mars 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 426 Bruksnr.: 53 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Krakerøyveien 168, 1675 KRAKERØY

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 usøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



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 426 / 53 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær 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 brenselstanker 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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid



Adresse: Kråkerøyveien 168, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/53/0/0

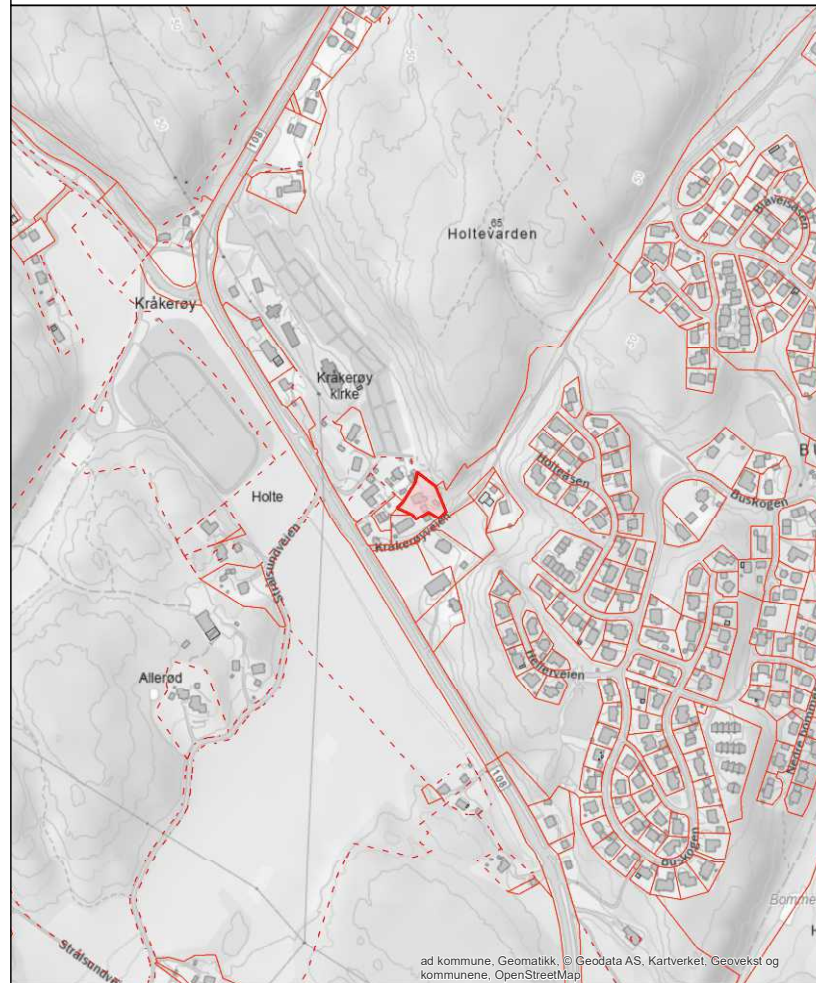
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-11

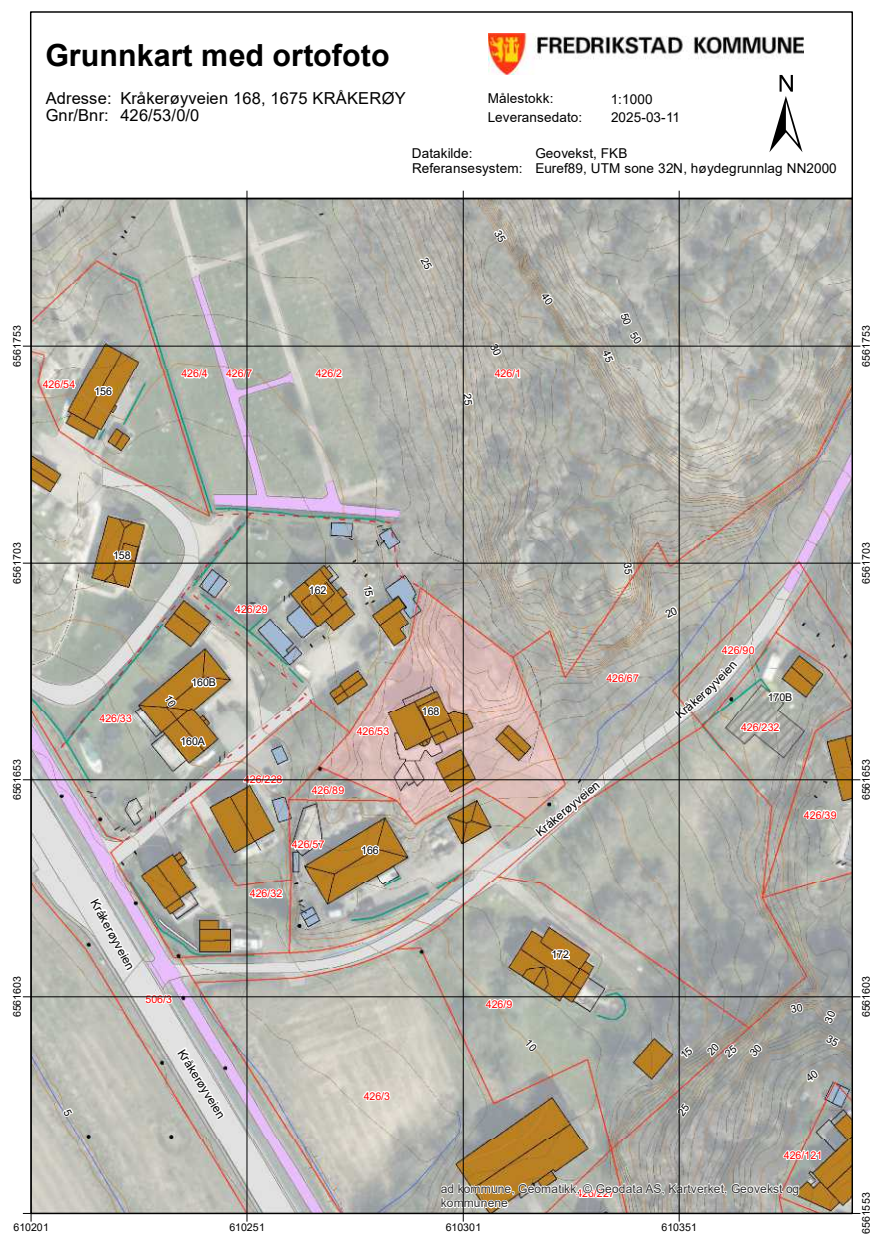
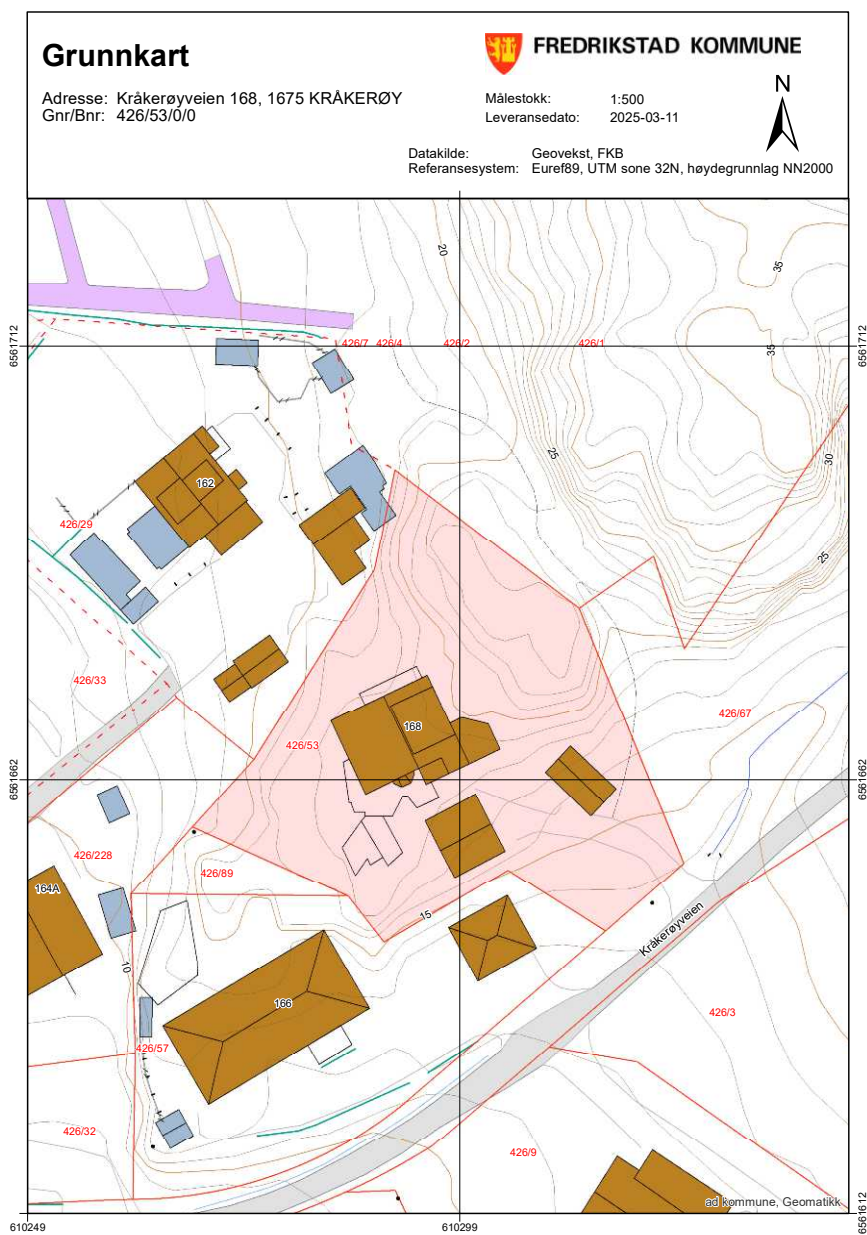


Planident:
Plannavn:

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

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





Oversiktskart

Adresse: Kråkerøyveien 168, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/53/0/0

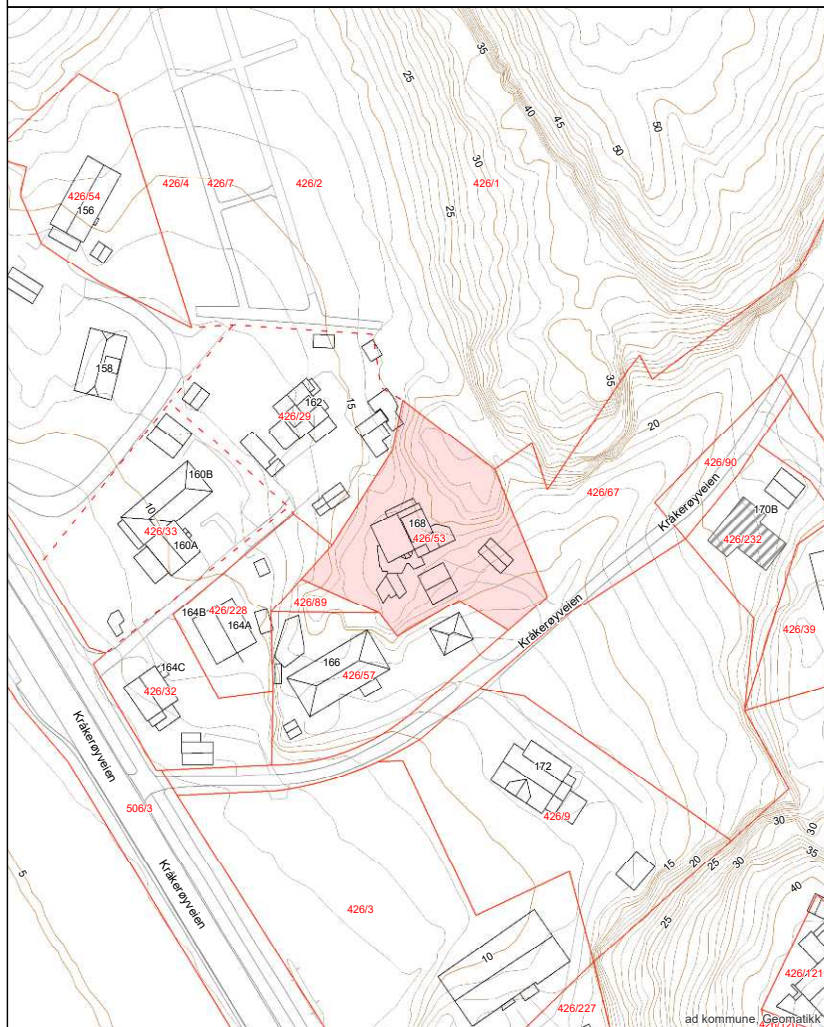


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-11



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



Matrikkelkart

Adresse: Kråkerøyveien 168, 1675 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 426/53/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

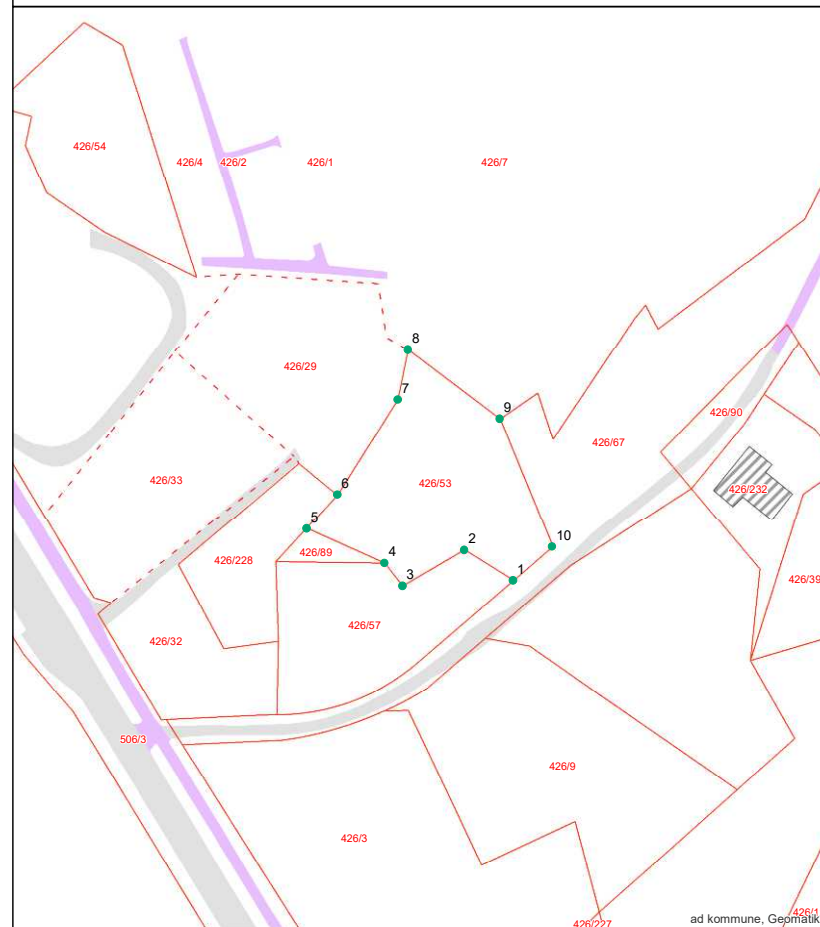
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-11



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

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter 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.



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-426/53/0

Bruksnavn	RABBEN	Beregnet areal	1 622.3
Etablert dato	17.09.1976	Historisk oppgitt areal	1 623.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
- ☐ Har grunnforurensning
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HILDE KRISTIN MARTINSEN HÅNEL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
KF - Kartforretning	11.10.1993			
SF - Sammenslåing	11.10.1993			
SK - Skylddeling	24.11.1976			
SK - Skylddeling	17.11.1976			
SK - Skylddeling	17.09.1976			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.3.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (burt)	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1622.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpekryttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Plasus
1	6561644.39039	6103115.678333	Ikke spesifisert	13.31	Umerket	Totalstasjon	14	0	
2	6561651.42115	6103034.394518	Ikke spesifisert	16.59	Umerket	Terrengmålt	14	0	
3	6561643.10055	610290.051582	Ikke spesifisert	6.72	Umerket	Terrengmålt	14	0	
4	6561648.40086	610285.930784	Ikke spesifisert	19.73	Umerket	Terrengmålt	14	0	
5	6561656.59613	610267.308197	Ikke spesifisert	10.52	Umerket	Terrengmålt	14	0	
6	6561664.13552	610275.017916	Ikke spesifisert	25.97	Umerket	Terrengmålt	14	0	
7	6561686.02889	610288.969464	Ikke spesifisert	11.8	Umerket	Terrengmålt	14	0	
8	6561697.58072	610291.339305	Ikke spesifisert	26.6	Umerket	Terrengmålt	14	0	
9	6561681.62617	610312.608525	Ikke spesifisert	31.85	Umerket	Totalstasjon	14	0	
10	6561652.20234	610324.736152	Ikke spesifisert	11.97	Umerket	Totalstasjon	14	0	

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart elere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	19.03.1996	1 622.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147806329	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
147806337	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300415888	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 147806329: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	170.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	170.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.05.2006	
EB - Endre bygningsdata	14.03.2023	14.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	170.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	120.0	0.0	120.0	0.0
H02	0	30.0	0.0	30.0	0.0
K01	0	20.0	0.0	20.0	0.0

Bygning 147806337: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	20.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	20.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

Bygning 300415888: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	34.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	34.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.12.2013	13.01.2014
IG - Igangsettingstillatelse	13.12.2013	13.01.2014

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	34.0	34.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Krårerøyveien	168		1675 KRÅKERØY



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 19.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 426 **Bruksnr.:** 53

Adresse: Krårerøyveien 168, 1675 KRÅKERØY

Referanse: 192250041

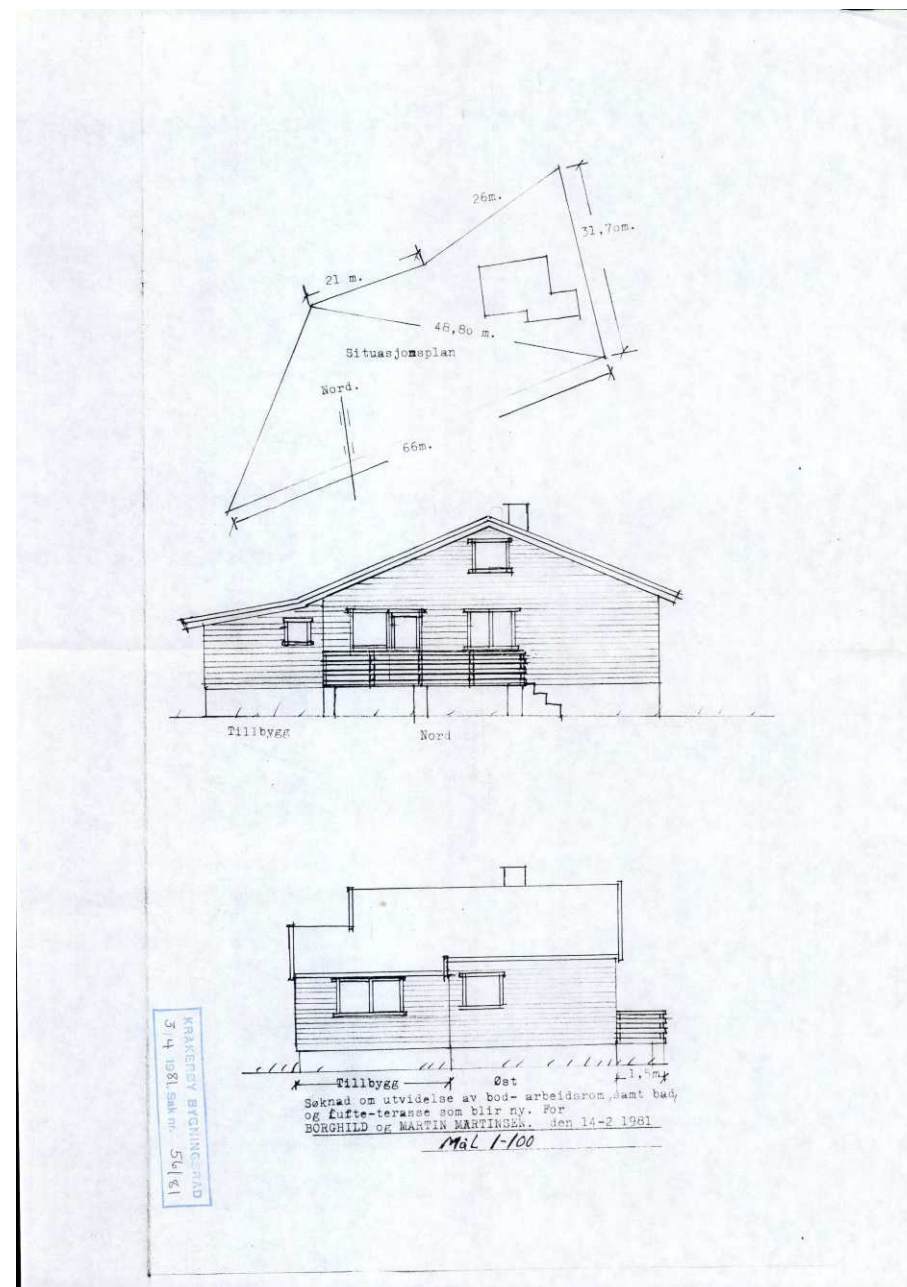
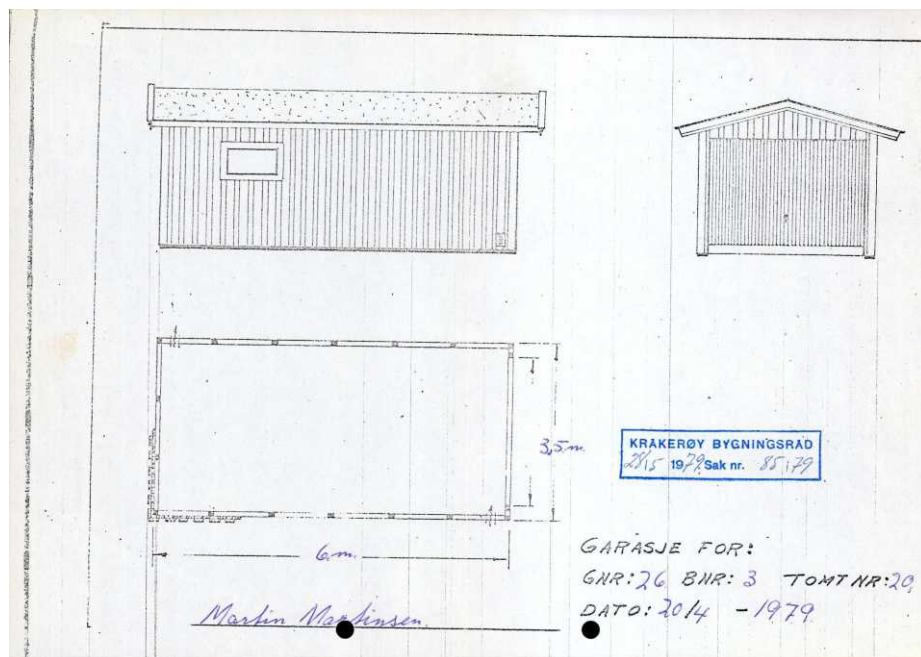
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

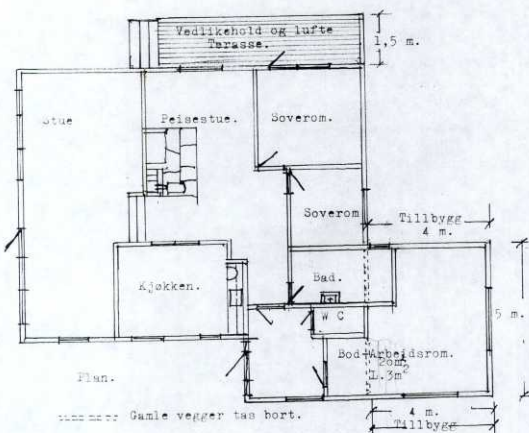
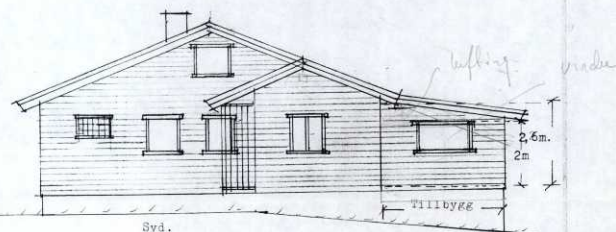
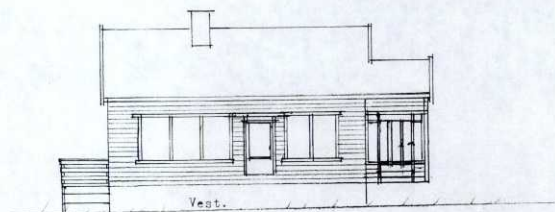
FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

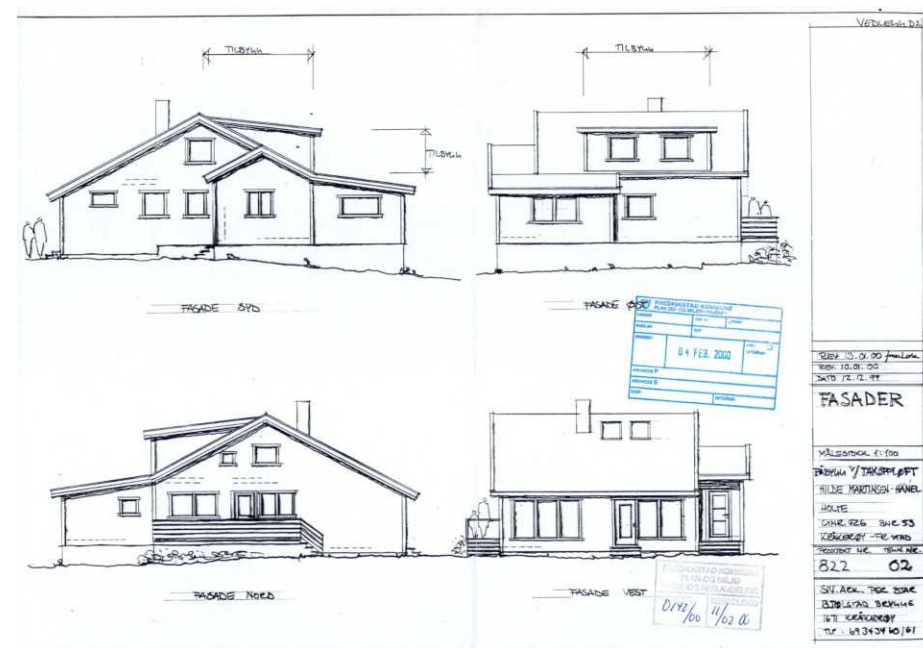
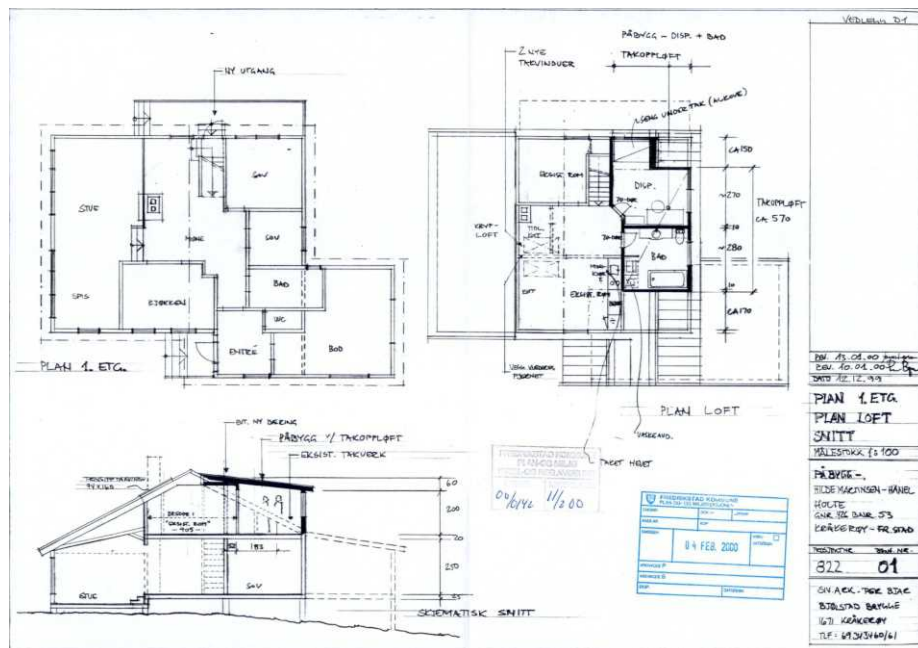
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

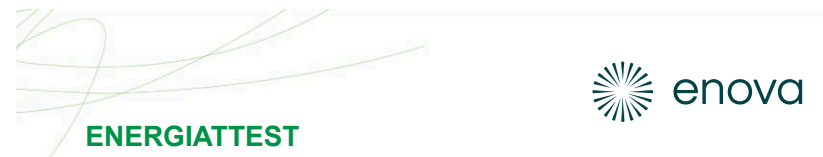
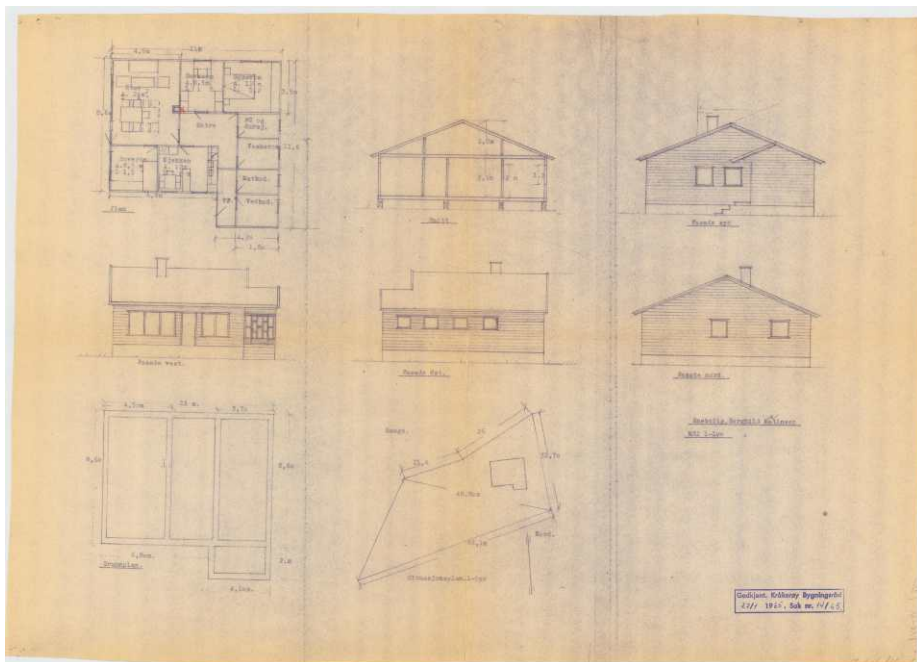




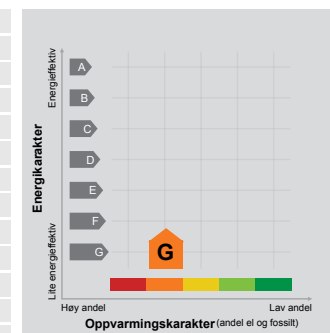
KRAKREVE BYGNINGSRÅD
3.4.1981 Sak nr. 56/81







Adresse	Krakerøyveien 168
Postnummer	1675
Sted	KRAKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	426
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	147806329
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117248
Dato	08.05.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Montering tetningslister
- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

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/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	184
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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.

Platte til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 frosermat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern stav på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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/ryk 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttethet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg**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 luftbehandlingsanlegg**Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Kråkerøyveien 168 - Nabolaget Buskogen/Kallera - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriere



Offentlig transport

Holte vest	2 min	🚶
Linje VY6, 117, 171, 199	0.2 km	
Bekkhus fergeleie	3 min	🚢
Linje 806	2.5 km	
Smertu fergeleie	4 min	🚢
Linje 805	3.3 km	
Fredrikstad stasjon	7 min	🚶
Linje RE20, RX20	4.5 km	
Fredrikstad bussterminal	8 min	🚶
Totalt 29 ulike linjer	4.8 km	

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.)	3 min	🚶
189 elever, 12 klasser	2.7 km	
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.)	6 min	🚶
264 elever, 14 klasser	3.9 km	
Cicignon skole (1-10 kl.)	7 min	🚶
434 elever, 24 klasser	4.5 km	
Rødsmyra skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
300 elever, 17 klasser	4.7 km	
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	🚶
335 elever, 21 klasser	1.8 km	
WANG Toppidrett Fredrikstad	6 min	🚶
180 elever, 6 klasser	4.6 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

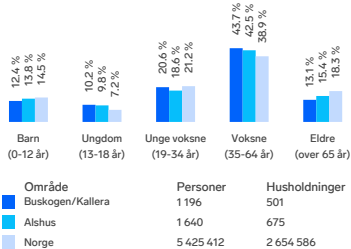
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Buskogen barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
29 barn	0.9 km	
Fotspor barnehage (0-5 år)	2 min	🚶
41 barn	2 km	
Lunde barnehage (0-5 år)	2 min	🚶
33 barn	2.4 km	

Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge	4 min	🚶
Post i butikk, PostNord	3.4 km	
Kiwi Kråkerøyhallen	4 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



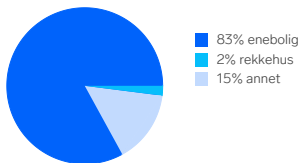
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

Buskogen balløkke	11 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
Kråkerøy stadion	18 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.7 km	
SATS Fredrikstad	4 min	🚶
SKY Fitness Fredrikstad	6 min	🚶

Boligmasse



«Kort oppsummert: Nabolaget er stille og rolig i flotte omgivelser med sjø og natur utenfor døra, samtidig som sentrum er noen få minutter unna på sykkel.»

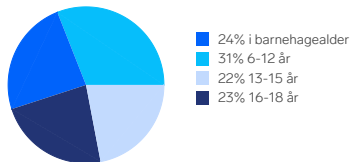
Sitat fra en lokalkjent



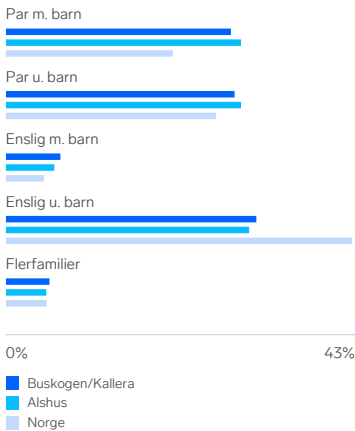
Varer/Tjenester

Værstetorvet	6 min	🚶
Boots apotek Kråkerøy	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

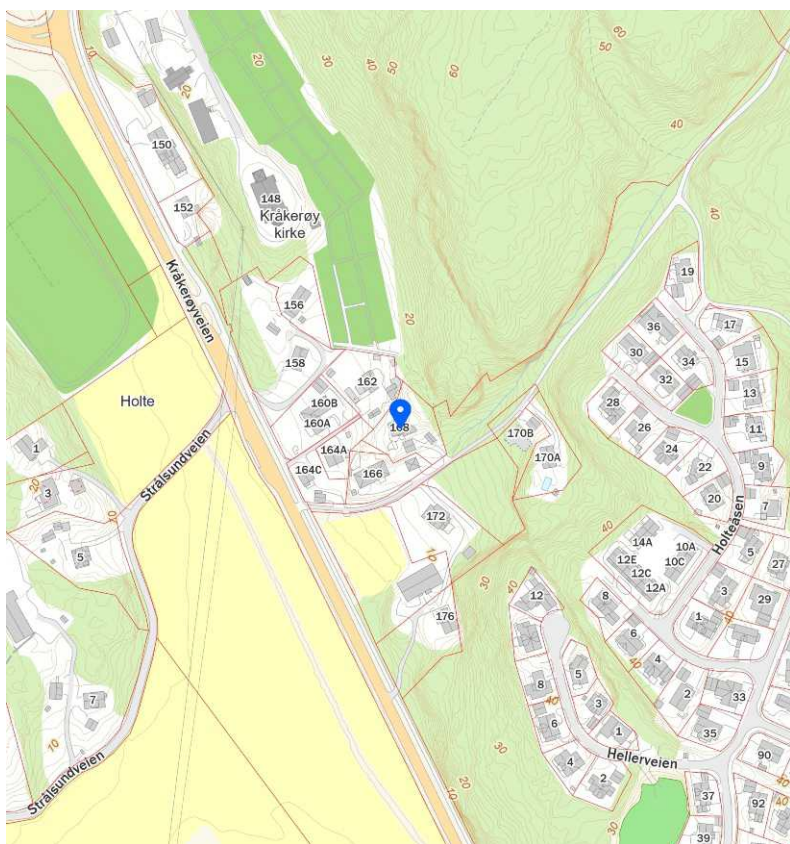
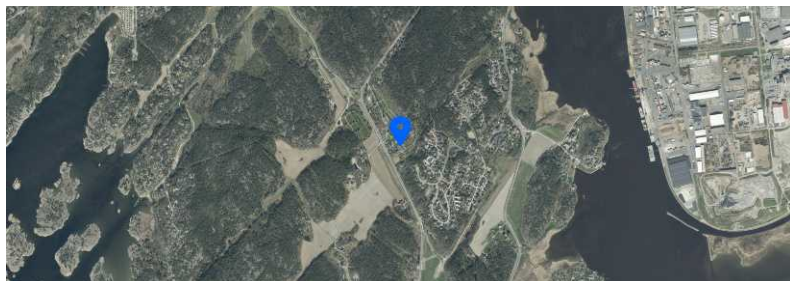


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

NOTATER



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

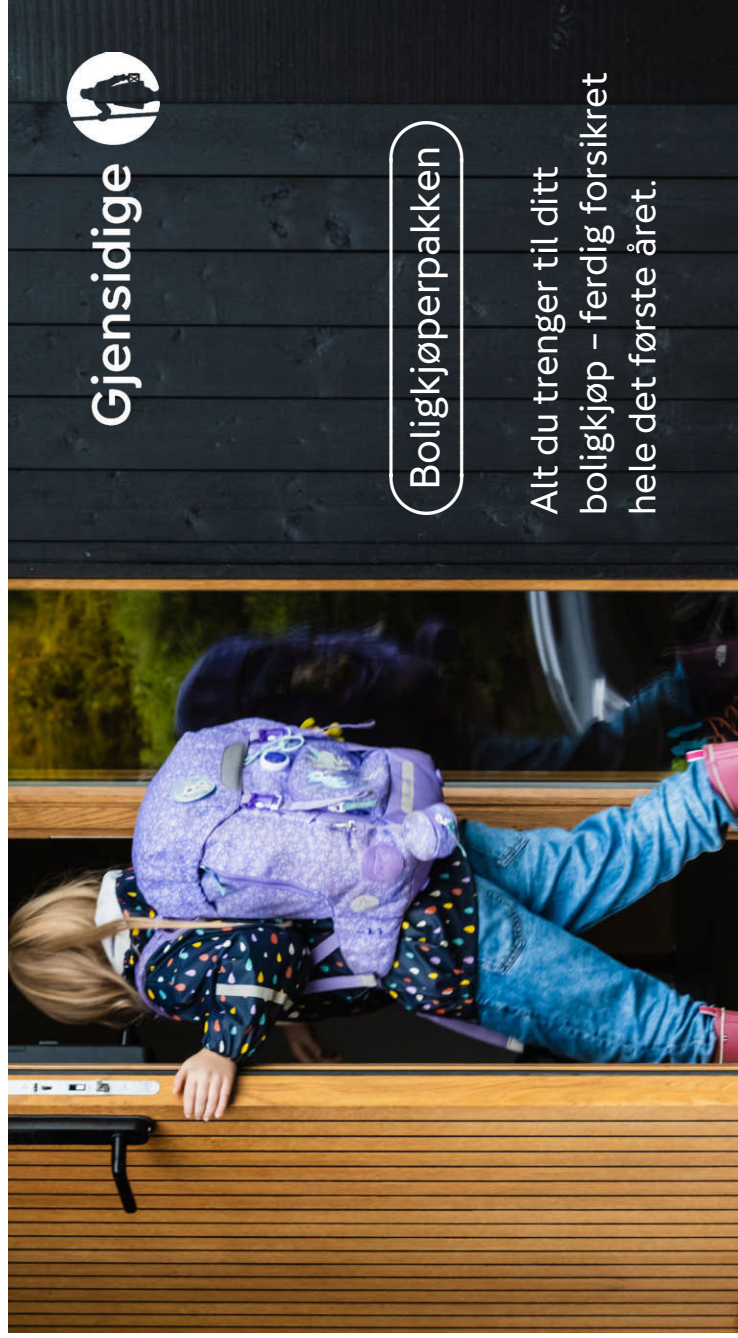
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Adresse: Kråkerøyveien 168, 1675 Kråkerøy

0-1 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 104

Lov om eiendomsmepling av 29.06.2007.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

