

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ørebekk allé 2
1624 GRESSVIK
Gnr./Bnr.: 45/77
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 163 m²
Garasje.
Bruksareal: 17 m²

Totalt bruksareal (BRA): 180 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.02.2025

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): Innhenting 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 håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.02.2025
Referansenummer	15029874
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-23-0061
Hjemmelshaver/selger	Krzysztof Chudzicki/Marzena Ilona Witkowska
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	27.02.2025 09:39

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ørebekk allé 2
Postnummer/sted	1624 GRESSVIK
Kommune	3004 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	45/77
Tomt	Eiet tomt: 1294 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1954		
Garasje.	Ukjent.		

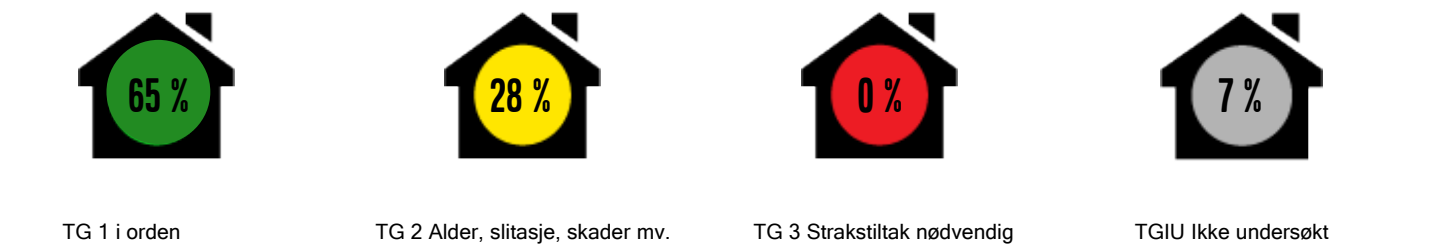
Byggemåte

Enebolig med garasje beliggende i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med asfaltert og gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplasser, støttemur, steinlagt gangvei og uteplass, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer samt krypekjeller og kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av betongkonstruksjon og porebetong. Etasjeskille av betongkonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har slett entrédør med glassfelt. Terrassedør med tre-lags glass fra 2019. Balkongdør med tre-lags glass fra 2016. Vinduer med tre-lags glass fra mellom 2014 og 2019. Oppvarming med varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.

Adkomst fra bakkeplan. Underetasjen består av entré/gang, soverom, vaskerom, to boder og tilliggende bod med utvendig adkomst. Første etasje består av gang, bad, kjøkken, stue/spisestue og to soverom. Utgang fra stue til steinlagt uteplass og terrasse vendt mot sydvest. Utgang fra soverom 2. til nordvestvendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad. 1. etg.		Overflater gulv	8	
Våtrom - Vaskerom underetasje.		Ventilasjon	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater gulv	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater gulv	11	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	11	
Loft - uinnredet / råloft		Statikk	12	
		Overflater vegger/undertak	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	14	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
		Konstruksjon	15	
		Gesimsløsninger	15	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	
Frittstående byggverk - Garasje.		Helhetsvurdering	17	
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)		Annet	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	111			111	53
	Gang, bad, stue/spisestue, kjøkken og to soverom.				Terrasse sydvest (50) og balkong nordvest (3 m2).
Underetasje.	45	7		52	
	Entré, gang, vaskerom, soverom og to boder.	Tilliggende bod (4m2) og tilliggende vedskjul (3 m2)			
SUM	156	7		163	53
Total bruksareal: 163 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		17		17	
		Garasje.			
SUM		17		17	
Total bruksareal: 17 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 146 m2 P-ROM og 17 m2 S-ROM. S-ROM omfatter innvendige og tilliggende boder,

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. 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. Arealene er omtalt slik de fremsto på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad. 1. etg.

Baderom fornyet med membran, overflater, rørplegg og innredning i 2015. Rørplegg er utført av fagfolk. Flisarbeid og membran er utført ved egeninnsats i følge opplysninger fra eier. Egeninnsats er alltid forbundet med en viss risiko.
Det er fremvist bildedokumentasjon for utførelse av membran.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Ett-greps armatur.
Speil over servant.
Dusjhjørne med skillevegg av glass.
Ett-greps dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett med innebygget systerne.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige 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 - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner
	Ventilasjon	Det er usikkert om spalte under dør gir tilstrekkelig tilluft når døren er lukket. Utilstrekkelig tilluft kan føre til redusert luftutsifting. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (kjøkken). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RH 39,3 %, temperatur 20,2 grader C og duggpunkt 6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 30 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
	TG 2	Overflater gulv
		Det er registrert bomlyd i enkelte fliser. Bomlyd kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag og føre til at fliser sprekker/løsner.

Vaskerom fra byggeår.
Vannrør, deler av avløpsrør og innredning skiftet i 2014 i følge opplysninger fra eier.
Gulv, vegger og himling i malt betong/murkonstruksjon.
Vegghengt utslagsvask av rustfritt stål.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett montert på forhøyet plattform av treverk.
Varmtvannsbereider på 200 liter.
Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast og støpejern.

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusisonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

 TGIU Fukt i tilleggende konstruksjoner Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken - 1. etg.

Gulvflate belagt med laminat.
Veggflater belagt med dekorstein.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Kjøkkeninnredning fra 2014 med slette fronter.
Benkeplate av treverk.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Kjøleskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige 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 - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Informasjon	Der er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Etablering av automatisk lekkasjesikring anbefales.
--	-------------	---

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger i malte, slette flater, samt vegger belagt med dekorplater.
Himlinger i malte, slette flater.
Innfelte downlights i gang.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Overflater gulv	Der er registrert knirk i gulvflate i gang. Årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulv av betong mot grunn.
Gulvflater belagt med laminat, samt malte betonggulv.
Veggflater i malte, slette flater samt flater belagt med dekorplater.
Boder har vegger og himlingsflater i malte betong/murkonstruksjoner.
Himlinger i malte, slette flater.
Innfelte downlights i entré.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg.
Profilerte innerdører.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk i utlektet vegg under terreng i soverom. Måleinstrument som ble benyttet var (Protimeter MMS2). Det ble ikke registrert unormalt høye fuktverdier. Måling av trefukt viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold.
--	---	--

	TG 2 Overflater gulv	Det er registrert noe knirk i gulvoverflate i entré. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	----------------------	--

Krypekjeller

Krypekjeller hovedsakelig med fjellgrunn.

	TG 2 Helhetsvurdering	Krypekjelleren har vegger og himling i betongkonstruksjoner. Det ble registrert noe fukt i grunn, samt symptomer på høy luftfuktighet (kokonger). Det ble ikke påvist symptomer på skader. Regelmessig ettersyn anbefales. Det ble registrert spor etter gnagere i krypekjelleren. Når sporene har oppstått er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	-----------------------	--

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke i gang.

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

Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre

	Kontroll av diffusjonssperre	Dampspærre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
--	------------------------------	---

	Konstruksjonsoppbygging	Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tett. Konstruksjonen kan ikke sees å være negativt påvirket. Regelmessig ettersyn av kaldtloftet anbefales.
--	-------------------------	--

	TG 2 Statikk	Takbjelkene har stedvis noe nedbøyning. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--------------	--

Overflater vegger/undertak	Det er registrert fuktmerker i undertaket ved gjennomføring av skorstein og ved gjennomføring av ventilasjonsrør. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor områdene med fuktmerker. Det ble registrert høye fuktverdier i området rundt skorsteinen. Nøyaktig årsak er ikke kjent, men dette kan skyldes fuktgjennomtrengning fra innside pipeløp. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
----------------------------	---

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

Skorstein fra byggeår. Vedovn plassert i stue.

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

Ildsteder inne i boligen

	TG 2 Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt med bakgrunn i skorsteinens alder for å belyse risiko. Behov for tiltak kan ikke utelukkes. Kun tre sider av skorsteinen er tilgjengelig for inspeksjon i første etasje. I henhold til dagens byggt teknisk forskrift skal alle fire sider av teglsteinspiper kunne inspiseres. Inspeksjon av fagkyndig anbefales.
--	---------------------------------	---

Innvendige trapper

Innvendig trapp av treverk.

	TG 2 Innvendige trapper	TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Det er ikke rekkverk/håndløper i trappen. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpet dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet. Trappen har noe knirk.
--	-------------------------	---

Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv av betong mot grunn.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling
		Skjevhetmåling
		Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i underetasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm i soverom, og ca. 4 mm i entré/gang.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av betong

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling
		Skjevhetmåling
		Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i 1. etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm i stue, og ca. 8 mm i soverom 1.

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

Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereder og fordelerstokker for vannrør plassert i vaskerom.
Stoppekran, vannmåler og stakeluke plassert i bod 1.
Varmepumpe plassert i stue.
Oppvarming med varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke
		Stakeluke
		Stakeluke lokalisert i bod 1.
	TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
		TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
		TG2 Gjelder avløpsrør av støpejern. Disse er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)
		Varmepumpe fra 2012. Viftemotor i innerdel skiftet 11.02.2025 i følge opplysninger fra eier.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i gang i første etasje.

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke, men det er gjort store oppgraderinger mellom 2013 og 2019.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn nyere enn fem år uten avvik. Denne legges delvis til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

TG2 Gjelder: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. TG2 i henhold til NS3600.

På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

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

Fasader inkl. kledning



TG 2

Konstruksjon

TG2 er satt med bakgrunn i alder for å belyse risiko. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Dører og vinduer

Slett entrédør med glassfelt. Terrassedør med tre-lags glass fra 2019. Balkongdør med tre-lags glass fra 2016. Vinduer med tre-lags glass fra mellom 2014 og 2019.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekking med takstein. Takrenner og nedløp av stål. Taktekkingen er fra i fra 2020. Arbeidet ble utført som egeninnsats i følge opplysninger fra eier.

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Skorsteiner over tak

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Det er registrert fuktmerker og målt høye fuktverdier i undertak rundt skorstein på kaldtloft. Se avsnitt "loft-uinnredet, kaldtloft". Med bakgrunn i dette kan det ikke verifiseres at taktekkingen rundt skorsteinen er tett. Ytterligere undersøkelser bør påregnes.

Konstruksjon

TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder for å belyse risiko. Det er registrert noe nedbøyninger i takbjelker på kaldtloft.

Gesimsløsninger

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Taket har diffusjonsåpen takduk. Det kan ikke sees å være etablert luftespalter over eller under undertaket. Eneste synlige luftespalte ved takfoten er i bølgene på taksteinen. Det kan ikke verifiseres at dette er tilstrekkelig. Utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen kan føre til følgeskader. Det ble på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader relatert til dette.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 2, til nordvestvendt balkong. Balkongen er belagt med fliser og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 104 cm.

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 102 cm.

TGIU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

Terrassen var hovedsakelig dekket av snø på befaringsdagen og ble derfor ikke helhetlig inspisert.

Fundamenter

Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betongkonstruksjon og porebetong.

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

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er delvis skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Delvis synlig fjellgrunn i krypekjeller. Øvrig byggegrunn er ukjent.

Drenering

Drenering fra ukjent årstall. I følge opplysninger fra eier ble det utført tiltak for fuktsikring av grunnmuren langs vegger mot sydøst og sydvest i 2015. Det ble støpt en overgang mellom fjell og grunnmur, og det ble påført tettende masse.

 **TG 2** Helhetsvurdering

	Krypekjelleren har symptomer på fuktighet. Med bakgrunn i dette kan det ikke verifiseres at drenering/fuktsikring av grunnmuren fungerer optimalt. Årsak til fuktproblematikk i krypekjellere skyldes ikke nødvendigvis svikt i fuktsikring/drenering, men kan også skyldes forhold som f.eks kondens. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Regelmessig ettersyn av krypekjelleren anbefales.
--	--

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong/naturstein.

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

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.

 **TG 2** Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

	Alder på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
--	---

Frittstående byggverk - Garasje.

Gulvflate belagt med asfalt. Vegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden. Garasjen har generelt høy slitasje. Det er blant annet registrert råteskader i garasjeporten og fuktmerker i undertak fra innvendig side. Vedlikehold bør påregnes.

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)

Tilliggende vedskjul mot nord.



TG 2

Annet

Vedskjulet har generelt høy slitasjegrad. Det er blant annet registrert enkelte råteskader i kledningen.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske 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 tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt mellom 2,12 og 2,22 meter takhøyde i underetasjen. Det er målt mellom 2,43 og 2,45 meter takhøyde i første etasje.

Soverom i underetasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.10.2015 , gjeldende div. arbeider ink. ny kurs til bad."
"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.05.2013 , arbeidene gjelder bytte av sikringsskap, samt nytt inntak."

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på avsluttet tilsynssak etter kontroll utført 22.01.2019. Det ble ikke funnet avvik under kontrollen.

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: 04.02.2025

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 bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større 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 tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En 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 ambisjonsniva betydning.

Eksempler

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

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser 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 lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

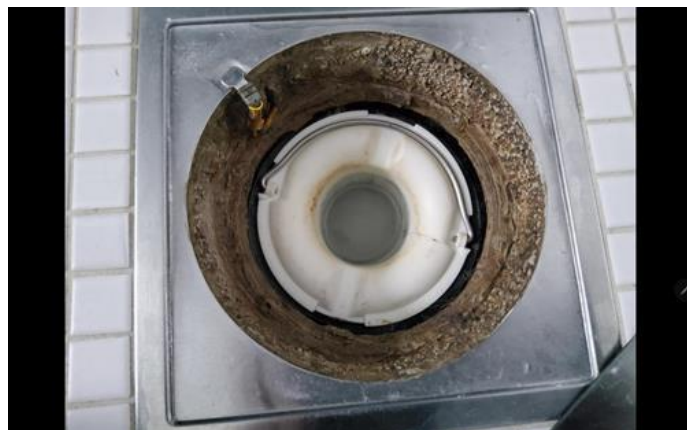
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til 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 ildsteder.

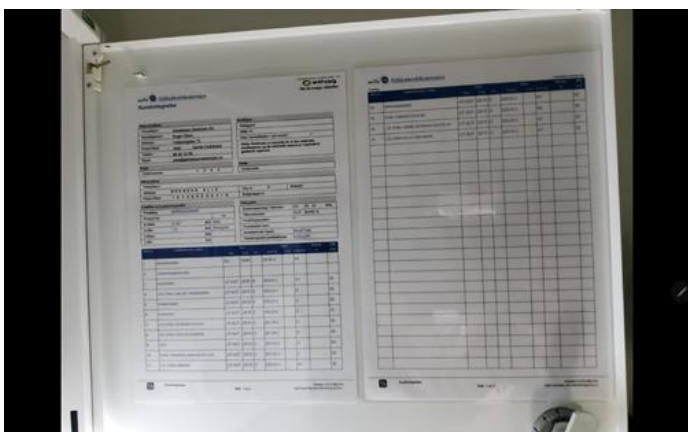
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



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



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



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192230061
Adresse	Ørebekk allé 2		
Postnr.	1624	Sted	Gressvik
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalenr	874616
Selger 1 Fornavn	Krzysztof	Etternavn	Chudzicki
Selger 2 Fornavn	Marzena Ilona	Etternavn	Witkowska

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Gamlebyen Elektriske AS, Kråkerøy Rør AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Hele badet ble pusset opp i 2015.
 El. Arbeid er utført av Gamlebyen Elektriske AS, nye varmekabler, stikk kurs og belysning.
 Rør arbeidet ble utført av Kråkerøy Rør AS, nytt rør i rør anlegg, nytt avløp. Montert nytt badekar, dusj, innbyggingstolett.
 Mur og flis arbeid- egen innsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Kråkerøy Rør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran arbeid utført av egen innsats ifm oppussing av bad i 2015.
 Nye slukk - Kråkerøy Rør AS 2015.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Samsvarserklæring Gamlebyen Elektriske AS

Fakturaer fra Kråkerøy Rør AS

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Kråkerøy Rør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt vann og avløp ifm oppussing av badet i 2015. Nytt vann og avløp ifm oppussing av kjøkken i 2014

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Takket ble lagt om i 2020. Ny kledning, etterisolering av alle yttervegger, nye vinduer dører 2016-2018.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Gamlebyen Elektriske AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet sikr. skap + nytt inntak -2013.
Nye varme kabler på badet med ny kurs, nye led spotter, dimmer, led stripp, ny avtrekksvifte, ny stikk, termostat-2015.
Rehab. av kjøkken med nye kurser og utstyr 2014.
Arbeider i inngang og gang med nye kurser og utstyr 2014.
Oppgrad. div el. i kjeller. Oppdat. av kursfort. 2019.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har samsvarserklæring fra Gamlebyen Elektriske AS.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar El kontroll utført av Infratek Elsikkerhet As 2019.

Ingen avvik funnet.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ny veranda 2020 egen innsats.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Opprettet: 03/02/2025 18:55:13 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 45 Bnr.: 77 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Ørebekk allé 2
Gatenr: 71630
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1624 GRESSVIK
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:26.03.2025 kl.
13.36

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

2013/185161-1/200 05.03.2013 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 950 000
Omsetningstype: Fritt salg
CHUDZICKI KRZYSZTOF
F.NR: IDEELL:
1/2
WITKOWSKA MARZENA
ILONA
F.NR: IDEELL:
1/2

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.

2019/944884-1/200 15.08.2019
17:17

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 570 000
Panthaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1982/4909-1/86 25.05.1982	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
---------------------------	---

GRUNNDATA

1982/3468-1/86 07.04.1982	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 1 EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER
---------------------------	---

2020/1729445-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 45 BNR: 77
--	--

2024/697059-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 45 BNR: 77
---------------------------------------	--

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

DAGBOKFORT

25.MAI 82 04909

KJØPEKONTRAKT

FREDRIKSTAD
BYRETT

Mellom Onsøy kommune og Berit Hansen, f.nr. 141026
Oddvar Hansen, f.nr. 300525 er det
herved inngått følgende kjøpeavtale:

1. Onsøy kommune selger til Berit og Oddvar Hansen
sin faste eiendom gnr. 45 bnr. 77 i Onsøy kommune.
2. I kjøpesum skal kjøperen betale kr. 8,00 pr. kvm.
Eiendommen er på 1156 kvm., kjøpesum blir da kr. 9.248,00
3. Kjøpesummen betales etter kjøpers valg således:
 - a) Kontant straks eller
 - b) Kontant betaling over 5 år med forfall hver år den første gang
Kjøper betaler i tillegg 10% renter p.a. av gjelden til enhver tid. Rentene forfaller slik som
bestemt for avdrag og påløper fra inngåelsen av kontrakten.
4. Til sikkerhet for riktig betaling av kjøpesummen, renter og eventuelle innfordringsomkostninger
tar selger i skjøtet forbehold om pant i eiendommen mot prioritet etter eldre heftelser.
5. Er eiendommen fra før av bortfestet skal festeavtalen kvitteres til avlysning, idet eventuelle tingly-
ste rettighetshavere i festerett med bebyggelse, skal har pant i salgsgjenstanden (i prioritetsorden
som tidligere). Panteforbeholdet i pkt. 4 prioriteres etter disse. Tomten har nr. 81
av gnr. 45 bnr. 1.
6. Er ervervet konsesjonspliktig, er kjøpet betinget av at konsesjon meddeles.
7. Overtagelse skjer ved tinglysing mot skjøte fritt for pengeheftelser.
8. I tillegg til kjøpesummen skal kjøperen betale selgeren kommunens opparbeidelsesomkostninger
etter selgers beregning, fordeling og bestemmelse. I disse omkostninger inngår beløp for kommu-
nens grunnerverv med dokumentavgift, andre gebyr og omkostninger ved anskaffelsen, alle om-
kostninger til regulering, prosjektering og opparbeidelse av gater, plasser og ledningsnett samt re-
nter av alt det forannevnte med rentesats etter kommunens bestemmelse. Ved fordelingen på den
enkelte parsell skal tas i betraktning at parsellen skal bære sin forholdsmessige del vedkommende
alle areal som er til felles bruk så som veier, plasser o.l.

Beløpet betales i sin helhet kontant straks mot skjøte.
Beløpet er kr.

Bestemmelsene i dette punkt gjelder ikke i tilfeller der kjøpekontrakt opprettes i forbindelse med
innløsning av festetomt.
9. Formålet med kjøpet er som for tomt nevnt i nr. 5.

Arealet må oppmåles etter lov 23.6.1978 nr. 70 om
kartlegging m.v. Mulig avvikelse fra det ca. areal
kjøpesummen er utregnet etter skal ikke bevirke
endring i kjøpesummen.

Rett kopi bekr.
Gina Kverndalen



10. **Kjøperen** er kjent med at det på hovedbølet hvorfra eiendommen utgår kan være tinglyst feste-kontrakter og andre tinglyste heftelser, samt at det kan foreligge utinglyste heftelser på det. On-søy kommune skal ikke ha noe ansvar for tilstedeværelsen av slike i tilfelle av at de skulle berøre eiendommen.

Det forannevnte gjelder ikke kommunens plikt etter nr. 7 til overdragelse fritt for pengeheftelser, med hvilket menes pantobligasjoner, skadesløsbrev, panteforbehold samt tvangspantheftelser.

11. Er eiendommen ubebygget, plikter kjøperen innen 1 år fra overtagelsen å påbegynne grunnarbeidene og deretter fullføre bebyggelsens oppførelse fortløpende slik at boligen er fullført med ferdiggattest etter bygningsloven innen 3 år fra byggetillatelse er meddelt av Onsøy bygningsråd. Misligholdes denne plikt vesentlig, herunder også om årsaken er finansieringsvansker, har selger rett til å heve kjøpet.

Selger vil i såfall forbeholde seg rett til å kreve erstatning for eventuelt tap p.g.a. misligholdet. I særlige tilfelle kan det dispenseres fra nevnte plikt. Kjøperen plikter i hevningstilfelle å tilskjåte Onsøy kommune eiendommen med påstående bebyggelse, og plikter å betale overdragelsesomkostninger. **Eiendommen** skal overleveres ryddet. I mangel av enighet om eiendommens verdi fastsettes den ved skjønn etter skjønnsloven av 1917 for kjøpers regning.

Kommunen plikter å betale kjøperen overensstemmende med skjønnet. Overdragelsessummen avgjøres ved overtagelse av påhvilende pantegjeld og betaling av resten kontant. Overstiger heftelser takstbeløpet plikter kjøper å foranledige pantekreditors avlysning av det overskytende.

12. Kjøperen må tåle at det på hans eiendom, og også via bebyggelsen på den, vederlagsfritt føres og has i drift anlegg for offentlig vann, kloakk, telefon, sterkstrøm — høy- og lavspenning — og svakstrøm til bebyggelsen på eiendommen og på andre eiendommer. Når de respektive instanser for de nevnte anlegg finner det nødvendig å føre anlegg over tomten, blir anleggene i hvert enkelt tilfelle å bygge etter de planer vedkommende instans har bestemt. Telefon- og sterkstrømsanleggene utføres etter et av følgende alternativer:

- a) Jordkabelanlegg med tilhørende fordelingsskap.
- b) Luftledninger med tilhørende stolper, stagg og barduner.

Televerket/El.verket har for henholdsvis telefon- og sterkstrømsanleggene drift og vedlikehold av anleggene fram til husvegg, og skal som følge herav til enhver tid vederlagsfritt ha rett til å foreta nødvendige tilsyn og arbeide med anleggene for vedlikehold, reparasjon, utskiftning m.v. Traséer for ledningsanlegg må ikke bebygges eller belemres med faste anlegg eller innretninger.

Vedkommende instans er i samsvar med vanlige erstatningsregler ansvarlig for skader som påføres eiendommen ved bruk av rettigheter i dette nummer. Primært skal eiendommen så vidt mulig settes i samme stand som før arbeidets start.

Kjøperen har ikke rett til å parkere større yrkeskjøretøyer, eksempelvis dieseldrevne lastebiler, på egen eiendom eller andre fellesarealer enn dem som er spesielt avsatt til dette formål.

Bestemmelsen i foregående setning gjøres ikke gjeldende i tilfeller der kjøpekontrakt opprettes i forbindelse med innløsning av festetomt der festekontrakten ikke har bestemmelse om dette.



13. Så lenge eiendommen er ubebygget er kjøperen uberettiget til å avhende den på noe vis.
14. I kommunale boligfelt kan det være opprettet eller kan det bli aktuelt å opprette velforening for samtlige beboere i feltet. Avgjørelse om dette kan tas av Onsøy kommune. Kjøperen forplikter seg ved inngåelse av denne kontrakt til å bli medlem av slik velforening. Velforeningen skal har som hovedformål å ivareta de felles interessene for dem som har kjøpt eller festet boligtomt i feltet. Blant velforeningens plikter inngår drift og vedlikehold av fellesanlegg og felles utearealer som ikke naturlig inngår som del av offentlig vei. Vedtektene for foreningen fastsettes av Onsøy kommune eventuelt etter forslag fra den stiftede forening. Endringer av vedtektene blir kun gyldige med Onsøy kommunes godkjenning. I vedtektene kan inntas bl.a. bestemmelse om betaling av **medlemskontingent** og bidragsbetaling til foreningen for oppfyllelse av dens formål og av vedtak i foreningen.
15. Kjøpekontrakten skal tinglyses.
16. Kjøperen betaler alle utgifter til deleforretning og tinglysing av denne, til dokumentavgift og tinglysningsbebyr på skjøtet og kjøpekontrakten, **heftelsesanmerkning**, samt Onsøy kommunes omkostninger til juridisk bistand. Omkostningene forfaller til betaling ved påkrav fra kommunen.
17. Kjøpeavtalen er opprettet i 2 — to — eksemplar.
Onsøy kommune og kjøperen har hvert sitt.

Onsøy, den 7 / 5 1982

ONSØY KOMMUNE

Harald Just Pedersen
Ordfører

Berit Hansen
Oddvar Hansen
Kjøper

Undertegnede attesterer herved at **Berit og Oddvar Hansen**
har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år.

Onsøy, d.u.s.

Gunnar Bodahl Johansen

E. Skogstrøm

Født: 22-08-49

Født: 15.05.26

Adr.: Grosvei 4
1600 Fredrikstad

Adr.: Rasmusv. 2
1600 Fredrikstad

Riktig avskrift bekreftes:



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]





Skatteetaten

Dato
10.05.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD

Gnr 45 Bnr 77 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig: kr 851 820 Som sekundærbolig: kr 3 066 553

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

[Skatteetaten.no](https://skatteetaten.no)

Tlf 800 80000

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3004 Fredrikstad - 45/77/0/0

Eierrepresentant: Chudzicki Krzysztof

Regningsmottaker: Chudzicki Krzysztof

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3004 FREDRIKSTAD	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	45	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	77	Oppgitt areal	1156 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1294,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Ørebekk allé 2 1624 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ørebekk	Valgkrets	Gressvik nord

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147934092	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		155

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
WITKOWSKA MARZENA ILONA	ØREBEKK ALLÉ 2	1624 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
CHUDZICKI KRZYSZTOF	ØREBEKK ALLÉ 2	1624 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 285,00	01.07.2023	1/1	0	kr 356,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 016,00	01.07.2023	1/1	0	kr 1 270,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 630,00	01.07.2023	1/1	0	kr 2 038,00
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 1 854,00	01.07.2023	1/1	0	kr 2 318,00
60	ESkatt Bolig	1 683 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2023	1/1	0	kr 5 388,00
350	AKONTO AVLØP	88,00 M3	kr 22,25	01.07.2023	1/1	0	kr 2 448,00
250	AKONTO VANN	88,00 M3	kr 10,29	01.07.2023	1/1	0	kr 1 132,00

kr 14 950,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
25175316	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2022	2022	88	2177

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. mai 2023

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 **Gårdsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 77 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

Adresse: Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK

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

**Kommunen fornyer nå vann- og avløpsledninger i området.
Da må huseierne også oppgradere sine private stikkledninger. Det kan komme pålegg om dette.**

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



Megleropplysninger

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	45	Bnr.:	77	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Ørebekk Alle 2					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato:26.08.2019
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:17.08.2021



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Seksjon for kultur, miljø og byutvikling

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1602 Fredrikstad

Telefon: 69 30 60 00

Dato: 11.05.2023

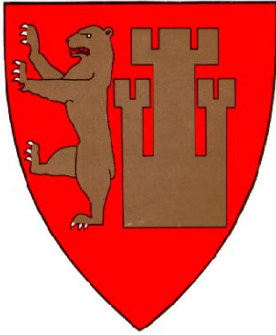
MEGLEROPPLYSNINGER

7104 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	45	Bnr:	77	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK						

Vi finner ikke opplysninger om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.





FREDRIKSTAD KOMMUNE

Seksjon for kultur, miljø og byutvikling

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1602 Fredrikstad

Telefon: 69 30 60 00

Dato: 11.05.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

0500 Opplysninger om bygningstegninger

Gnr:	45	Bnr:	77	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK						

Ved gjennomgang av vårt eiendomsarkiv, kan vi ikke finne at det foreligger tegninger for det forespurte gnr / bnr / fnr. Følgelig kan ikke tegninger leveres.





Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Chudzicki Krzysztof

Ørebekk Allé 2

1624 Gressvik

Adresse: Ørebekk Alle 2 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 147934092

Eiendom: 45 / 77 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 26.08.2019

Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 11.05.2023

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Tom Andre
Bergmann

Avtale nr: 562

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 Avstand til brennbart materiale fra skorstein

Jøtul Betha er montert inn på luftekanal.
Luftekanal mangler utsparring.

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

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



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 45 / 77 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
10611268	Ørebekk allé 2	1336003200000	2.0	285
10611269	Ørebekk allé 2	1336003200000	2.0	210

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 45	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Ørebekk allé 2 ▼		
Areal:	Ca. 1294 m ² *		
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 2020 – 2032 Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer 18062020.pdf Særutskrift bystyresak 64-20 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 - sluttbehandling.pdf Plankart A0 med hensynssoner.pdf Plankart A0 uten hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 18, 2020
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*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.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3004-45/77/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 294.1
Etablert dato	07.04.1982	Historisk oppgitt areal	1 156.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3004	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
KRZYSZTOF CHUDZICKI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MARZENA ILONA WITKOWSKA		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	24.09.2018	24.09.2018	2018/8568	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
KF - Kartforretning	19.09.1983		m9511	
DL - Kart- og delingsforretning	07.04.1982			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerkna
☒	☐	☐	☐	☐	15.09.1995	1 294.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147934084	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147934092	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147934084: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	17.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	17.0
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	17.0	17.0	0.0

Bygning 147934092: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	155.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	155.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	155.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	105.0	0.0	105.0	0.0
K01	0	50.0	0.0	50.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Ørebekk allé	2		1624 GRESSVIK

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/77/0/0

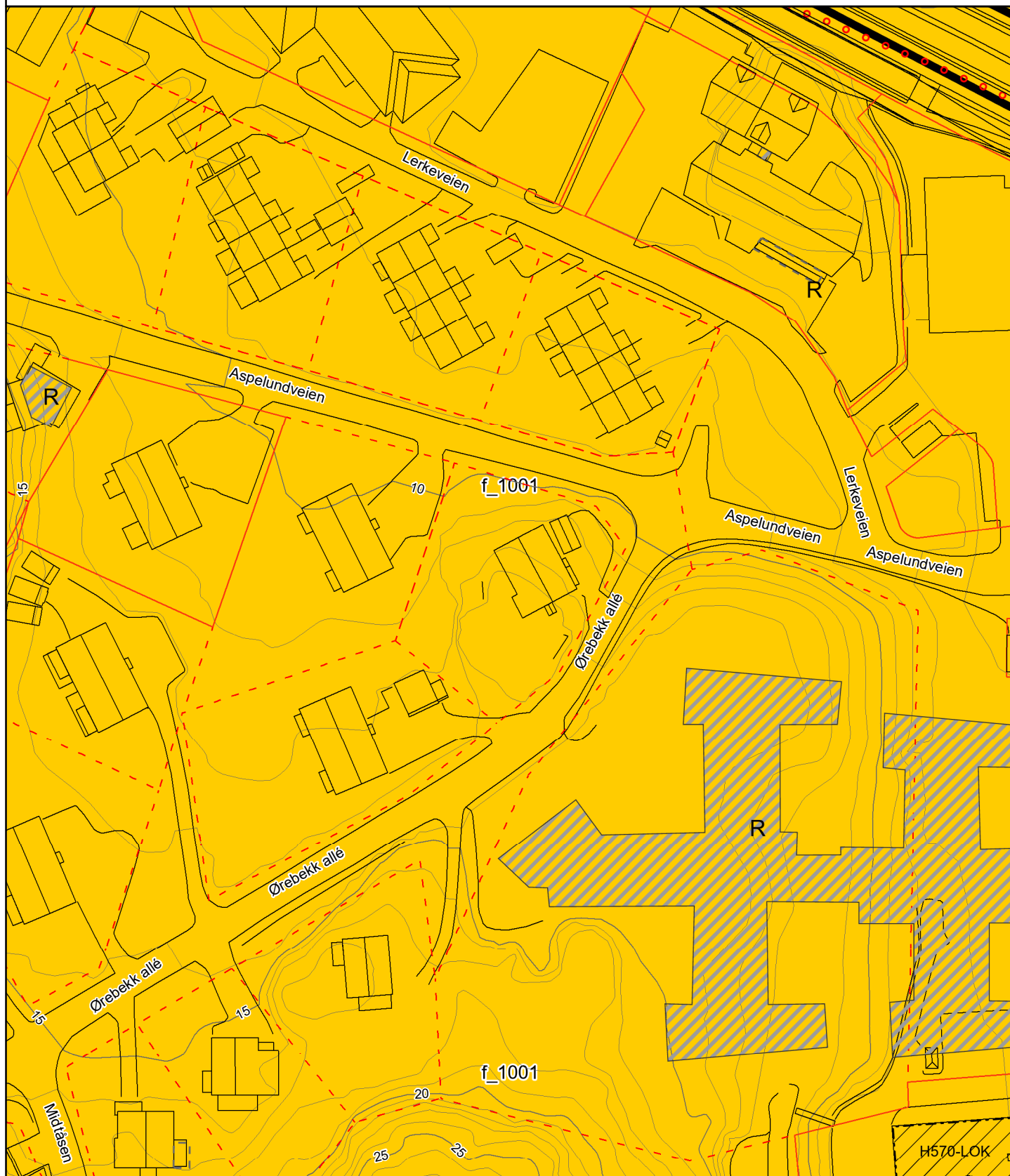
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-09



Planident: 909
Ikrafttreddesdato: 18.06.2020
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032

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.



Oversiktskart



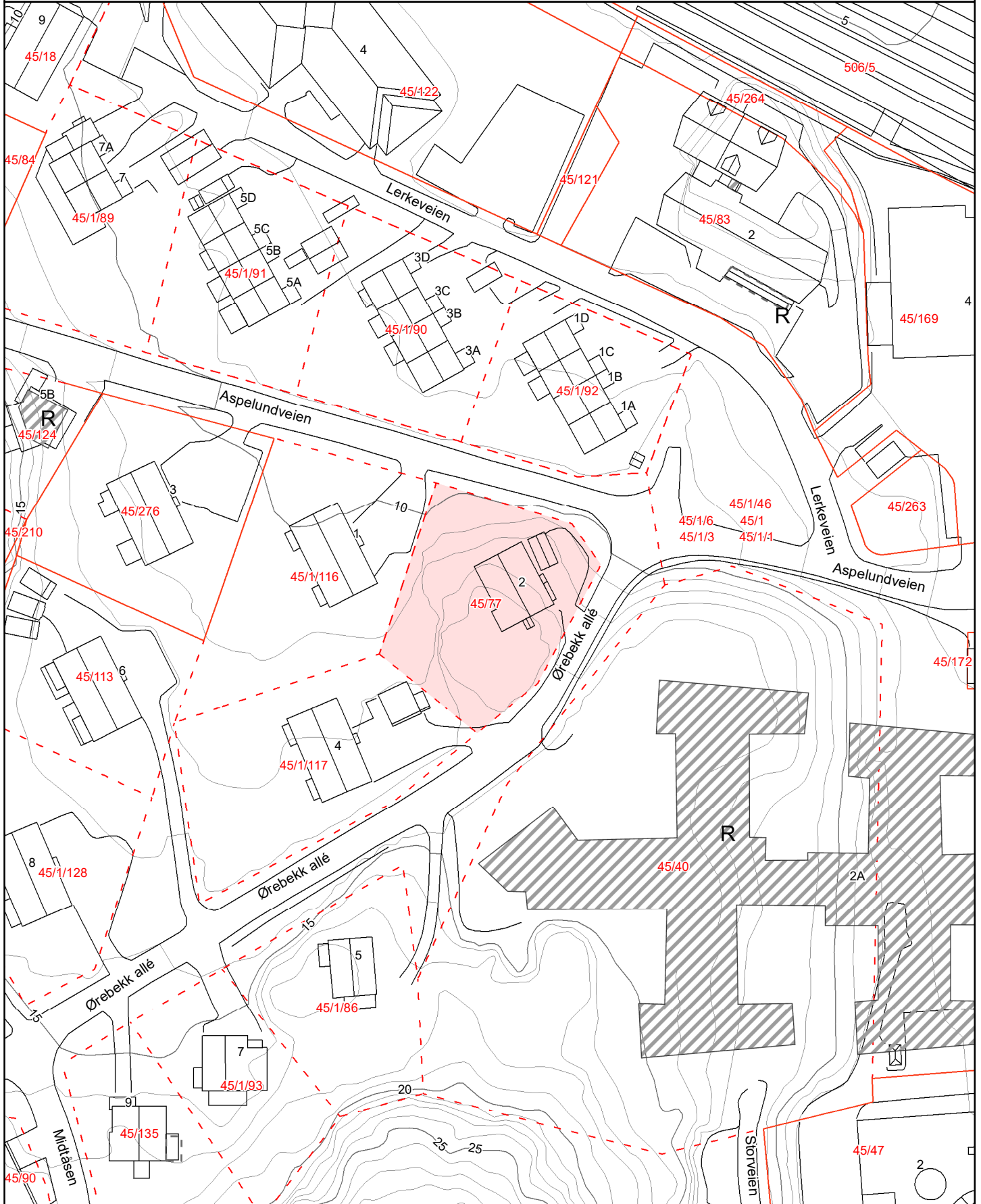
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/77/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-09



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



Matrikkelkart

Adresse: Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/77/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-05-09



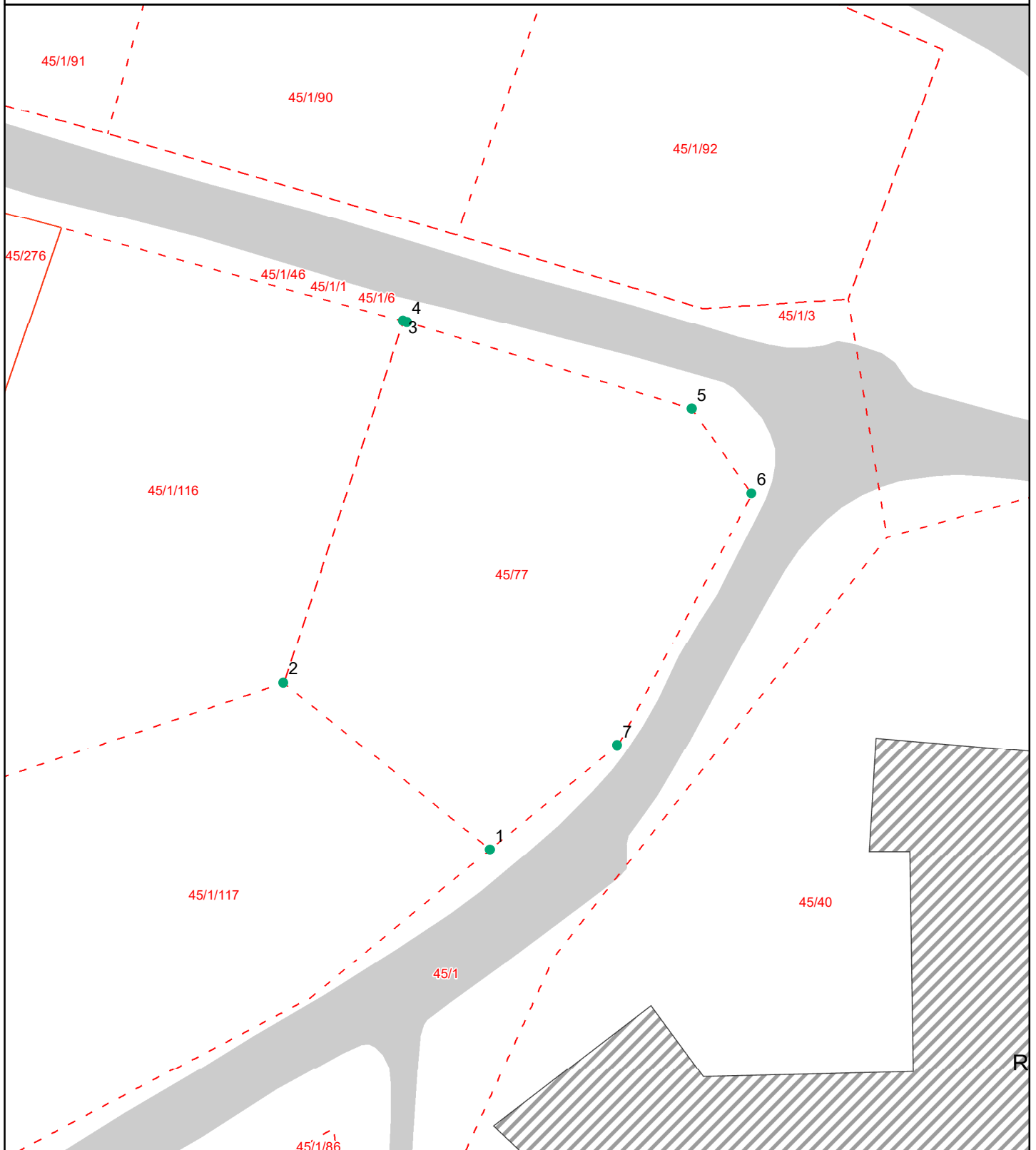
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1294.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567297.50628	608841.560607	Ikke spesifisert	24.64	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	51	0
2	6567312.9995	608822.419718	Ikke spesifisert	35.31	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	51	0
3	6567346.49472	608833.506435	Ikke spesifisert	0.36	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	51	0
4	6567346.39586	608833.856561	Ikke spesifisert	27.61	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	51	0
5	6567338.38223	608860.2604	Ikke spesifisert	9.63	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	51	0
6	6567330.52511	608865.826663	Ikke spesifisert	26.49	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	51	0
7	6567307.17272	608853.372925	Ikke spesifisert	15.27	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	51	0

Grunnkart

Adresse: Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/77/0/0

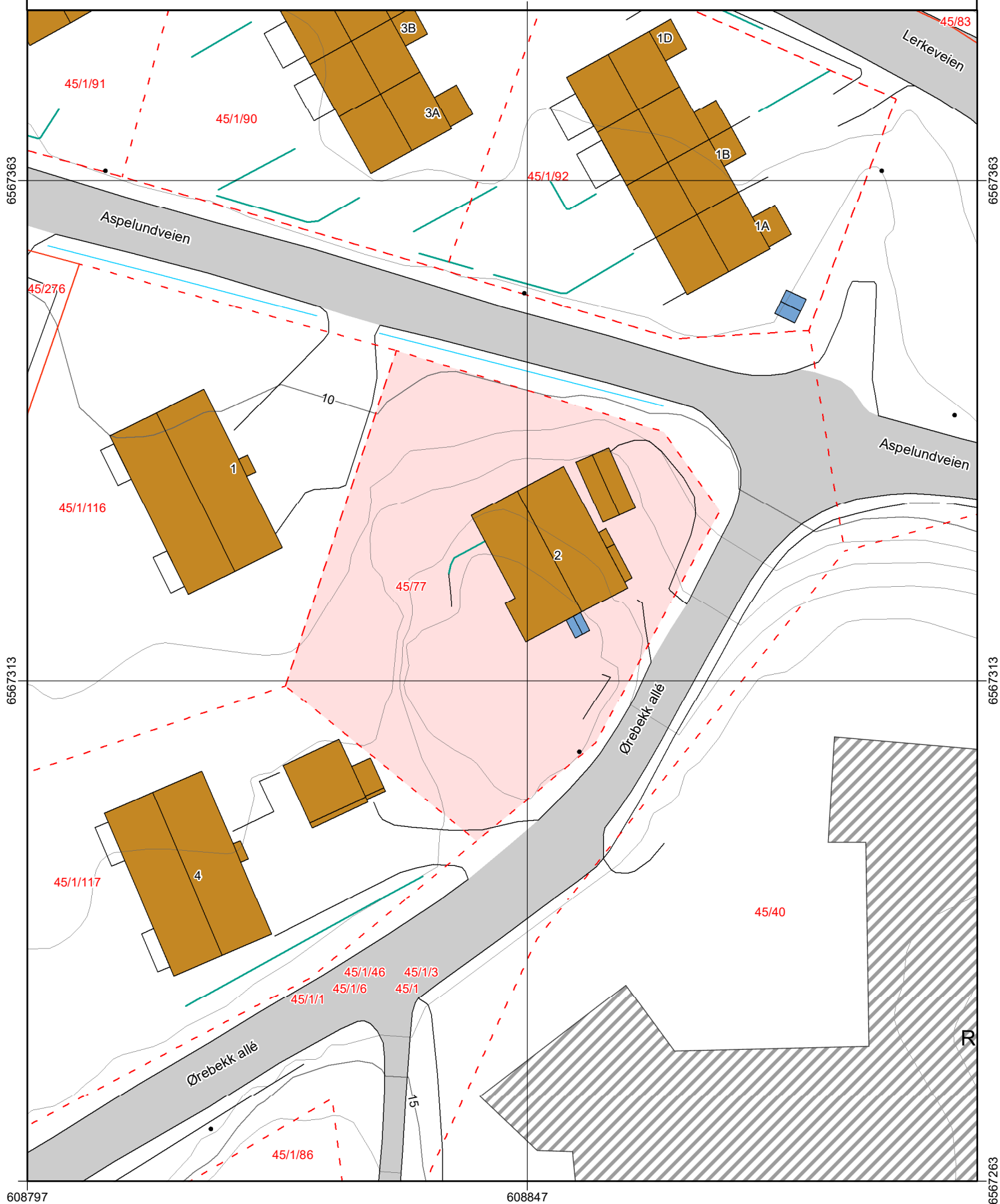


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-05-09



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

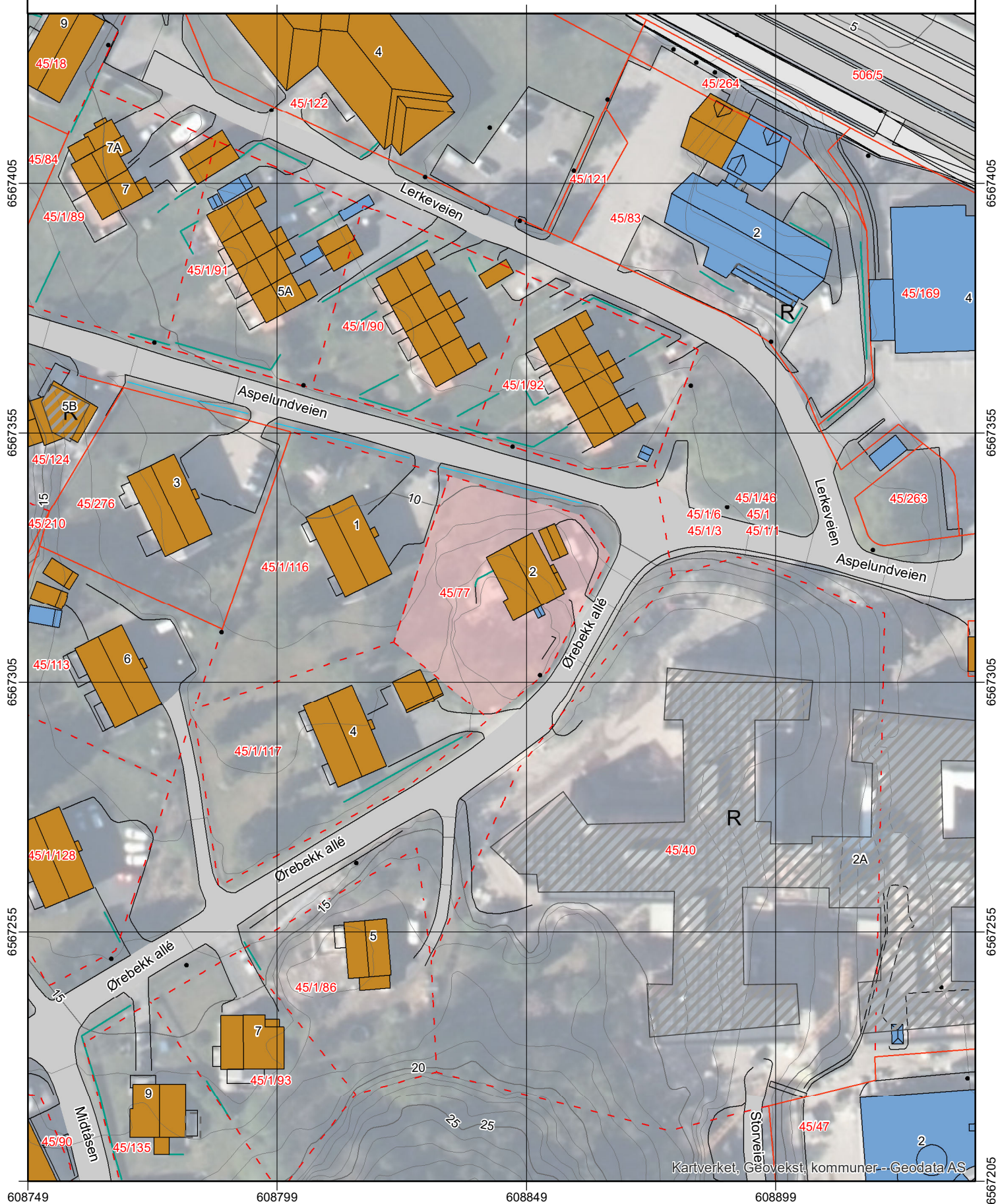


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-09



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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ørebekk allé 2, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/77/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-09

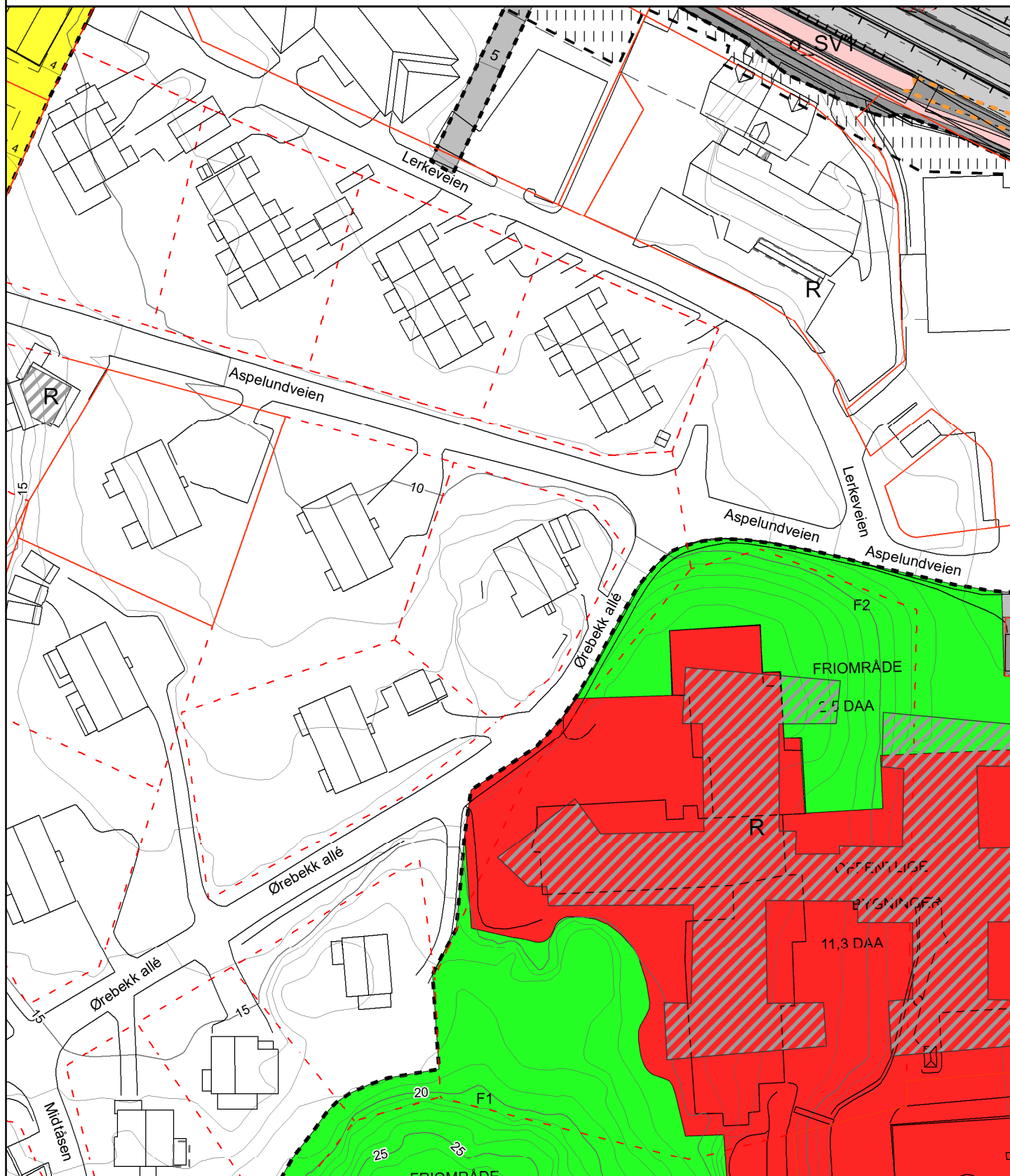


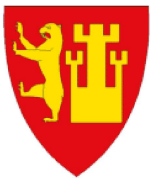
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone flomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

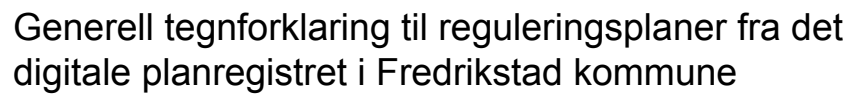
		Krav om felles planlegging
--	--	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

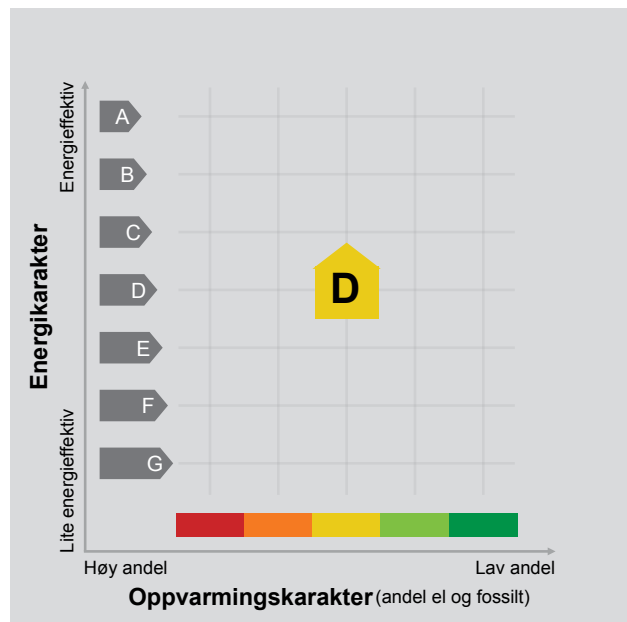
Byggegrense	
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

ENERGIATTEST

Adresse	Ørebekk allé 2
Postnummer	1624
Sted	GRESSVIK
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147934092
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	13262347-1b64-40c3-af1a-b6397be3cf34
Dato	24.04.2023



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.energimerking.no.

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 innetemperaturen

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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen

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

- Luft kort og effektivt
- Fyr riktig med ved

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ørebekk allé 2
Postnr/Sted: 1624 GRESSVIK
Bolignr: H0101
Dato: 24.04.2023 22:54:47
Energimerkenr: 13262347-1b64-40c3-af1a-b6397be3cf34

Gårdsnr: 45
Bruksnr: 77
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 147934092

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 støv 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

Nabolagsprofil

Ørebekk allé 2 - Nabolaget Ørebekk - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Ørebekk Linje 10, 103	3 min	0.2 km
	Gressvik fergeleie Linje 805	5 min	2.1 km
	Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min	3.1 km
	Sentrum fergeleie Linje 805	6 min	2.9 km
	Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min	3.9 km

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	10 min	0.9 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	18 min	1.5 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 378 elever, 23 klasser	19 min	1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min	3 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	19 min	1.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min	2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

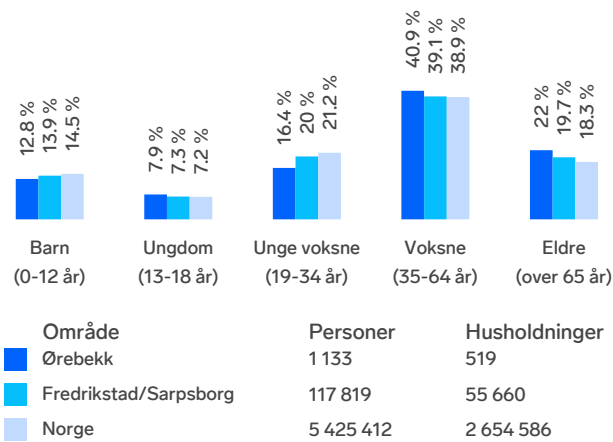
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ørebekk barnehage / Rs Team (1-5 år) 83 barn	10 min	0.9 km
Bamseby barnehage (0-5 år) 84 barn	12 min	1 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	15 min	1.2 km

Dagligvare

Meny Ørebekk	4 min
Coop Extra Mascot PostNord	5 min
	0.5 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået
Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

- 

Travløkka balløkke
Ballspill

9 min 
0.7 km
- 

Hurrød skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

9 min 
0.8 km
- 

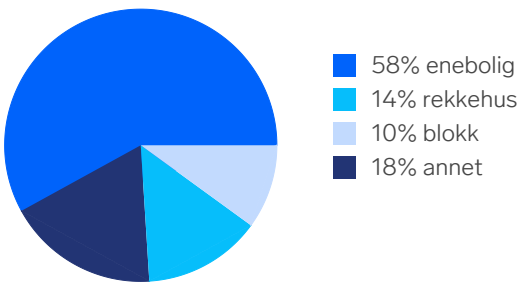
Trimeriet Fredrikstad

8 min 
- 

Friskis & Svettis Fredrikstad

22 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

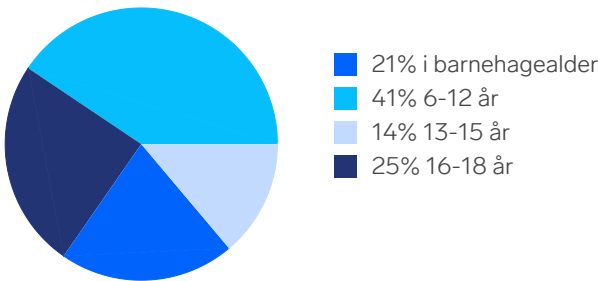
Værstetorvet

6 min 
- 

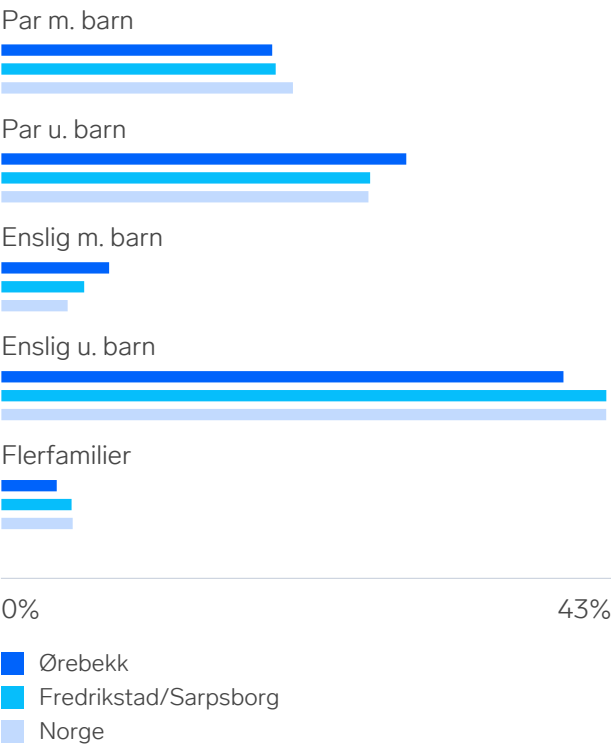
Vitusapotek Ørebekk

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

