



Vedlegg til Salgsoppgave

Muslingsveien 23

Vår ref.: 192250057

FREDRIKSTAD 19.05.2025

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, onsdag 30. april 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest.
4. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
5. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
6. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
7. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
8. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Muslingsveien 23
1676 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 432/183
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 284 m²

Totalt bruksareal (BRA): 284 m²

Befaring

Befaringsdato: 30.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727

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	30.04.2025
Referansenummer	15069679
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0057
Hjemmelshaver/selger	Tormod Huseby/Camilla Ruud Kvisler
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Tormod Huseby.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	16°C
Rapportdato	04.05.2025 20:27

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Muslingsveien 23
Postnummer/sted	1676 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	432/183
Tomt	Eiet tomt: 792 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	2013.		

Byggemåte

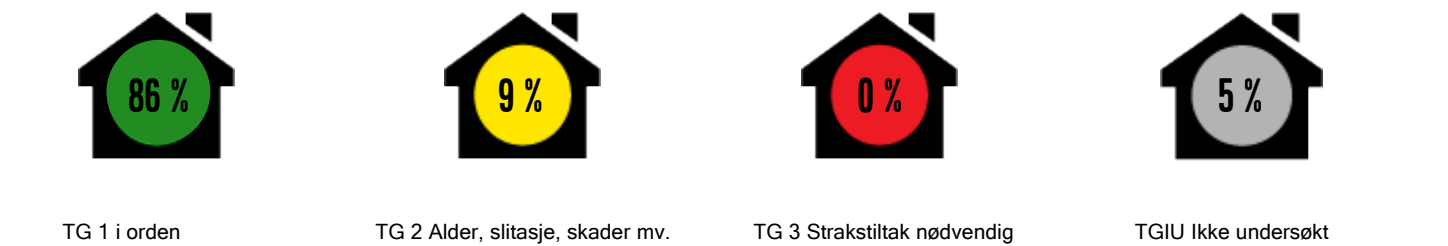
Enebolig beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med forstøtningsmurer, Granittblokker, steinlagt innkjørsel med biloppstillingsplasser, dobbelgarasje med tilliggende bod, overbygget steinlagt inngangsparti, gruslagt uteareal med skiferfelt, vest-vendt markterrasse, gressplen, trær, prydbusker, bed, rullesteiner og diverse beplantning. Tomten har stedvis naturtomt med fjell i dagen.

Enebolig over to etasjer. Støpt plate på mark. Grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig tekket med fiberpuss. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran. Boligen har glatte entrédører fra årstall 2024 med elektronisk kodelås. Terrassedører og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med vannbåren gulvvarme fra bergvarmesystem og varmepumpe, samt gasspeis i stue.

Adkomst via bakkeplan til overbygget steinlagt inngangsparti på ca 6 m2. 1 etasje består av entré, gang, toalettrom, soverom, vaskerom/teknisk rom, stue og kjøkken med åpen løsning. Deler av kjøkken har høy takhøyde og store vindusfelt mot galleri/2 etasje. Solskjerming/screens montert på stuevindu i 2 etasje og på større vindusfelt i kjøkken/galleri. Utgang fra stue og kjøkken til vest-vendt markterrasse og lysthus med åpent rom. 2 etasje består av gang/galleri, bad, stue og tre soverom. Samtlige soverom i boligen har walk-in closet. Utgang fra gang/galleri og stue til vest-vendt takterrasse.

I tillegg har boligen en dobbelgarasje oppmålt til 37 m2 samt en tilliggende bod oppmålt til 11 m2. Dobbелgarasje har elektrisk leddport, belysning og el-bil lader.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom i 1 etasje. Med adkomst fra soverom.		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Baderom i 2 etasje. Med adkomst fra gang.		Overflater gulv	8	
Kjøkken - Med åpen løsning mot stue og gang.		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse. 2 etasje.		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	12	

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

Rommene 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)
2 etasje.	99			99	34
	Gang, bad, stue og tre soverom.				Takterrasse.
1 etasje.	137	48		185	112
	Entré, gang, toalettrom, bad, vaskerom/teknisk rom, kjøkken, stue og soverom.	Garasje med tilliggende bod			Markterrasse.
SUM	236	48		284	146
Total bruksareal: 284 m²					

Kommentar til areal

- Eneboligen inneholder 236 m2 P-ROM (BRA-i).
- Markterrasse oppmålt til 112 m2 (TBA).
- Terrasse i 2 etasje oppmålt til 34 m2 (TBA).
- Boligen har en frittstående garasje oppmålt til 37 m2 samt en tilliggende bod oppmålt til 11 m2 (BRA-e).

Rapport

Våtrom - Baderom i 1 etasje. Med adkomst fra soverom.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling i lysmalt slett flate med downlights og integrert høytaler. Vegghengt baderomsinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende dobbelservant med ett-greps armaturer. Speil, belysning og stikkontakt over servanter. Dusjhjørne med glassfelt og glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med sisternekkasse. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - 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	
	TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser ved baderomsinnredning. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Baderom i 2 etasje. Med adkomst fra gang.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling i lysmalt slett flate med downlights og integrert høytaler. Vegghengt baderomsinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende dobbelservant med ett-greps armaturer. Speil, belysning og stikkontakt over servanter. Dusjhjørne med glassfelt og glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Badekar med ett-greps armatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med sisternekkasse. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon.

	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	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i og ved dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken - Med åpen løsning mot stue og gang.

Gulvflate av betong med vannbåren gulvvarme. Malte slette veggflater. Himlinger i lysmalte slette flater med downlights. Kjøkken har delvis åpen løsning mot galleri og store vindusflater fra 1 til 2 etasje. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte lyse fronter. Benkeplater av laminat. Underlimt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Glassplater/sprutsikring på vegg over kjøkkenbenker. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, venskap og to kjøleskap. Keramisk steketopp montert på kjøkkenøy. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
--	-------------	---

	TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
--	------	---------	---

		Overflater gulv	Det er stedvis registrert riss/sprekker i betonggulv i kjøkken. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--	-----------------	---

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1 etasje. Med adkomst fra entré.

Toalettrom fra byggeår. Gulvflate belagt med betong. Malte veggflater. Himling i lysmalt slett flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende servant. Speil med belysning over servant. Vegghengt toalett med sisternekkasse. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

1 etasje: Gulvflater med vannbåren gulvvarme belagt med betong. Veggflater i malte flater. Himlinger i lysmalte slette flater med downlights i entré, gang og stue samt lampepunkt i soverom. Skyvedørgarderobe i entré. Walk-in closet i soverom.

2 etasje: Gulvflater belagt med parkett samt vegg-til-vegg teppe stue. Malte slette veggflater. Himlinger i lysmalte slette flater med downlights i stue og gang. Lampepunkter i soverommene. Walk-in closet i samtlige soverom. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

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	Det er stedvis registrert riss/sprekker i betonggulvene i soverom, entré, gang og stue. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	-----------------	---

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Gasspeis i stue. 1 etasje.

Gasspeis med glassfelt.

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

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1 etasje.

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

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

 Skjevhetmåling

Største målte avvik er målt i stue .Avviket er målt til 4 mm.

Etasjeskiller - 2 etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom: Gang og soverom 1.

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

 Skjevhetmåling

Største målte avvik er målt i gang. Avviket er målt til 5 mm.

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

To stk varmtvannsberedere på 200 liter (årstall 2013), bergvarmesystem, ekspansjonskar, vannmåler, hovedstoppekran, fordelerskap for vannbåren gulvvarme og rør-i-rør system samt sikringsskap plassert i vaskerom/teknisk rom. Vannrør av typen kobberør, forkrommede rør og rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum. Ventilator med mekanisk avtrekk montert i kjøkken. Opplegg for vaskemaskin samt sluk i gulv er plassert i vaskerom/teknisk rom. Oppvarming med vannbåren gulvvarme, bergvarmesystem, varmepumpe og gasspeis. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom/teknisk rom.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank). - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)



TGIU

Stakeluke

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler montert i vaskerom.

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2013.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg hele boligen. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig tekket med fiberpuss.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Glatte entrédører fra årstall 2024 med elektronisk kodelås. Terrassedører og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Solskjerming/screens montert på stuevindu i 2 etasje samt på stort vindusfelt i kjøkken/galleri.

 TG 1

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

Vinduer - Dører

Yttertak

Yttertak fra byggeår. Tilnærmet flatt yttertak med gesims, takoverløp og sluk. Takoverflate utvendig tekket med membran.

 TG 1

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Annet

 Informasjon

Takoverløp og sluk kan gå tett og krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse. 2 etasje.

Utgang fra stue og gang til vest-vendt takterrasse på 34 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av metall og murkonstruksjoner. Belysning og stikkontakter montert på vegg. Solskjerming/screens montert på vindu.

 TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Tettesjiktet er stedvis skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstand er ikke kjent. Bygningsdelen er fuktutsatt. Sluk/overløp kan gå tett og har behov for jevnlig ettersyn.

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng - Markterrasse.

Utgang fra stue og kjøkken til vest-vendt markterrasse på 112 m2 med lysthus. Støpt gulvflate av betong. Blomsterkasseer med beplantning. Belysning og stikkontakter montert på vegg.

 TG 1

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

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter

Grunnmur, fundamenter

Plate på mark.

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

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong.

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

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Garasje.

Frittstående dobbelgarasje på 37 m2 med tilliggende bod på 11 m2. Elektrisk leddport og el-bil lader. Veggflater av pussede murkonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran. Belysning, el-bil lader og stikkontakter montert på yttervegg.



TG 1

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

Frittstående byggverk

Frittstående byggverk - Lysthus

Lysthus. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran. Vegg, himlingsflater og plassbygd benk belagt med malte plater. Stikkontakter på vegg og skap til oppbevaring.



TG 1

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

Frittstående byggverk

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 tilfeldige steder i boligen. Takhøyder i 1 etasje målt fra 2,38 meter i stue til 5,41 meter i kjøkken.

Takhøyder i 2 etasje målt fra 2,47 meter i baderom til 2,50 meter i øvrige rom.

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

Følgende dokumentasjon/billedokumentasjon er fremlagt: Rørleggerarbeid utbedringer/bytte av deler/rørøpplegg til bergvarmesystem. Dokumentasjon datert 14.10.2022 og 11.11.2022.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 07.05.2013. Arbeidene gjelder nytt elektriskanleggi boligen.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Branntilsyn/tilsynsrapport utført av Fredrikstad Brannvesen. Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger ved tilsynet. Datert 07.04.2025

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 25.04.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte 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 bygningsselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

En 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 benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å 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 opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250057
Adresse	Muslingsveien 23		
Postnr.	1676	Sted	KRÅKERØY
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 3 mnd ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	82459419
Selger 1 Fornavn	Camilla	Etternavn	Ruud Kvisler
Selger 2 Fornavn	Tormod	Etternavn	Huseby

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

Engelsviken Rør as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

April 2025: skiftet kran til vask på vaskerom, og temperaturventil på dusj i 2. etasje.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke relevant

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

Engelsviken rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skifte av batteri til vask på vaskerom og skifte av blandeventil i dusj 2. etg april 2025

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 Gasspeis og brannvarslere inspisert av brannvesenet april 2025
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:
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 Bro Varmex AS (Varme & Bad)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Desember 2022: Utbedring og oppgradering av bergvarmesystem. Skiftet galvaniserte rør med kobberør, sil/filterventil og ekspansjonstank til brønn, og installerte sil/filter i varmekrets mellom varmpumpe og varmtvannsbereder. Sirkulerte ut glykol og rensset væsken i systemet. Oktober 2024: skiftet kontrollenhet på Høiax varmestyringssystem.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har perm med FDV dokumentasjon og samsvarserklæring fra Kråkerøy Elektriske AS datert 7. mai 2013
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Bro Varmex sjekket bergvarmesystem før reparasjon/oppgradering november/desember 2022, og sjekket igjen i oktober 2024 i forbindelse med bytte av kontroller for vannbåren varme.
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, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
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 Tilstandsrapport og egenmelding fra salget av huset i 2018 (gjennom Stavlund)

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 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.
--------------------------	--

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 432 Bnr.: 183 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Muslingsveien 23
Gatenr: 93840
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1676 KRÅKERØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 26.04.2025 kl.
09.50

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

2019/91576-1/200 22.01.2019 HJEMMEL TIL
21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 9 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
HUSEBY TORMOD
F.NR: IDEELL: 1/2
KVISLER CAMILLA RUUD
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.

2019/91610-1/200 22.01.2019
21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2023/918065-1/200 28.08.2023
12:29

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:
NORDEA BANK ABP FILIAL I
NORGE
ORG.NR: 920 058 817
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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2011/800223-1/200 04.10.2011

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 117

2020/1454705-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 432 BNR: 183

2024/865943-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 432 BNR: 183

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 432/183/0/0

Eierrepresentant: Huseby Tormod

Regningsmottaker: Huseby Tormod

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	432	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	183	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	791,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Muslingsveien 23 1676 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Lunde	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300310598	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		220,5

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KVISLER CAMILLA RUUD	MUSLINGSVEIEN 23	1676 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
HUSEBY TORMOD	MUSLINGSVEIEN 23	1676 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.05.2025	1/1	0	kr 3 398,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 082,00	01.05.2025	1/1	0	kr 2 603,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 279,00	01.05.2025	1/1	0	kr 1 599,00
60	ESkatt Bolig	5 598 200,00 0/00	kr 3,20	01.05.2025	1/1	0	kr 17 914,00
350	AKONTO AVLØP	182,00 M3	kr 32,18	01.05.2025	1/1	0	kr 7 321,00
250	AKONTO VANN	182,00 M3	kr 16,80	01.05.2025	1/1	0	kr 3 822,00

kr 36 657,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
41265153	100	100	Årsavlesning - målt	10.10.2024	2024	130	2550



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 432	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Muslingsveien 23 ▼		
Areal:	ca. 791.7 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 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 530 - Hensyn friluftsliv, H530 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 573 Område B305, Lunde	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: mars 27, 2008
Reguleringsbestemmelser: Reg.best. - 573.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/183/0/0

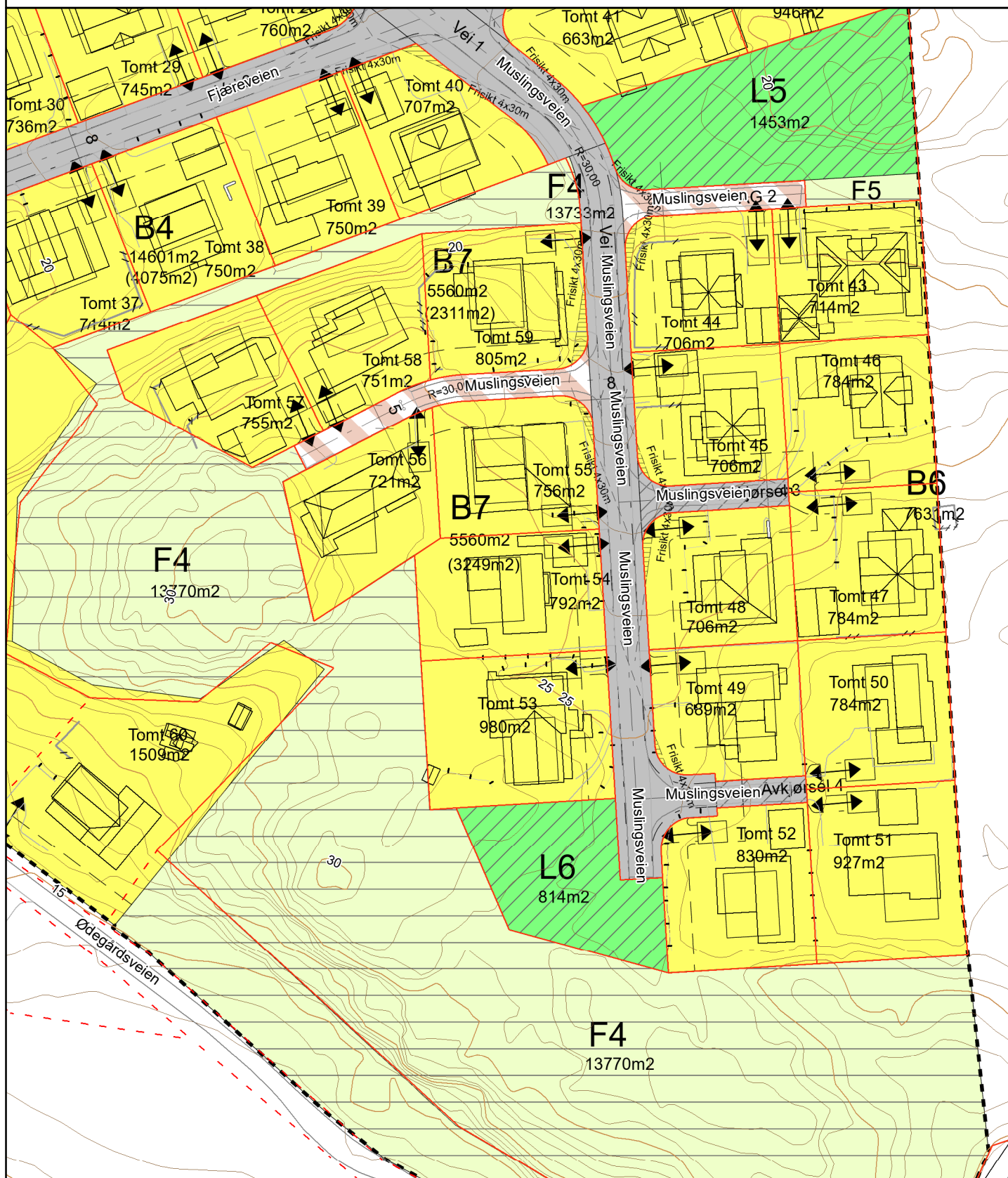
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-31



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

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

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



Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for boligområde B305 Lunde på Kråkerøy i Fredrikstad kommune

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

§ 1 GENERELT

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

Områdene reguleres til følgende formål:

Byggeområde

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

Trafikkområde

- Gate med fortau
- Kjøreveg
- Annen veigrunn

Fareområde

- Høyspenningsanlegg

Spesialområde

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

Fellesområder

- Felles adkomst
- Felles lekeareal for barn

Kombinerte formål

- Bolig/offentlig
- Avkjørsel/gangvei

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

2.1 Utbygging:

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

2.2 Områder for beboelse:

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

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

2.3 Rammer for bebyggelsen:

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

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

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

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

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

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

Bruksareal for garasjer "BRA" skal ikke overstige 50m². Garasje skal ligge minst 5 meter fra tomtegrense mot vei når garasjen ligger vinkelrett på veien. Garasjer, frittliggende uthus og boder tillates bygd inntil 1 m fra tomtegrense. Der hvor forholdene ligger til rette for det kan garasjen oppføres parallelt med veien.

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

2.4 Vegetasjon

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

2.5 Kabler

Alle kabler skal innenfor reguleringsområdet anlegges som jordkabler.

2.6 Renovasjon

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

2.7 Rekkefølgebestemmelser

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

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

2.8 Fornminner

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Felt B1 område for konsentrert småhusbebyggelse

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

3.2 Felt B2-B8 område for boliger med tilhørende anlegg

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

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

Vei 1 Gate med fortau

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

Vei 2, 3 og 5 Kjøreveg

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

Vei 4 Kjøreveg

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

Passeringslomme

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

Annen veigrunn

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

§ 5 FAREOMRÅDER

Høyspenningsanlegg

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

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

§ 6 SPESIALOMRÅDER

Friluftsområde

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

Frisiktsone

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

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

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

§ 7 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

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

Felles lekeareal for barn

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

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL

Bolig/offentlig

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

Avkjørsel/gangvei

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/183/0/0

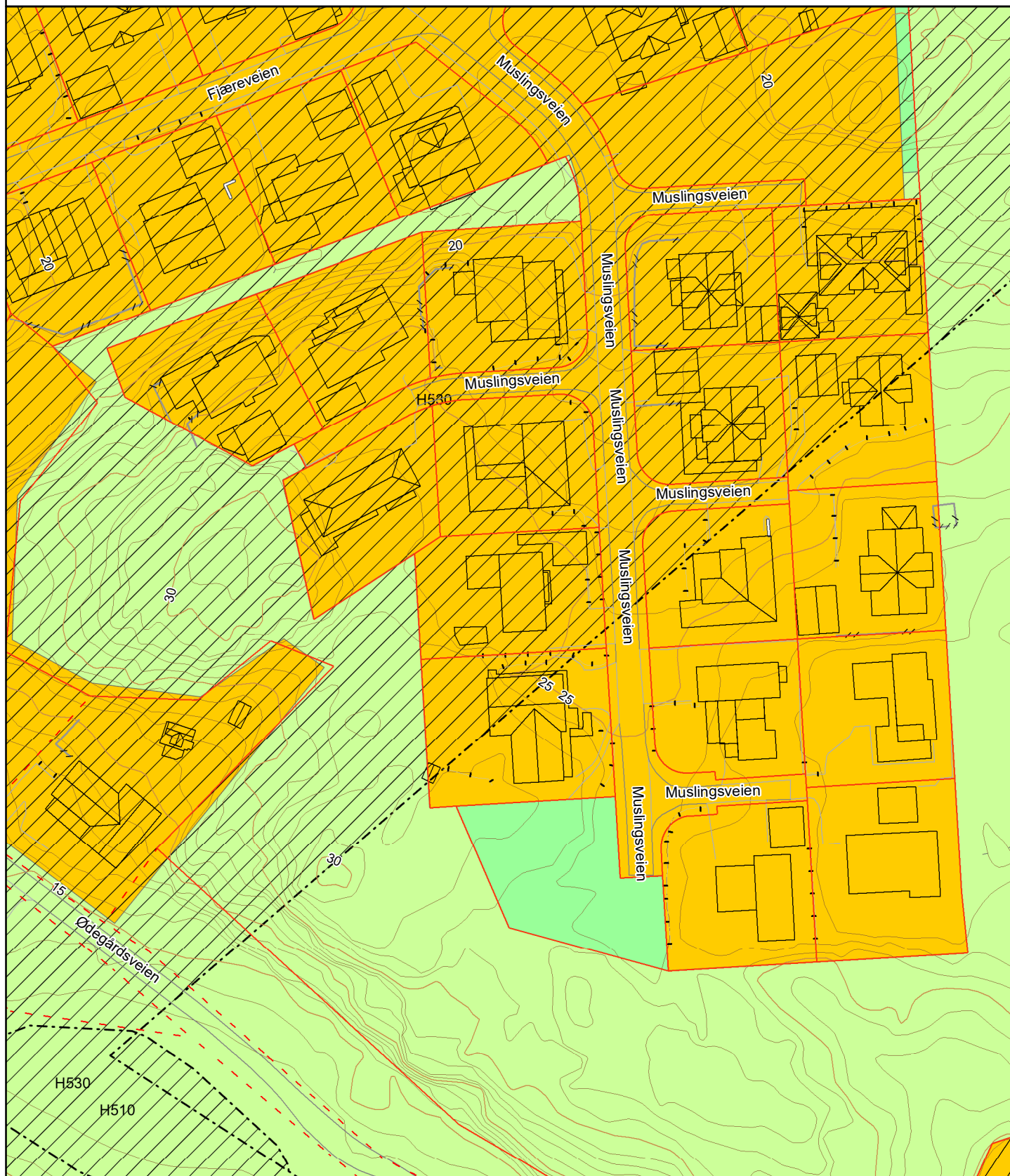
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-31



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/183/0/0

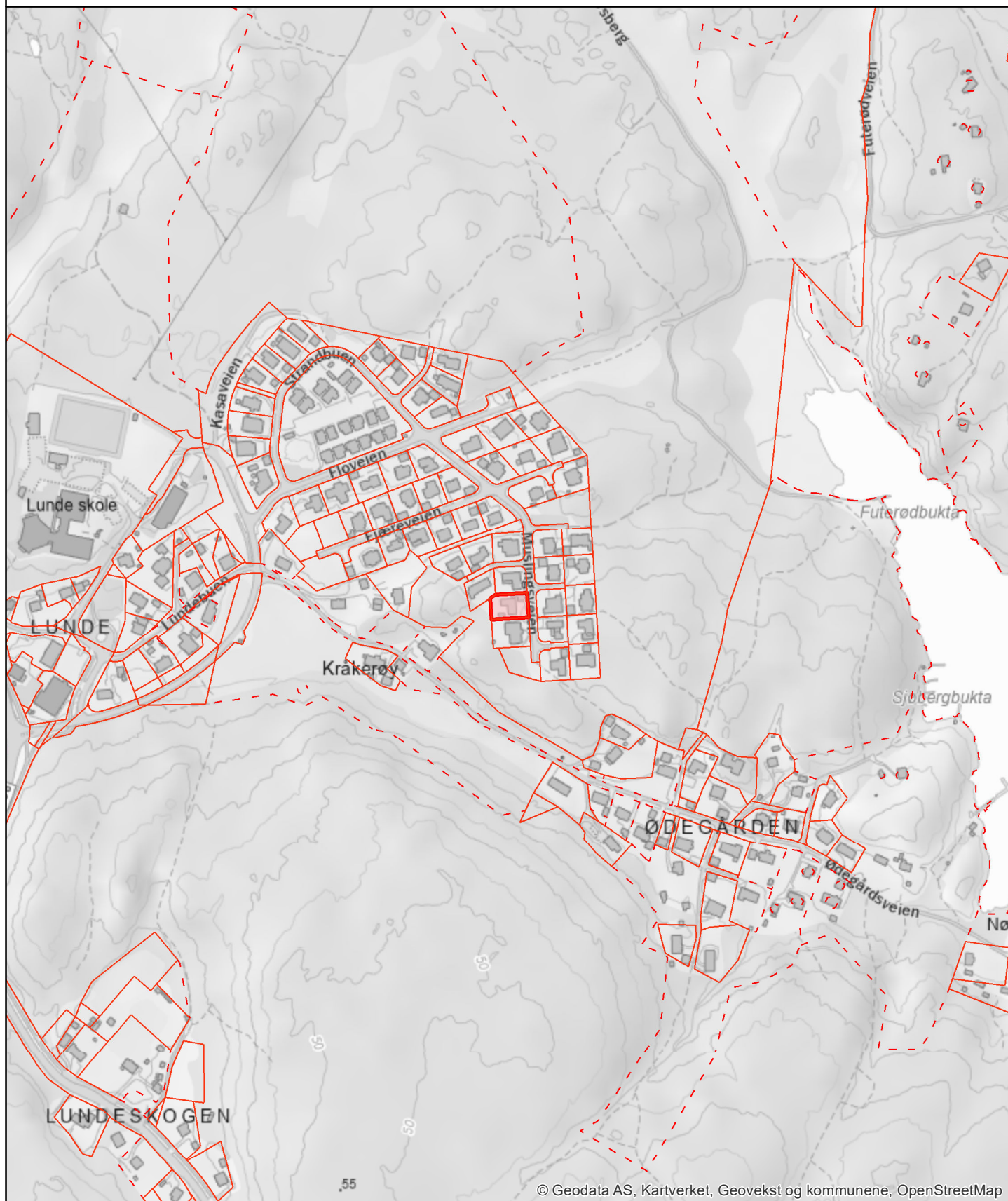
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-31



Planident:
Plannavn:

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

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



Grunnkart



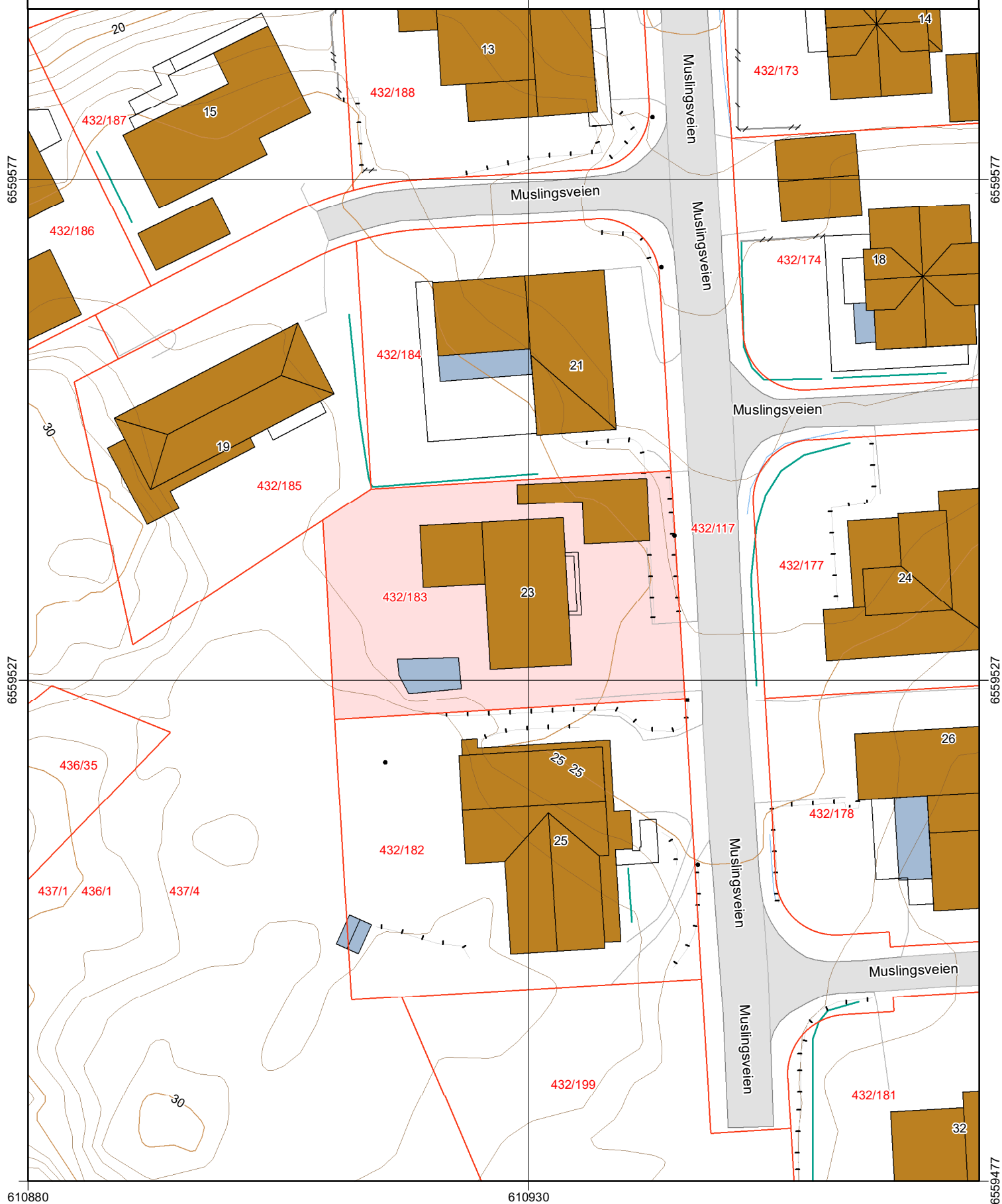
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/183/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-31



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



Grunnkart med ortofoto



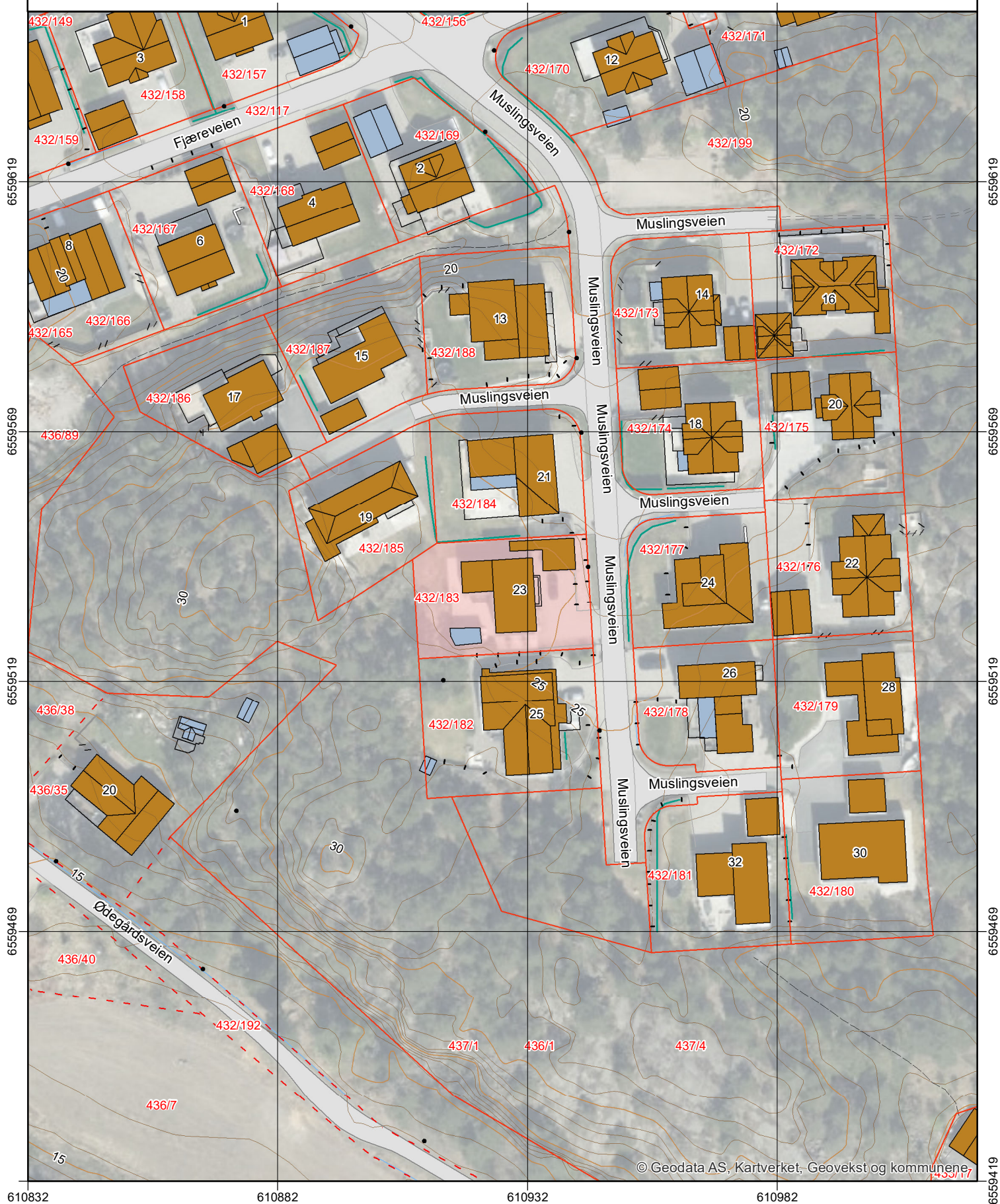
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/183/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-31



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



Oversiktskart

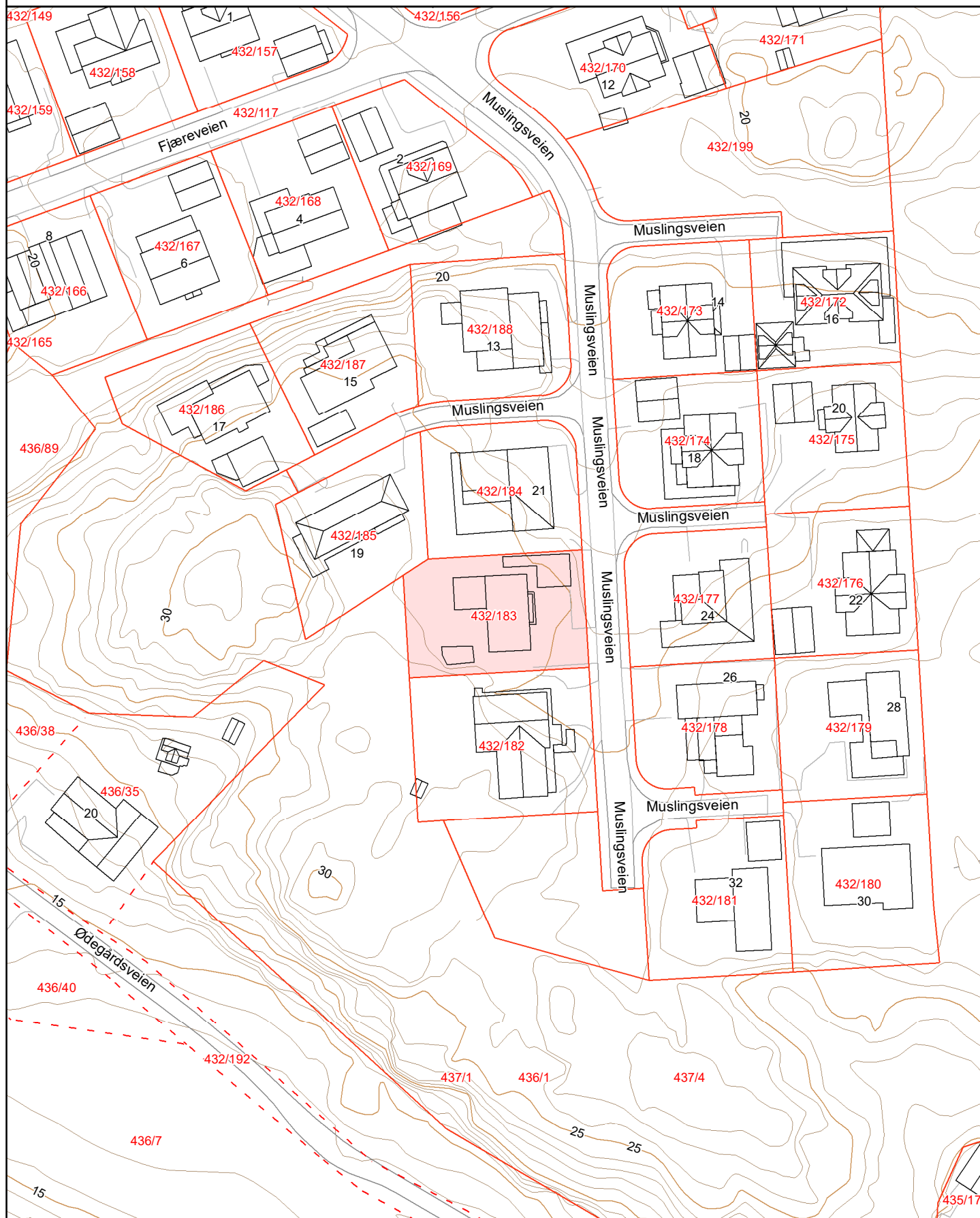
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/183/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-31



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/183/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-31



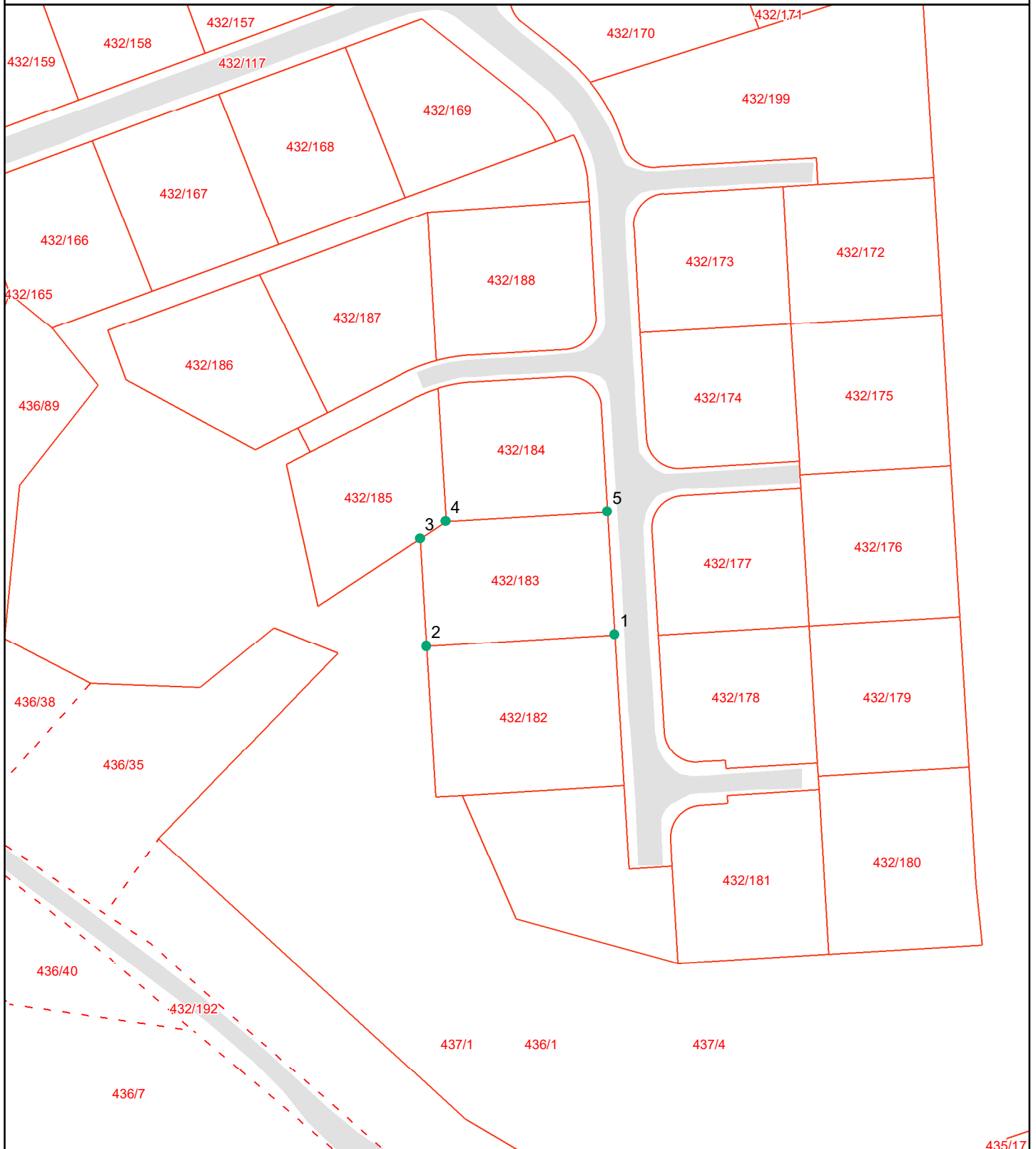
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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:
791.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6559525.59103	610945.512253	Ikke spesifisert	35.02	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6559523.50316	610910.566363	Ikke spesifisert	19.97	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6559543.41716	610909.382558	Fjell	5.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6559546.58084	610914.195256	Ikke spesifisert	30.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6559548.37822	610944.139574	Ikke spesifisert	22.84	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-432/183/0

Bruksnavn		Beregnet areal	791.7
Etablert dato	04.10.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TORMOD HUSEBY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
CAMILLA RUUD KVISLER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	09.11.2011	09.11.2011	11/12071	
AF - Annen forretningstype	08.11.2011	08.11.2011		
AF - Annen forretningstype	28.10.2011	28.10.2011		
OP - Oppmålingsforretning	28.09.2011	28.09.2011	11/12071	
OP - Oppmålingsforretning	28.09.2011	28.09.2011	11/12071	
OP - Oppmålingsforretning	28.09.2011	28.09.2011	11/12071	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		791.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300310598	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest
300310601	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300310598: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	220.5
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	220.5
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.07.2012	06.08.2012
IG - Igangsettingstillatelse	13.07.2012	06.08.2012
MB - Midlertidig brukstillatelse	13.05.2013	14.05.2013

FA - Ferdigattest

31.03.2014

31.03.2014

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	220.5	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	90.0	0.0	90.0	0.0
H01	1	130.5	0.0	130.5	0.0

Bygning 300310601: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	35.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	35.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.07.2012	06.08.2012
IG - Igangsettingstillatelse	13.07.2012	06.08.2012
MB - Midlertidig brukstillatelse	13.05.2013	14.05.2013
FA - Ferdigattest	31.03.2014	31.03.2014

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	35.0	35.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Muslingsveien	23		1676 KRÅKERØY



Nipas AS
Ørnulf Aamot
Postboks 32
1662 ROLVSØY

Deres referanse

Vår referanse
2012/6760-26-53137/2014-LITK

Klassering
432/183

Dato
31.03.2014

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
479/14

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt komplett 27.3.2014 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Muslingsveien 23
Gnr. 432 Bnr. 183

Arbeidets art: Ny enebolig og garasje.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk

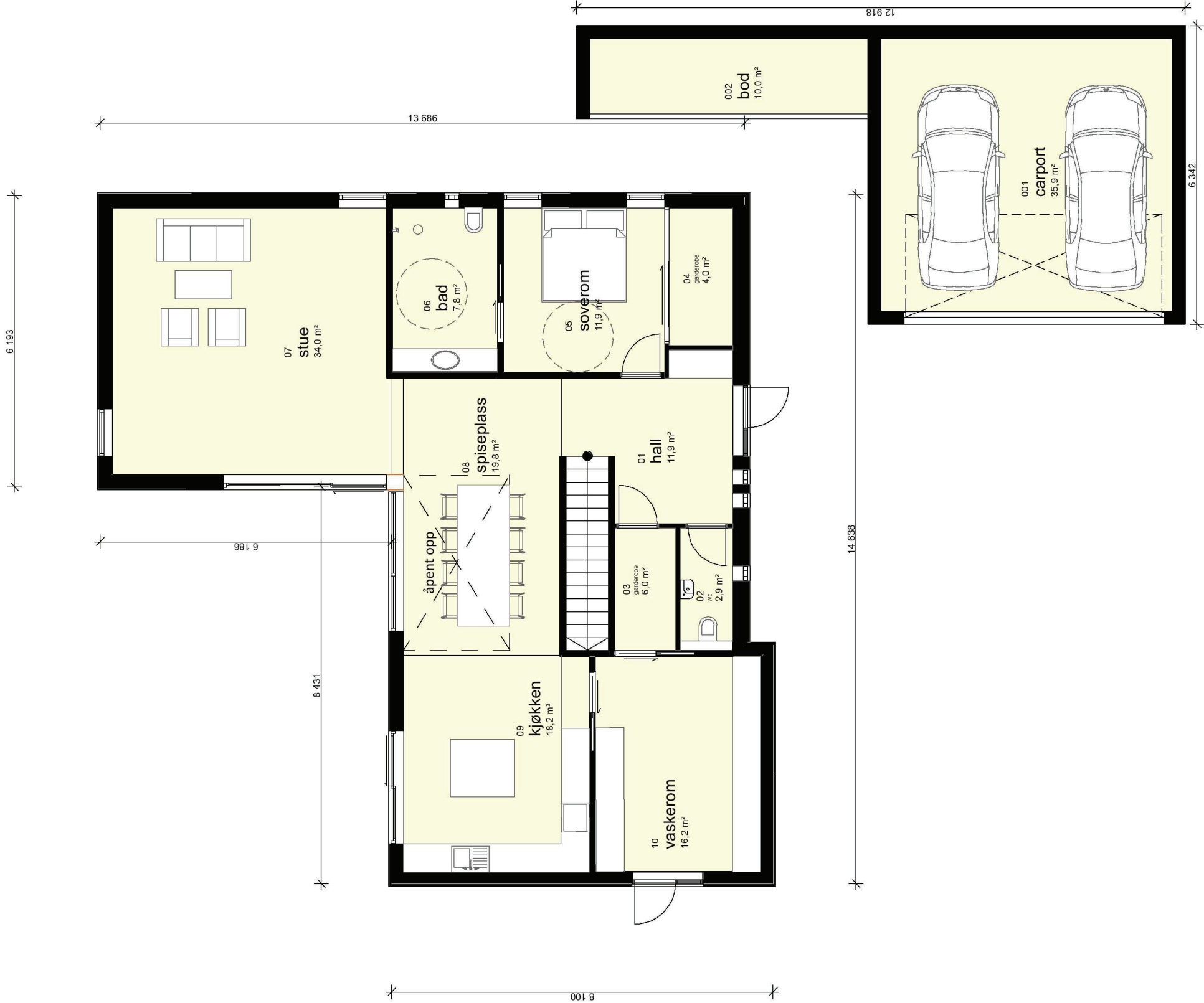
Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Linda Tjernes Karlsen
saksbehandler bygg

Virksomhet Regulering og byggesak

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 51 Bankkonto:

[illegible]

BAS Arkitekter AS

St. Mariegat 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

Tiltakshaver

Lena Paus Jensvoll og Stian Jensvoll

Prosjekt
Muslingsveien 23

Tegnet	L.N	Dato	23.05.12	Prosj.nr. 11027
Kontroll	S.H	Mål	1:100	

plan 1 etg.

Tegn. nr. A 31-001	Format A3	Revisjon
-----------------------	--------------	----------

[illegible]

BAS Arkitekter AS

St. Mariagate 96-98, 1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

Tiltakshaver

Lena Paus Jensvoll og Stian Jensvoll

Projekt
Muslingsveien 23

Tegnet	L.N	Dato	23.05.12	Proj.nr. 11027
Kontroll	S.H	Mål	1: 100	

plan 2 etg.

Tegn. nr. A 31-002	Format A3	Revision
-----------------------	--------------	----------



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 01.04.2025

Til informasjon!

Eiendom: 432/183 Muslingveien 23

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



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 432 / 183 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 2. april 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 432 **Bruksnr.:** 183 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Nabolagsprofil

Muslingsveien 23

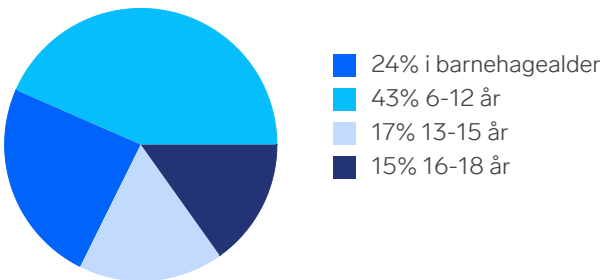
Offentlig transport

 Lunde Linje VY6, 171, 172, 199	9 min  0.8 km
 Bekkhus fergeleie Linje 806	7 min  5.5 km
 Smertu fergeleie Linje 805	8 min  6.3 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min  7.5 km
 Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min  7.7 km

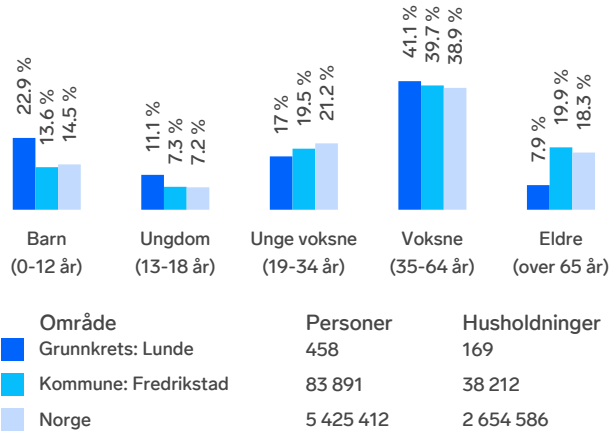
Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	7 min  0.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	6 min  4.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	10 min  7.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	10 min  7.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

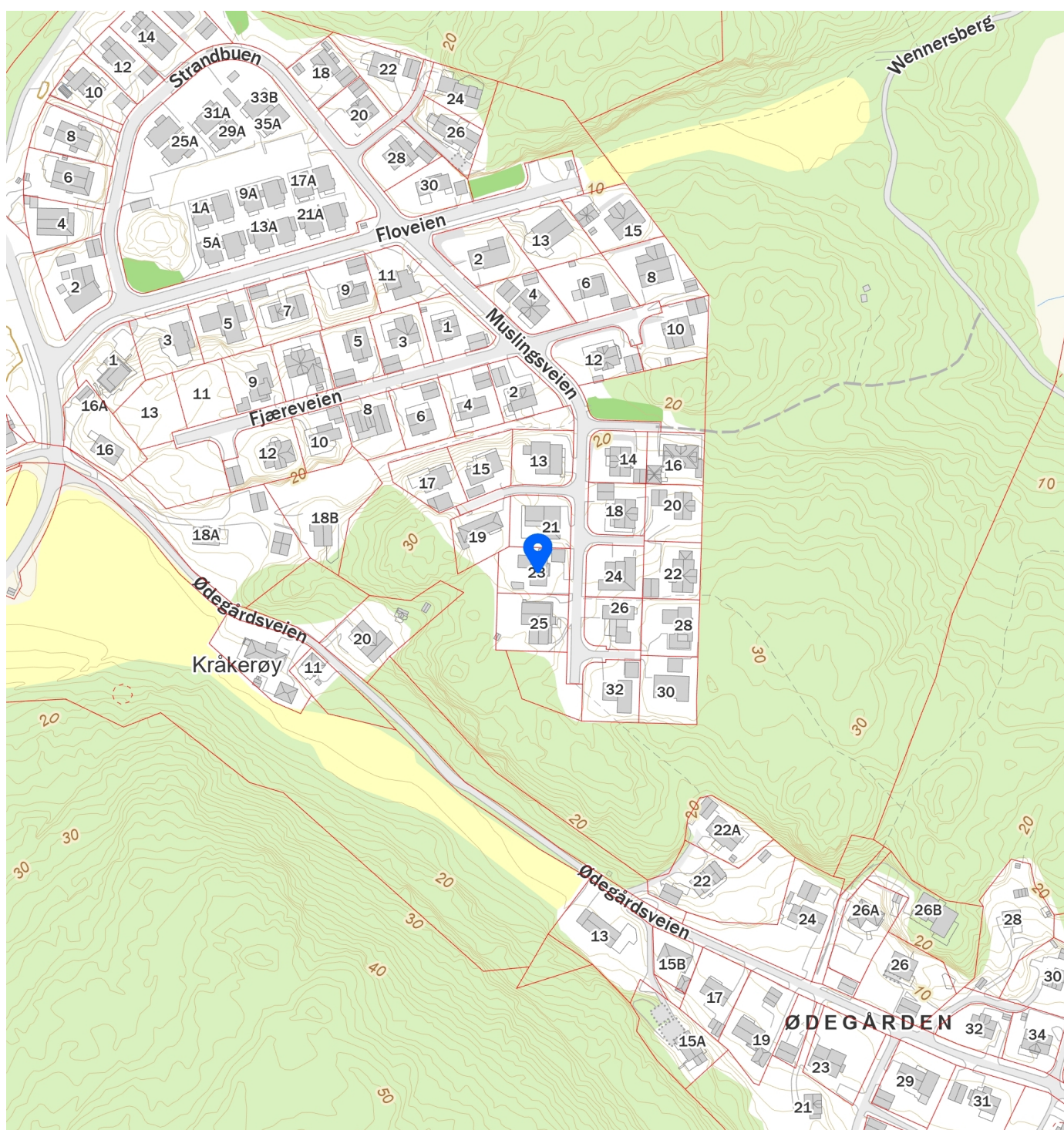
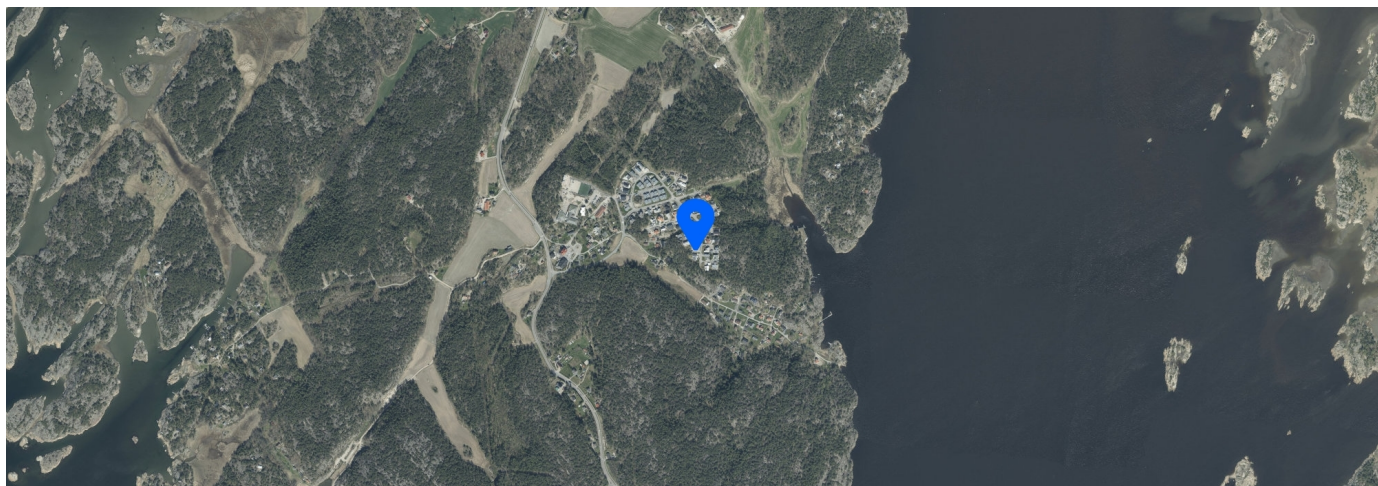
Blomsterøya barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min  0.6 km
Lunde barnehage (0-5 år) 33 barn	9 min  0.8 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min  4.1 km

Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	8 min  6.4 km
Kiwi Kråkerøyhallen	8 min 

Sport

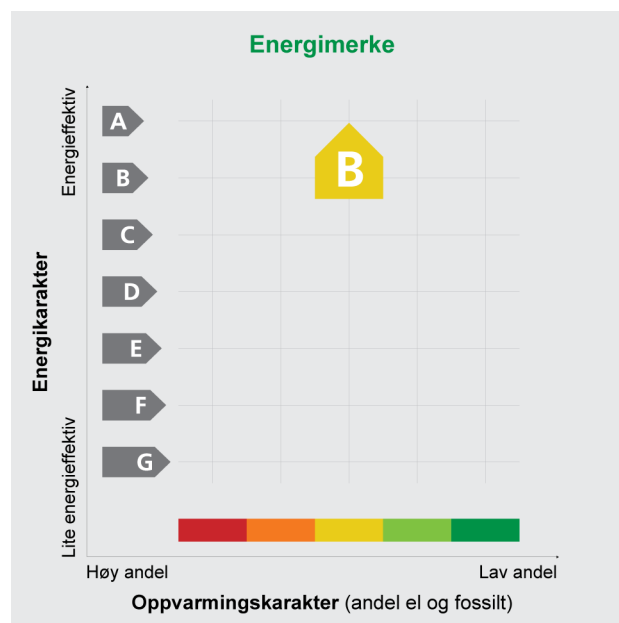
 Lunde barneskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min  0.6 km
 Alshus balløkke Ballspill	22 min  1.2 km
 SATS Fredrikstad	8 min 
 SKY Fitness Fredrikstad	10 min 



ENERGIATTEST

Adresse	Muslingsveien 23
Postnr	1676
Sted	KRÅKERØY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	432
Bnr.	183
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300310598
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-920431
Dato	27.08.2018

Innmeldt av Stian Jensvoll



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 2013

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 292

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Gass

Varmepumpe: Henter varme fra jord/grunn/fjell

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Gasskamin

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: Muslingsveien 23
Postnr/Sted: 1676 KRÅKERØY
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 27.08.2018 09:36:21
Energimerkenummer: A2018-920431
Ansvarlig for energiattesten: Stian Jensvoll
Energimerking er utført av: Stian Jensvoll

Gnr: 432
Bnr: 183
Seksjonsnr:
Festenr:
Byggnr: 300310598

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye 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.

Tips 9: 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.

ARKITEKTTEGNET ENEBOLIG - STILREN OG INNHOLDSRIK - LUNDE

Muslingsveien 23

PRISANTYDNING
11 000 000





Eiendommen ligger i et nyere og godt etablert boligområde ved Lunde, Ødegården syd på Kråkerøy - med Hvalerøyene som neste destinasjon.

5

Velkommen til Muslingsveien 23

6

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

36

Om boligen

44

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Muslingsveien 23

Arkitekttegnet enebolig - stilren og innholdsrik - Lunde Kråkerøy Syd, neste stopp Hvaler.

Dette er en meget elegant, stilren og velutstyrt enebolig - tegnet av BAS arkitekter - inneholdende bl.a. to stuer, fire soverom hver med sin garderobe, to bad og et godt vaskerom - for ikke å glemme et stemningsfullt og skjermet atrium - og en stor, privat takterrasse. Solrik og rolig beliggenhet i et nyere, godt etablert villaområde ved Lunde på Kråkerøy. Dette er barnevennlige omgivelser, kun 8 km fra Fredrikstad sentrum - og med en av Norges mest ettertraktede skjærgårdslandskap nærmest i nabolaget. Vi tror du kan ønske å flytte hit bare på grunn av boligen. Den er virkelig noe for seg selv - og for din familie.



Muslingsveien 23

Prisantydning	11 000 000
Totalpris	11 295 992
Omkostninger	295 992
Bruksareal	284 m²
BRA-i	236 m²
BRA-e	48 m²
TBA	146 m²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	792 m²
Byggeår	2013

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Gunnar Olai Stavlund

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

913 53 125

gunnar@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad







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

PLANTEGNING



Innhold

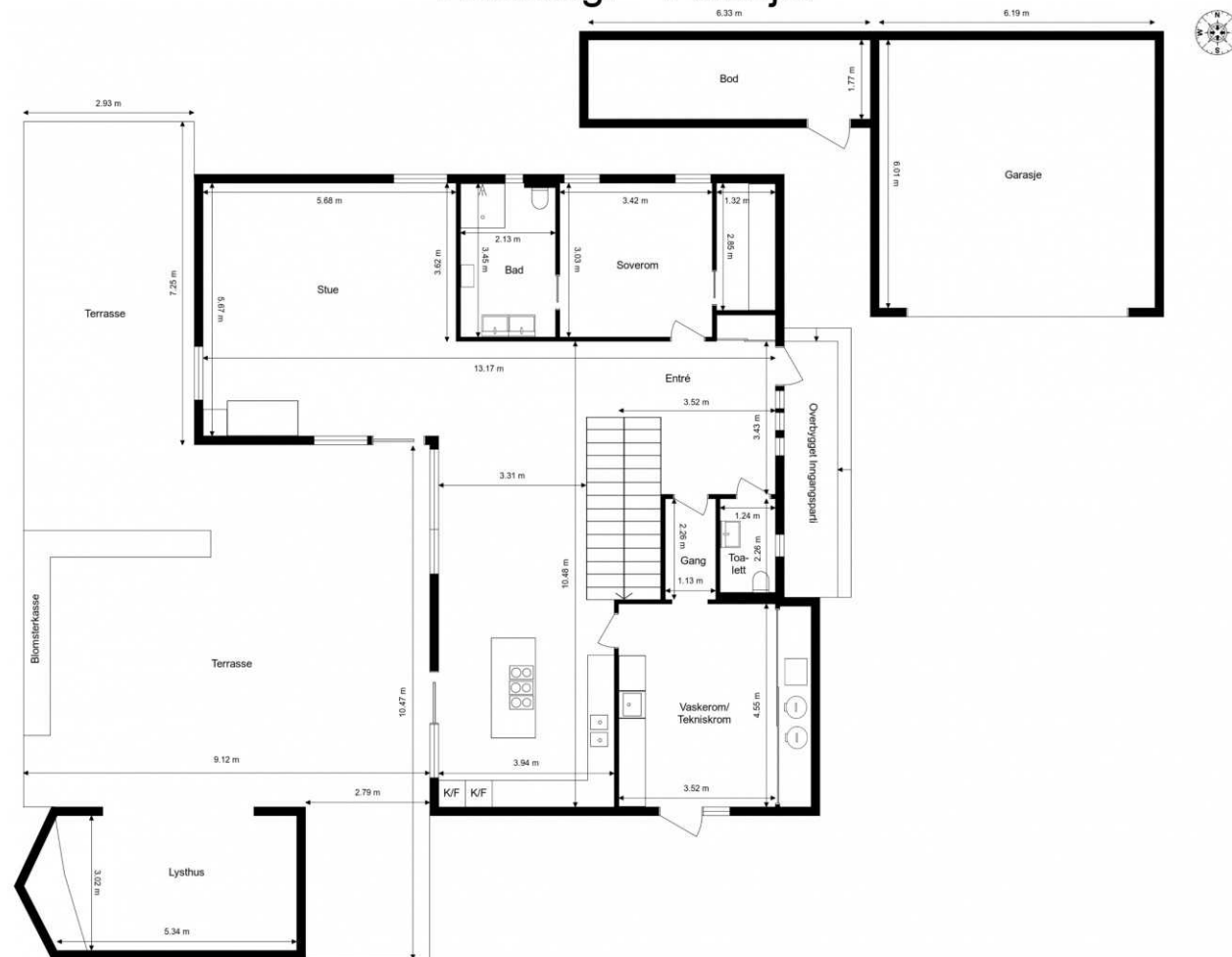
Boligen inneholder i første etasje: Entre/ hall, kjøkken med spisestue, stue, foreldresoverom med privat bad og walkin-garderobe, Wc, vaskerom/teknisk rom med direkte utgang til terreng.

Andre etasje inneholder: Repot med åpent galleri ned mot kjøkkenet/spiseplassen og utgang til takterrasse, tre soverom med egne walkin-garderober, mediarom/stue (evt. soverom), bad/wc.

Garasjen inneholder biloppstillingsplass for to kjøretøy og en bod.

284 m²

Enebolig. - 1 etasje.



Ordernr. 15069679

1. etg

Enebolig. - 2 etasje.



2. etg

Strandard

Boligen har høy og tidsmessig standard med energiøkonomiske løsninger, høy grad av komfort og en rekke finesser mht. lyd og styringsfunksjoner.









Kjøkken

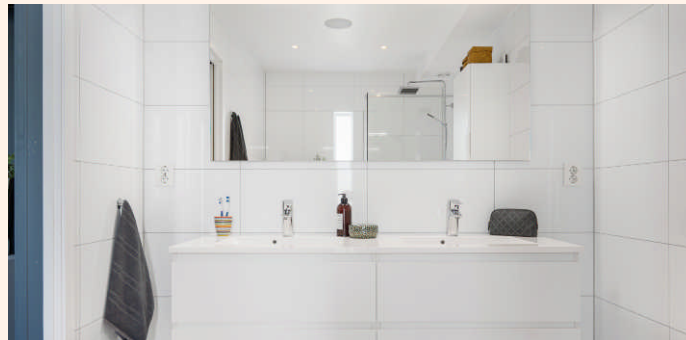
Kjøkkenet er delikat, lyst og velutstyrt med en innholdsrik innredning fra Sigdal, modell Lido Palett med hvite fronter og innbyggede hvitevarer som oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og kombinert Micro/stek i benkehøyde.





Bad

Badet til foreldresoveværelset har servantinredning med doble servanter, servant og benk i et stykke, veggmontert wc, dusj/tropisk dusj bak herdet glass. Gjestewc har veggmontert wc og servant. Badet i andre etasje har servantskap med bred servant og benkeplate i ett stykke og to kraner. Badekar og dusj. Begge bad har fliser i store format.



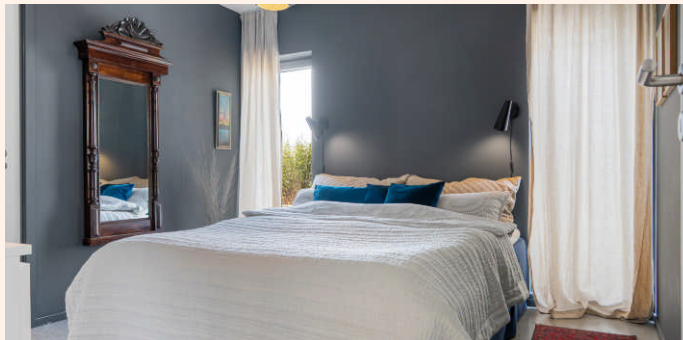






Soverom

Hvert av de fire soveværelsene har walkin-garderober og foreldreværelset har et eget, privat, bad. Det er installert et lydanlegg fra Sonos, med utganger til seks soner, inkludert atriumet. Mediarommet/stuen i andre etasje er bygget med ekstra lydisolasjon til tilstøtende rom.























Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere og godt etablert boligområde ved Lunde, Ødegården syd på Kråkerøy - med Hvalerøyene som neste destinasjon. Dette er barnevennlig - skjermet, landlig og kun ca 400 meter å gå til Futerødbukta. Her kan barna og familien utfolde seg i naturen til lands og ved sjøen.

I nærområdet finnes både skoler, barnehager, dagligvareforretning og bussforbindelse til Fredrikstad og Oslo. Avstand til Jernbanestasjonen i Fredrikstad er kun 8 km og sydover starter Hvalerskjærgården nettopp her. Eiendommen ligger inn mot boliggate uten gjennomkjøring og grensende til et friareal i vest.



The background of the slide features a large, abstract graphic. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a large, light grey shape that tapers to the left. These two shapes are separated by a white, curved, S-shaped gap that runs vertically through the center of the composition.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 284,0 m²

- BRA-i: 236,0 m²
- BRA-e: 48,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 146,0 m²

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

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

Beskrivelse

Dette er en meget elegant, stilren og velutstyrt enebolig - tegnet av BAS arkitekter - inneholdende bl.a. to stuer, fire soverom hver med sin garderobe, to bad og et godt vaskerom - for ikke å glemme et stemningsfullt og skjermet atrium - og en stor, privat takterrasse. Solrik og rolig beliggenhet i et nyere, godt etablert villaområde ved Lunde på Kråkerøy. Dette er barnevennlige omgivelser, kun 8 km fra Fredrikstad

sentrum - og med en av Norges mest ettertraktede skjærgårdslandskap nærmest i nabolaget. Vi tror du kan ønske å flytte hit bare på grunn av boligen. Den er virkelig noe for seg selv - og for din familie.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere og godt etablert boligområde ved Lunde, Ødegården syd på Kråkerøy - med Hvalerøyene som neste destinasjon. Dette er barnevennlig - skjermet, landlig og kun ca 400 meter å gå til Futerødbukta. Her kan barna og familien utfolde seg i naturen til lands og ved sjøen. I nærområdet finnes både skoler, barnehager, dagligvareforretning og bussforbindelse til Fredrikstad og Oslo. Avstand til Jernbanestasjonen i Fredrikstad er kun 8 km og sydover starter Hvalerskjærgården nettopp her. Eiendommen ligger inn mot boliggate uten gjennomkjøring og grensende til et friareal i vest.

Innhold

Boligen inneholder i første etasje: Entre/ hall, kjøkken med spisestue, stue, foreldresoverom med privat bad og walkin-garderobe, Wc, vaskerom/teknisk rom med direkte utgang til terreng.

Andre etasje inneholder: Repot med åpent galleri ned mot kjøkkenet/spiseplassen og utgang til takterrasse, tre soverom med egne walkin-garderober, mediarom/stue (evt. soverom), bad/wc.

Garasjen inneholder biloppstillingsplass for to kjøretøy og en bod.

Lysthus/ gapahuk inneholder ett åpent rom.

Standard

Boligen har høy og tidsmessig standard med energiøkonomiske løsninger, høy grad av komfort og en rekke finesser mht. lyd og styringsfunksjoner.

Hvert av de fire soveværelsene har walkin-garderober og foreldreværelset har et eget, privat, bad. Det er installert et lydanlegg fra Sonos, med utganger til seks soner, inkludert atriumet. Mediarommet/stuen i andre etasje er bygget med ekstra lydisolasjon til tilstøtende rom.

Boligens interiør kjennetegnes av rene, glatte overflater i lyse paletter med kontrastfarger, store volum og lysflater. Materialvalgene er tidsmessige og eksklusive.

Gulv er belagt med polert betong i hele første etasje foruten baderomsgulv som er belagt med fliser. Gulv i andre etasje er belagt med Saga -wideplank hvittet eikeparkett, enstavs i alle rom, foruten bad/wc med keramiske fliser i store format og mediarommet med heltekkende teppe.

Vegger har malte, glatte overlater.

Tak har malte, glatte overflater med downlightbelysning i ulike rom og soner, samt faste punkter for belysning/hengelamper.

Kjøkkenet er delikat, lyst og velutstyrt med en innholdsrik innredning fra Sigdal, modell Lido Palett med hvite fronter og innbyggede hvitevarer som oppvaskmaskin, vinskåp, stekeovn og kombinert

Micro/stek i benkehøyde.

Innredningen er organisert som to veggmonterte innredninger og en frittstående øy med keramisk komfyrtopp (90 cm) overheng på benkeplaten for god sittekomfort. Den veggmonterte innredningen har laminerte benkeplater og øya har benkeplater av hvit marmor.

Badet til foreldresoveværelset har servantinredning med doble servanter, servant og benk i et stykke, veggmontert wc, dusj/tropisk dusj bak herdet glass. Gjestewc har veggmontert wc og servant. Badet i andre etasje har servantskap med bred servant og benkeplate i ett stykke og to kraner. Badekar og dusj. Begge bad har fliser i store format.

Det er montert nye ytterdører i 2023 og 2024.

Adkomst

Fra Fredrikstad sentrum følg RV 108 mot Hvaler og følg veien videre sydover fra rundkjøringen, ca 5,5 km til dagligvareforretningen ved Lunde. Sving til venstre inn Ødegårdsveien og følg denne i en bue i nordlig retning frem til Floveien. Følg Floveien frem til Muslingveien og sving opp til høyre i Muslingveien. Følg veien sydlig opp bakken frem til eiendommen på høyre side.

Selgers egenerklæringsskjema

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

- Desember 2022: Utbedring og oppgradering av

bergvarmesystem. Skiftet galvaniserte rør med kobberør, sil/filterventil og ekspansjonstank til brønn, og installerte sil/filter i varmekrets mellom varmpumpe og varmtvannsbereider. Sirkulerte ut glykol og rensset væsken i systemet. Oktober 2024: skiftet kontrollenhet på Høiax varmestyringssystem.

- Gasspeis og brannvarslerer inspisert av brannvesenet april 2025.
- Skifte av batteri til vask på vaskerom og skifte av blandeventil i dusj 2. etg april 2025.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Baderom i 1 etasje. Med adkomst fra soverom. :

- Overflater gulv: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser ved baderomsinnredning. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket

mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

- Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Baderom i 2 etasje. Med adkomst fra gang. :

- Overflater gulv: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i og ved dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken - Med åpen løsning mot stue og gang. :

- Overflater gulv: Det er stedvis registrert riss/sprekker i betonggulv i kjøkken. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Øvrige rom:

- Overflater gulv: Det er stedvis registrert riss/sprekker i betonggulvene i soverom, entré, gang og stue. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innvendige trapper:

- Innvendige trapper: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller

ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse. 2 etasje. :

- Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom: Tettesjiktet er stedvis skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstand er ikke kjent. Bygningsdelen er fuktutsatt. Sluk/overløp kan gå tett og har behov for jevnlig ettersyn. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Ingen bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten.

Byggemåte

En av begyggelsens fremtredende kvaliteter er hvordan uteområdet omrammes av boligen og det delvis åpne lysthuset. Bebyggelsen fungerer som et vern inn mot et intimt rom ute - et atrium, skjermet mot naboer, men med åpning mot friområdet og lyset som kommer inn fra vest. De store lysåpningene fra stuen og kjøkkenet lager et samspill mellom interiør og uteområdet. Her blir interiøret en del av uteområdet og omvendt. Boligen er tegnet av arkitekt Lene Nærland/ BAS arkitekter og har et rent og stramt design der bygget er satt sammen av kubeformer.

Boligen har store lysåpninger og delvis åpen himling

mellom etasjene som gir fin fornemmelse av volum og lys. Bebyggelsen består av et tofløyet bolighus der den ene fløyen har to etasjer, den andre er platform for en stor takterrasse på 34 kvm.

Dobbel garasje med bod. Lader for el-bil montert. Lysthus, i prinsippet formet som en gapahuk med åpning inn mot atriumet.

Boligen og garasjen er oppført i trekonstruksjoner, med utvendig fiberpuss og flate takkonstruksjoner. Lysthuset har kledning av tre.

Tomt

Denne tomten er eiet. 792,00 kvm.

Tomten er som bebyggelsen, gjennomført, stram og med rene linjer. En stor gårdsplass belagt med betongstein, granitblokker og rullestein. En gangvei langs den sydlige vegg henger sammen med det store betongdekket som danner atriumet på vestsiden. Her møter det kultiverte det naturlige i form av noen bergrabber som gir variasjon til de rette linjene. Utenfor atriumet er det opparbeidet gressplen ut mot friarealet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bolig og garasje datert 31.3.2014.

Adgang til utleie

Boligen er registrert som en boenhet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i alle gulv i første etasje og i badet i andre etasje, med bergvarme/varmepumpe som varmekilde. Det er montert en meget dekorativ, bred gasspeis i stuen.

Energikarakter: B - Gul

Energiforbruk foregående år var 22 874 kWh.

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

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 11 000 000,-

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

275 000,00,- (Dokumentavgift)

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

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

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

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

(Valgfri))

11 295 992,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 18 743,- for 2024.

Eiendomsskatt

Kr 17914,00.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 323 148,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisnr. 82459419.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 0106573 Område B305, Lunde - Formål: Boliger. Det er utarbeidet reguleringsbestemmelser til planen. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbebyggelse.

Rettigheter og heftelser

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

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

Boplikt

Det er ikke boplikt etter konsesjonsloven i denne delen av Fredrikstad kommune.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke følger med i handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer følger med der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Gunnar Olai Stavlund per e-post gunnar@stavlund.no eller sms: +47 91 35 31 25. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er

egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

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

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger,

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

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

31 25/ gunnar@stavlund.no.

Eier

Eier er Tormod Huseby og Camilla Ruud Kvisler.

Prod. dato: 21.05.2025

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Muslingsveien 23.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 432, bnr. 183 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250057.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 27 500 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Gunnar Olai Stavlund / +47 91 35

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

TEKNISKE DOKUMENTER



Vedlegg til Salgsoppgave
Muslingsveien 23

Vår ref.: 192250057 FREDRIKSTAD 19.05.2025

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, onsdag 30. april 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest.
4. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
5. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
6. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
7. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
8. Budskjema

Utbredelse av skjevgkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevn skjevgkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjevgkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjevgkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Muslingsveien 23
1676 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 432/183
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 284 m²

Totalt bruksareal (BRA): 284 m²

Befaring

Befaringsdato: 30.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727



Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 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.

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	30.04.2025
Referansenummer	15069679
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0057
Hjemmelshaver/selger	Tormod Huseby/Camilla Ruud Kvisler
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Tormod Huseby.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	16°C
Rapportdato	04.05.2025 20:27

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Muslingsveien 23
Postnummer/sted	1676 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	432/183
Tomt	Eiet tomt: 792 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	2013.		

Byggemåte

Enebolig beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med forstøtningsmurer, Granittblokker, steinlagt innkjørsel med biloppstillingsplasser, dobbelgarasje med tiliggende bod, overbygget steinlagt inngangsparti, gruslagt uteareal med skiferfelt, vest-vendt markterrasse, gressplen, trær, prydbusker, bed, rullesteiner og diverse beplantning. Tomten har stedvis naturtomt med fjell i dagen.

Enebolig over to etasjer. Støpt plate på mark. Grunnmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig tekket med fiberpuss. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran. Boligen har glatte entrédører fra årstall 2024 med elektronisk kodelås. Terrassedører og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med vannbåren gulvvarme fra bergvarmesystem og varmepumpe, samt gasspeis i stue.

Adkomst via bakkeplan til overbygget steinlagt inngangsparti på ca 6 m2. 1 etasje består av entré, gang, toalettrom, soverom, vaskerom/teknisk rom, stue og kjøkken med åpen løsning. Deler av kjøkken har høy takhøyde og store vindusfelt mot galleri/2 etasje. Solskjerming/screens montert på stuevindu i 2 etasje og på større vindusfelt i kjøkken/galleri. Utgang fra stue og kjøkken til vest-vendt markterrasse og lysthus med åpent rom. 2 etasje består av gang/galleri, bad, stue og tre soverom. Samtlige soverom i boligen har walk-in closet. Utgang fra gang/galleri og stue til vest-vendt takterrasse.

I tillegg har boligen en dobbelgarasje oppmålt til 37 m2 samt en tiliggende bod oppmålt til 11 m2. Doblegarasje har elektrisk leddport, belysning og el-bil lader.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjåblongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom i 1 etasje. Med adkomst fra soverom.		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Baderom i 2 etasje. Med adkomst fra gang.		Overflater gulv	8	
Kjøkken - Med åpen løsning mot stue og gang.		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse. 2 etasje.		Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	12	

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)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2 etasje.	99			99	34
	Gang, bad, stue og tre soverom.				Takterrasse.
1 etasje.	137	48		185	112
	Entré, gang, toalettrom, bad, vaskerom/teknisk rom, kjøkken, stue og soverom.	Garasje med tilliggende bod			Markterrasse.
SUM	236	48		284	146
Total bruksareal: 284 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 236 m2 P-ROM (BRA-i).

Markterrasse oppmålt til 112 m2 (TBA).

Terrasse i 2 etasje oppmålt til 34 m2 (TBA).

Boligen har en frittstående garasje oppmålt til 37 m2 samt en tilliggende bod oppmålt til 11 m2 (BRA-e).

Rapport

Våtrom - Baderom i 1 etasje. Med adkomst fra soverom.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling i lysmalt slett flate med downlights og integrert høytaler. Vegghengt baderomsinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende dobbelservant med ett-greps armaturer. Speil, belysning og stikkontakt over servanter. Dusjhjørne med glassfelt og glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med susternekkasse. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstlighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser ved baderomsinnredning. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Baderom i 2 etasje. Med adkomst fra gang.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling i lysmalt slett flate med downlights og integrert høytaler. Vegghengt baderomsinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende dobbelservant med ett-greps armaturer. Speil, belysning og stikkontakt over servanter. Dusjhjørne med glassfelt og glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Badekar med ett-greps armatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med susternekkasse. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon.

 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 tilkomstlighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i og ved dusjonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken - Med åpen løsning mot stue og gang.

Gulvflate av betong med vannbåren gulvvarme. Malte slette veggflater. Himlinger i lysmalte slette flater med downlights. Kjøkken har delvis åpen løsning mot galleri og store vindusflater fra 1 til 2 etasje. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte lyse fronter. Benkeplater av laminat. Underlimt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Glassplater/sprutsikring på vegg over kjøkkenbenker. Benkekapbelysning og stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, venskap og to kjøleskap. Keramisk steketopp montert på kjøkkenøy. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet	
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
	Overflater gulv	Det er stedvis registrert riss/sprekker i betonggulv i kjøkken. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1 etasje. Med adkomst fra entré.

Toalettrom fra byggeår. Gulvflate belagt med betong. Malte veggflater. Himling i lysmalt slett flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende servant. Speil med belysning over servant. Vegghengt toalett med susternekkasse. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	

Øvrige rom

1 etasje: Gulvflater med vannbåren gulvvarme belagt med betong. Veggflater i malte flater. Himlinger i lysmalte slette flater med downlights i entré, gang og stue samt lampepunkt i soverom. Skyvedørgarderobe i entré. Walk-in closet i soverom.

2 etasje: Gulvflater belagt med parkett samt vegg-til-vegg teppe stue. Malte slette veggflater. Himlinger i lysmalte slette flater med downlights i stue og gang. Lampepunkter i soverommene. Walk-in closet i samtlige soverom. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

 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	Det er stedvis registrert riss/sprekker i betonggulvene i soverom, entré, gang og stue. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)
- Gasspeis i stue. 1 etasje.

Gasspeis med glassfelt.

 TG 1

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

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2

Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1 etasje.

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

 TG 1

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

 Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue .Avviket er målt til 4 mm.

Etasjeskiller - 2 etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom: Gang og soverom 1.

 TG 1

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

 Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i gang. Avviket er målt til 5 mm.

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

To stk varmtvannsberedere på 200 liter (årstall 2013), bergvarmesystem, ekspansjonskar, vannmåler, hovedstoppekran, fordelerskap for vannbåren gulvvarme og rør-i-rør system samt sikringssskap plassert i vaskerom/teknisk rom. Vannrør av typen kobberør, forkrommede rør og rør-i-rør system. Synlige avlepersrør av plast. Løkkasjestopper montert under oppvaskkum. Ventilator med mekanisk avtrekk montert i kjøkken. Opplegg for vaskemaskin samt sluk i gulv er plassert i vaskerom/teknisk rom. Oppvarming med vannbåren gulvvarme, bergvarmesystem, varmepumpe og gasspeis. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom/teknisk rom.

 TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank). - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 TGIU

Stakeluke

Elektrisk anlegg

Sikringssskap med automatsikringer og strømmåler montert i vaskerom.

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2013.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller utfagført arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg hele boligen. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig tekket med fiberpuss.

 TG 1

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Glatte entrédører fra årstall 2024 med elektronisk kodelås. Terrassedører og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Solskjerming/screens montert på stuevindu i 2 etasje samt på stort vindusfelt i kjøkken/galleri.

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

Yttertak

Yttertak fra byggeår. Tilnærmet flatt yttertak med gesims, takoverløp og sluk. Takoverflate utvendig dekket med membran.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Taggjennomføringer - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Annet

 Informasjon Takoverløp og sluk kan gå tett og krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Terrasse. 2 etasje.

Utgang fra stue og gang til vest-vendt takterrasse på 34 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av metall og murkonstruksjoner. Belysning og stikkontakter montert på vegg. Solskjerming/screens montert på vindu.

 TG 2 Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom
Tettesjiktet er stedvis skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstand er ikke kjent. Bygningsdelen er fuktutsatt. Sluk/overløp kan gå tett og har behov for jevnlig ettersyn.
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng - Markterrasse.

Utgang fra stue og kjøkken til vest-vendt markterrasse på 112 m2 med lysthus. Støpt gulvflate av betong. Blomsterkasser med beplantning. Belysning og stikkontakter montert på vegg.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter

Grunnmur, fundamenter

Plate på mark.

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

 TGIU Fundamenter
Byggegrunn Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong.

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

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Garasje.

Frittstående dobbelgarasje på 37 m2 med tiliggende bod på 11 m2. Elektrisk leddport og el-bil lader. Veggflater av pussede murkonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran. Belysning, el-bil lader og stikkontakter montert på yttervegg.



TG 1

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

Frittstående byggverk

Frittstående byggverk - Lysthus

Lysthus. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med membran. Vegg, himlingsflater og plassbygd benk belagt med malte plater. Stikkontakter på vegg og skap til oppbevaring.



TG 1

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

Frittstående byggverk

Branntekniske vurderinger

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Takhøyder i 1 etasje målt fra 2,38 meter i stue til 5,41 meter i kjøkken.

Takhøyder i 2 etasje målt fra 2,47 meter i baderom til 2,50 meter i øvrige rom.

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	Følgende dokumentasjon/bilodedokumentasjon er fremlagt: Rørleggerarbeid utbedringer/bytte av deler/røropplegg til bergvarmesystem. Dokumentasjon datert 14.10.2022 og 11.11.2022.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 07.05.2013. Arbeidene gjelder nytt elektriskanleggi boligen.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Branntilsyn/tilsynsrapport utført av Fredrikstad Brannvesen. Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger ved tilsynet. Datert 07.04.2025
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 25.04.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid 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 slitasjoner 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 bygget. 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 bruksslitasjoner. 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 være 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 enkelte ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innføring 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 tilfellet Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer: Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnet), 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 ldsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringskapp.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i baderom i 1 etasje.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg [Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom] - [Sluk i vaskerom/teknisk rom.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i baderom i 2 etasje.]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250057
Adresse	Muslingsveien 23		
Postnr.	1676	Sted	KRÅKERØY
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 3 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalennr	82459419
Selger 1 Fornavn	Camilla	Etternavn	Ruud Kvisler
Selger 2 Fornavn	Tormod	Etternavn	Huseby

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 Engelsviken Rør as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: April 2025: skiftet kran til vask på vaskerom, og temperaturventil på dusj i 2. etasje.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke relevant

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 Engelsviken rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skifte av batteri til vask på vaskerom og skifte av blandeventil i dusj 2. etg april 2025

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 Gasspeis og brannvarslere inspisert av brannvesenet april 2025

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:

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 Bro Varmex AS (Varme & Bad)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Desember 2022: Utbedring og oppgradering av bergvarmesystem. Skiftet galvaniserte rør med kobberør, sil/filterventil og ekspansjonstank til brønn, og installerte sil/filter i varmekrets mellom varmpumpe og varmtvannsbereider. Sirkulerte ut glykol og renset væsken i systemet. Oktober 2024: skiftet kontrollenhet på Høiax varmestyringssystem.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har perm med FDV dokumentasjon og samsvarserklæring fra Kråkerøy Elektriske AS datert 7. mai 2013

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Bro Varmex sjekket bergvarmesystem før reparasjon/oppgradering november/desember 2022, og sjekket igjen i oktober 2024 i forbindelse med bytte av kontroller for vannbåren varme.

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

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

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

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

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

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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 næringsseiendom
- 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 prislister 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 15/04/2025 17:38:45 (EES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 432 Bnr.: 183 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Muslingsveien 23
Gatenr: 93840
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1676 KRAKERØY
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 26.04.2025 kl. 09.50

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
2019/91576-1/200 22.01.2019 HJEMMEL TIL
21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 9 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
HUSEBY TORMOD
F.NR: IDEELL: 1/2
KVISLER CAMILLA RUUD
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.

2019/91610-1/200 22.01.2019 PANTEDOKUMENT
21:00 Beløp: NOK Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2023/918065-1/200 28.08.2023 PANTEDOKUMENT
12:29 Beløp: NOK Panthaver:
NORDEA BANK ABP FILIAL I
NORGE
ORG.NR: 920 058 817
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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2011/800223-1/200 04.10.2011 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 117

2020/1454705-1/200 OMNUMMERERING VED
01.01.2020 00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 432 BNR: 183

2024/865943-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 432 BNR: 183

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 432	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Muslingsveien 23 ▼		
Areal:	ca. 791.7	m² *	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 530 - Hensyn friluftsliv, H530 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 573 Område B305, Lunde	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: mars 27, 2008
Reguleringsbestemmelser: Reg.best. - 573.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 02.04.2025

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/183/0/0

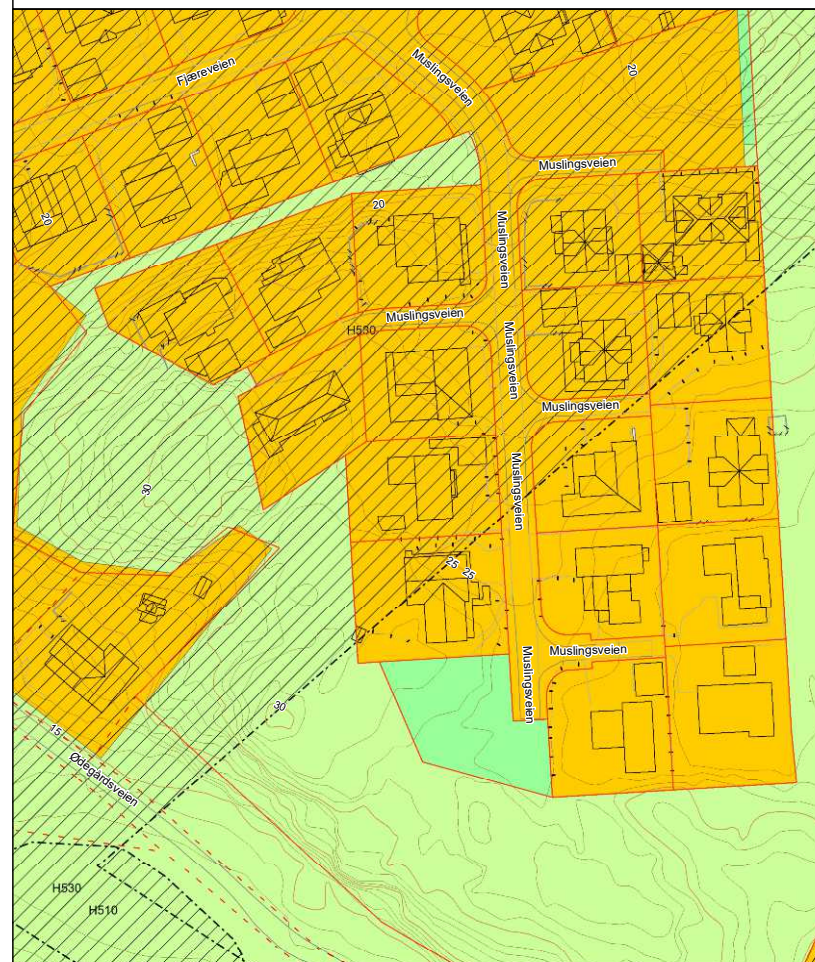
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-31



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

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

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



Reguleringsplan

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/183/0/0

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

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

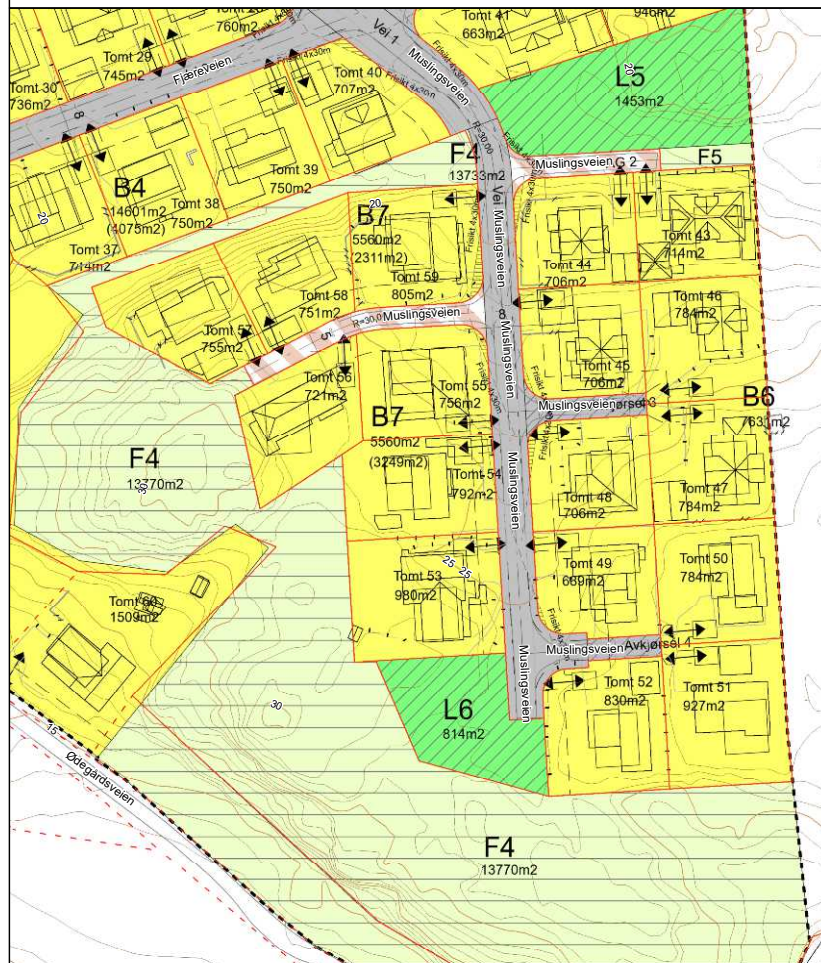


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-31



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.



Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for boligområde B305 Lunde på Kråkerøy i Fredrikstad kommune

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

§ 1 GENERELT

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

Områdene reguleres til følgende formål:

Byggeområde

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

Trafikkområde

- Gate med fortau
- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Fareområde

- Høyspenningsanlegg

Spesialområde

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

Fellesområder

- Felles adkomst
- Felles lekeareal for barn

Kombinerte formål

- Bolig/offentlig
- Avkjørsel/gangvei

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

2.1 Utbygging:

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

2.2 Områder for beboelse:

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

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

2.3 Rammer for bebyggelsen:

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

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

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

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

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

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

Bruksareal for garasjer "BRA" skal ikke overstige 50m². Garasje skal ligge minst 5 meter fra tomtengrense mot vei når garasjen ligger vinkelrett på veien. Garasjer, frittliggende uthus og boder tillates bygd inntil 1 m fra tomtengrense. Der hvor forholdene ligger til rette for det kan garasjen oppføres parallelt med veien.

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

2.4 Vegetasjon

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

2.5 Kabler

Alle kabler skal innenfor reguleringsområdet anlegges som jordkabler.

2.6 Renovasjon

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

2.7 Rekkefølgebestemmelser

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

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

2.8 Fornminner

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Felt B1 område for konsentrert småhusbebyggelse

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

3.2 Felt B2-B8 område for boliger med tilhørende anlegg

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

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

Vei 1 Gate med fortau

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

Vei 2, 3 og 5 Kjøreveg

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

Vei 4 Kjøreveg

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

Passeringslomme

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

Annen veigrunn

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

§ 5 FAREOMRÅDER

Høyspenningsanlegg

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

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

§ 6 SPESIALOMRÅDER

Friluftsområde

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

Frisiktzone

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

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

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

§ 7 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

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

Felles lekeareal for barn

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

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL

Bolig/offentlig

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

Avkjørsel/gangvei

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 432/183/0/0

Eierrepresentant: Huseby Tormod

Regningsmottaker: Huseby Tormod

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har feste grunn	Nei
Gårdsnr	432	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	183	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festelnr	0	Beregnet areal	791,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Muslingsveien 23 1676 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Lunde	Kirkesogn	Krårerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Krårerøy

(Antall: 1)

BYGNINGER

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300310598	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		220,5

(Antall: 1)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KVISLER CAMILLA RUUD	MUSLINGSVEIEN 23	1676 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
HUSEBY TORMOD	MUSLINGSVEIEN 23	1676 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

(Antall: 2)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.05.2025	1/1	0	kr 3 398,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.05.2025	1/1	0	kr 2 603,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.05.2025	1/1	0	kr 1 599,00
60 ESkatt Bolig	5 598 200,00 0/00	kr 3,20	01.05.2025	1/1	0	kr 17 914,00
350 AKONTO AVLØP	182,00 M3	kr 32,18	01.05.2025	1/1	0	kr 7 321,00
250 AKONTO VANN	182,00 M3	kr 16,80	01.05.2025	1/1	0	kr 3 822,00

kr 36 657,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
41265153	100	100	Årsavlesning - målt	10.10.2024	2024	130	2550



FREDRIKSTAD KOMMUNE Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 01.04.2025

Til informasjon!

Eiendom: 432/183 Muslingveien 23

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 2. april 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 432 Bruksnr.: 183 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRAKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 31.3.2025

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 432 / 183 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/183/0/0

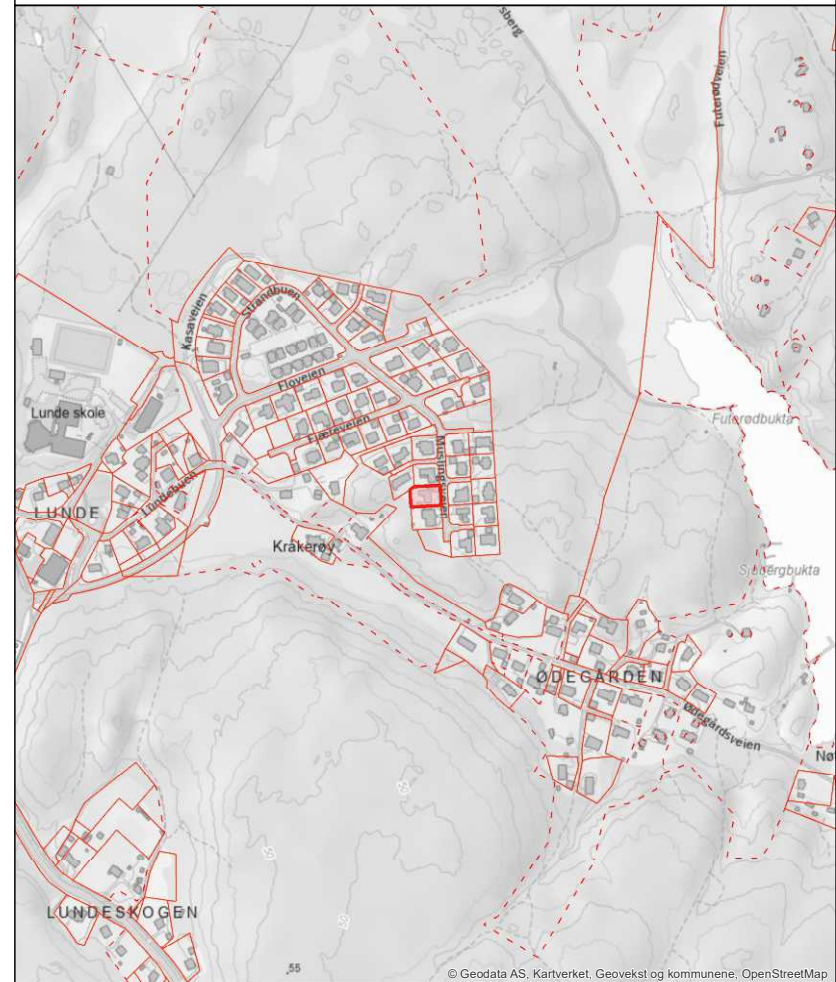
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-31

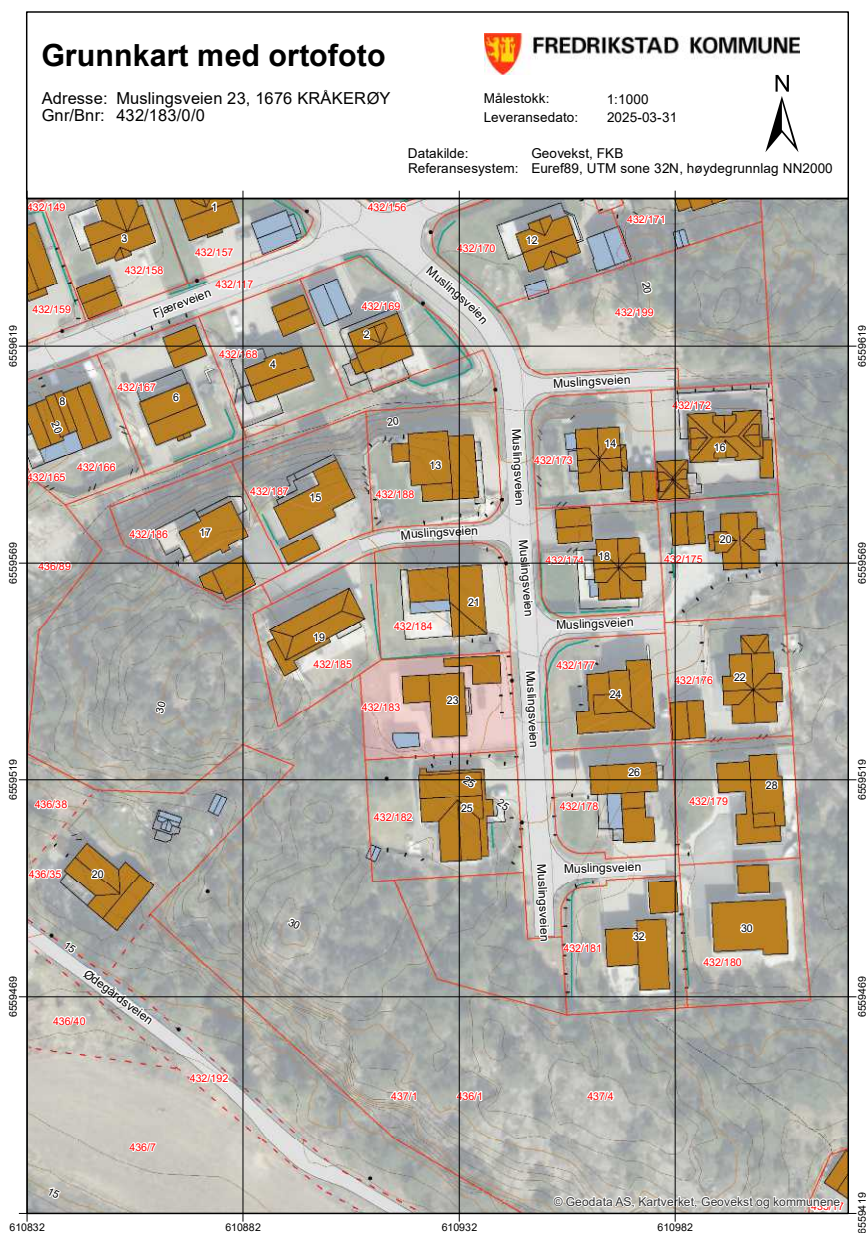


Planident:
Plannavn:

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

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





Oversiktskart

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/183/0/0

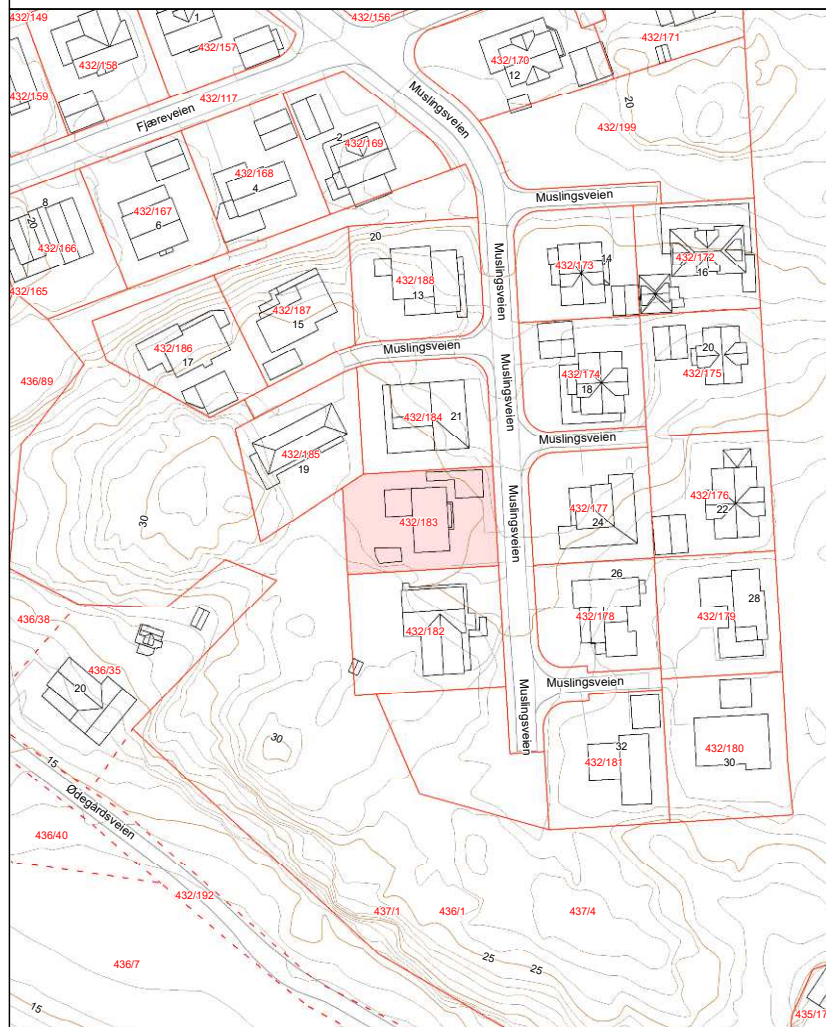


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-31



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



Matrikelkart

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/183/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

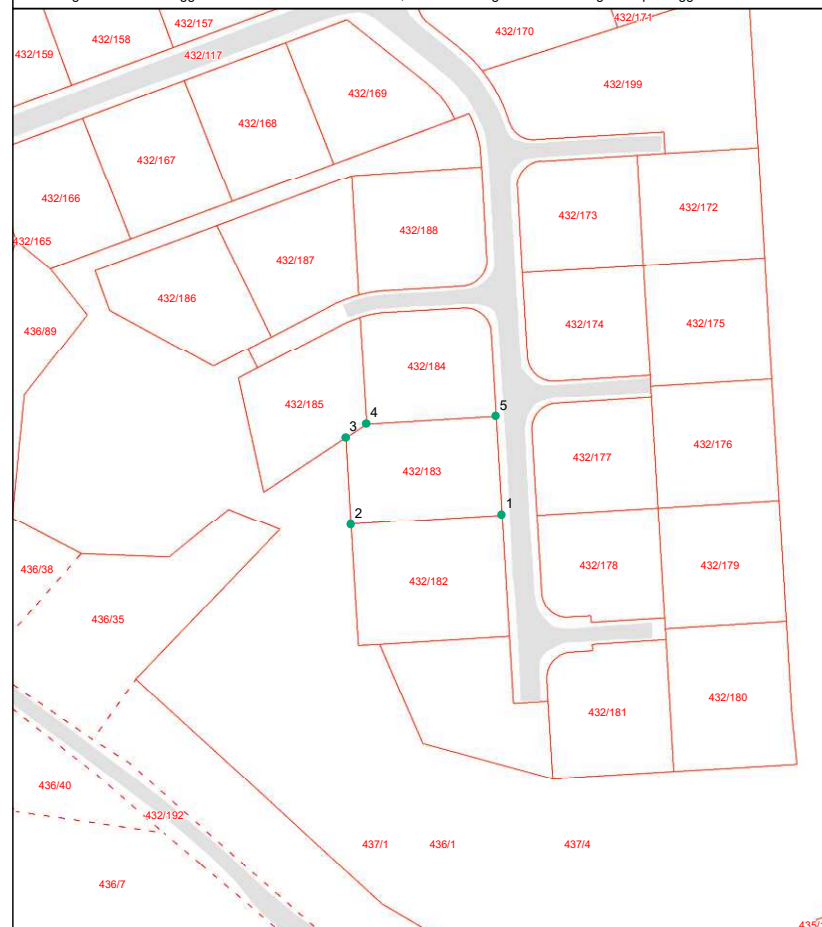
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-31



Datkilde: 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 matrikelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 31.3.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm)	Arealmarknad:	Koordinatsystem:
791.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke redsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Høyhetstype	Målestode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6559525.59103	610945.512253	Ikke spesifisert	35.02	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6559523.50316	610910.566363	Ikke spesifisert	19.97	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6559543.41719	610909.382558	Fjell	5.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6559546.58894	610914.195295	Ikke spesifisert	30.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6559548.37822	610944.139574	Ikke spesifisert	22.84	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-432/183/0

Bruksnavn		Beregnet areal	791.7
Etablert dato	04.10.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TORMOD HUSEBY		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
CAMILLA RUUD KVISLER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	09.11.2011	09.11.2011	11/12071	
AF - Annen forretningstype	08.11.2011	08.11.2011		
AF - Annen forretningstype	28.10.2011	28.10.2011		
OP - Oppmålingsforretning	28.09.2011	28.09.2011	11/12071	
OP - Oppmålingsforretning	28.09.2011	28.09.2011	11/12071	
OP - Oppmålingsforretning	28.09.2011	28.09.2011	11/12071	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		791.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300310598	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest
300310601	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300310598: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	220.5
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	220.5
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.07.2012	06.08.2012
IG - Igangsettingstillatelse	13.07.2012	06.08.2012
MB - Midlertidig brukstillatelse	13.05.2013	14.05.2013

31.03.2025

side 2 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

FA - Ferdigattest	31.03.2014	31.03.2014
-------------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	220.5	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	90.0	0.0	90.0	0.0
H01	1	130.5	0.0	130.5	0.0

Bygning 300310601: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	35.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	35.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.07.2012	06.08.2012
IG - Igangsettingstillatelse	13.07.2012	06.08.2012
MB - Midlertidig brukstillatelse	13.05.2013	14.05.2013
FA - Ferdigattest	31.03.2014	31.03.2014

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	35.0	35.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Muslingsveien	23		1676 KRÅKERØY

31.03.2025

side 3 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Nipas AS
Ørnulf Aamot
Postboks 32
1662 ROLVSØY

Deres referanse	Vår referanse 2012/6760-26-53137/2014-LITK	Klassering 432/183	Dato 31.03.2014
------------------------	--	------------------------------	---------------------------

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
479/14

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt komplett 27.3.2014 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Muslingsveien 23
Gnr. 432 Bnr. 183

Arbeidets art: Ny enebolig og garasje.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

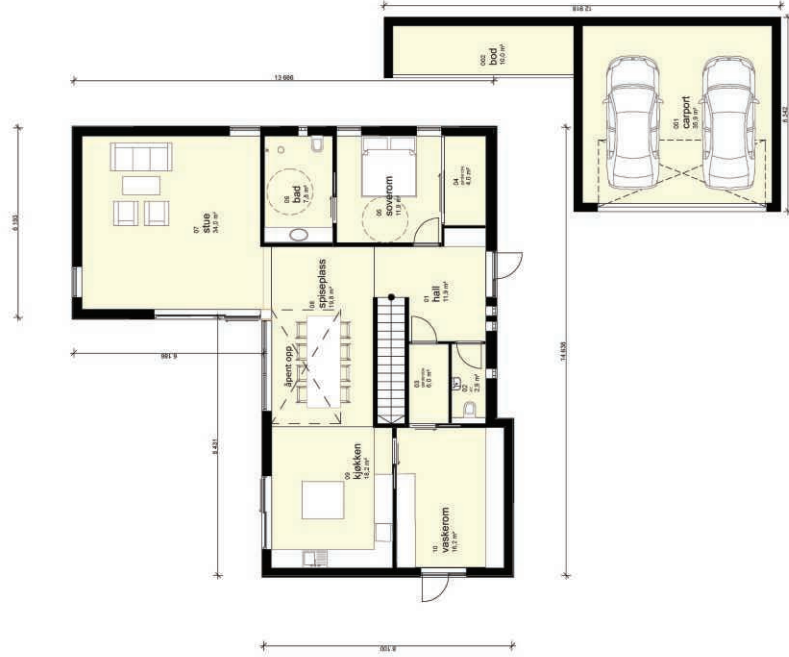
Linda Tjernes Karlsen
saksbehandler bygg

Virksomhet Regulering og byggesak

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 51 Bankkonto:

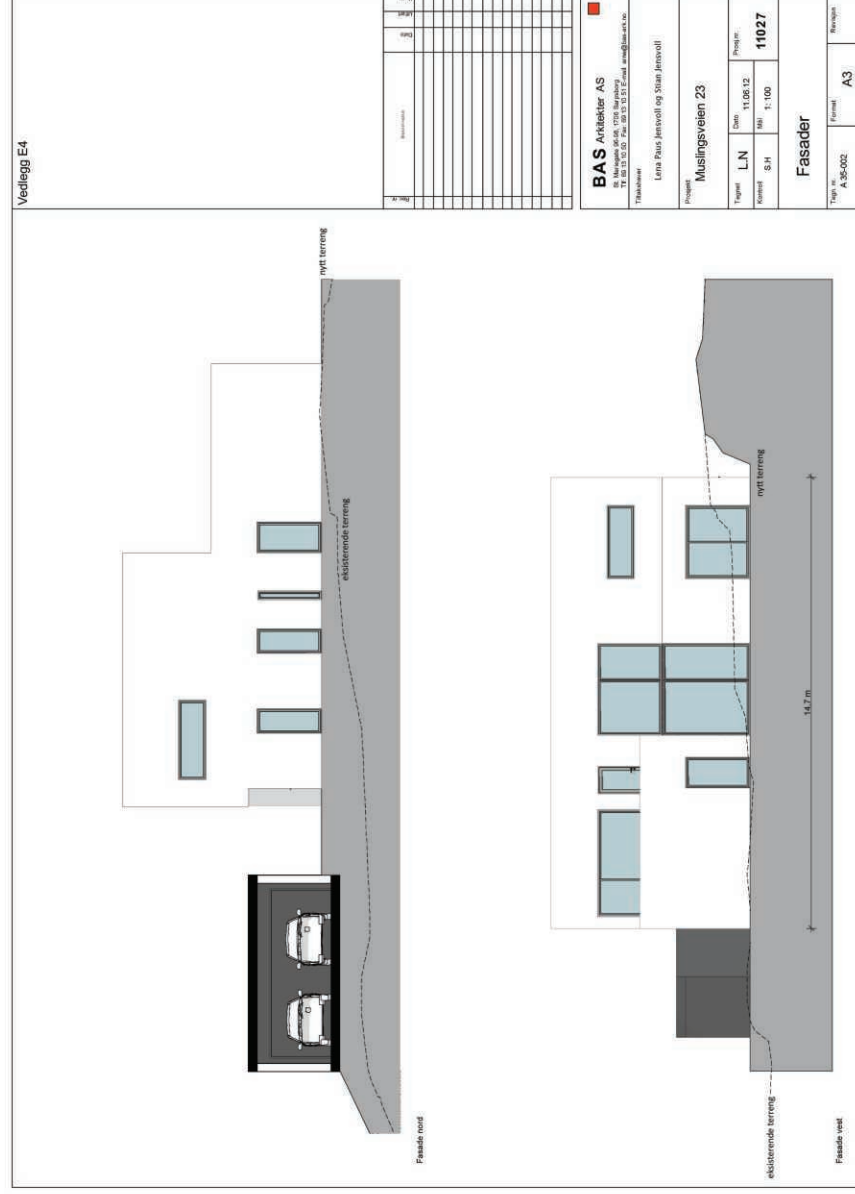
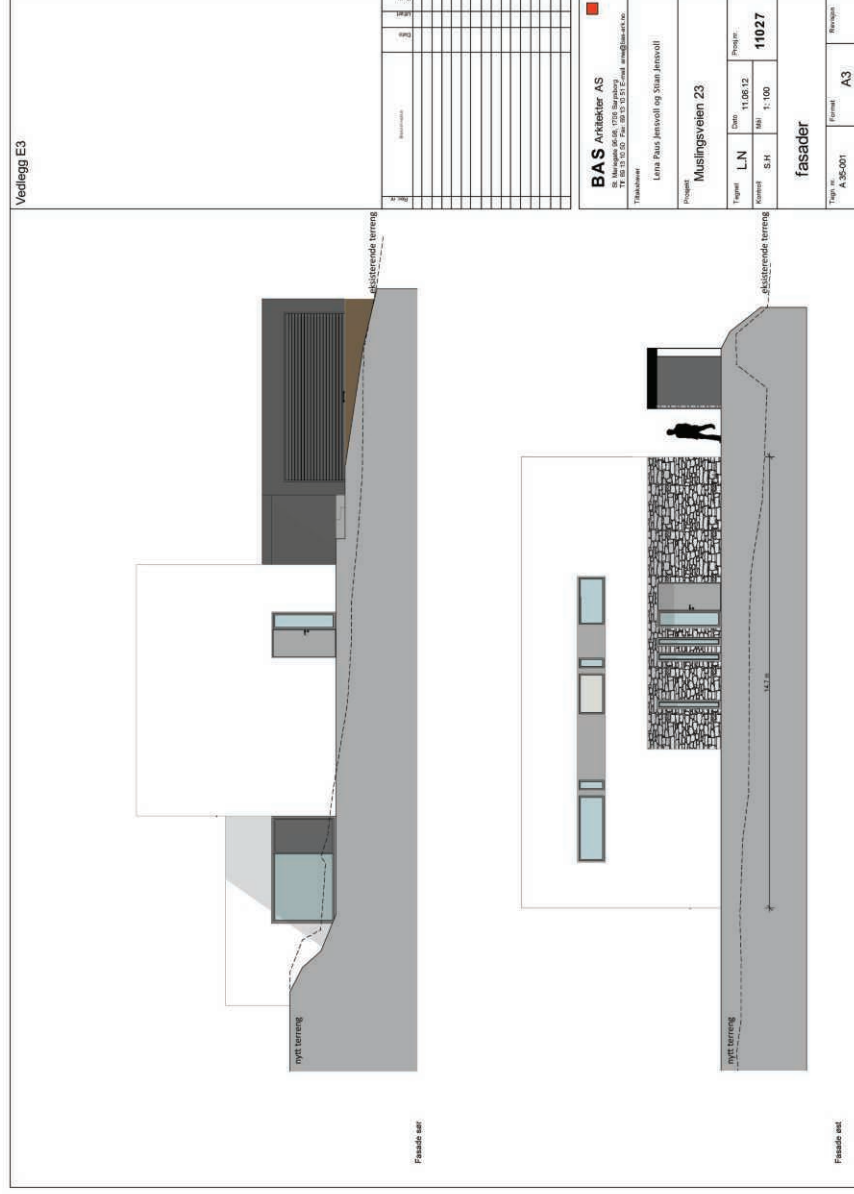
Vedlegg E1

[illegible]

 BAS Arkitekt AS 19. Marsgaten 10-12, 0102 Sandnessjøen 800 10 10 10 • 10 10 10 10 • 10 10 10 10 10 10	Løyna Plass Jernstovli og Stora Jernstovli		Prosjekt:		11027	Revisjon
	Prosjekt		Dato:	23.05.12		
Muslingsveien 23 Tiltaksnavn	Tegning	LN	Skala	1:100	plan 1 etg.	Formål
	Kontroll	S.H.				

Vedlegg E2	
------------	--

[illegible][illegible]



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innnetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

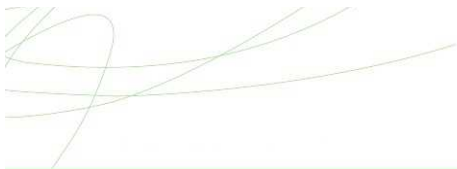
med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	292
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Varmepumpe Gass
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Gasskamin



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: Muslingsveien 23
Postnr/Sted: 1676 KRÅKERØY
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 27.08.2018 09:36:21
Energimerkenummer: A2018-920431
Ansvarlig for energiattesten: Stian Jensvoll
Energimerking er utført av: Stian Jensvoll

Gnr: 432
Bnr: 183
Seksjonsnr:
Festnr:
Bygnnr: 300310598

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparesusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparesusj eller allerede har sparesusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparesusjer 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Nabolagsprofil

Muslingsveien 23

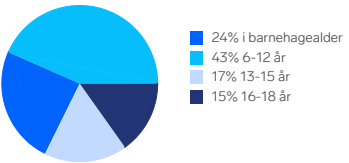
Offentlig transport

Lunde Linje VY6, 171, 172, 199	9 min 0.8 km
Bekkhus fergeleie Linje 806	7 min 5.5 km
Smertu fergeleie Linje 805	8 min 6.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 7.5 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min 7.7 km

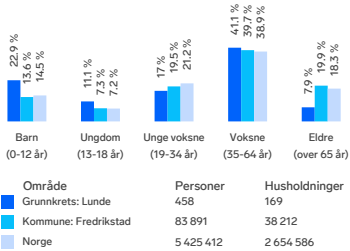
Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	6 min 4.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	10 min 7.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	10 min 7.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Blomsterøya barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 0.6 km
Lunde barnehage (0-5 år) 33 barn	9 min 0.8 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 4.1 km

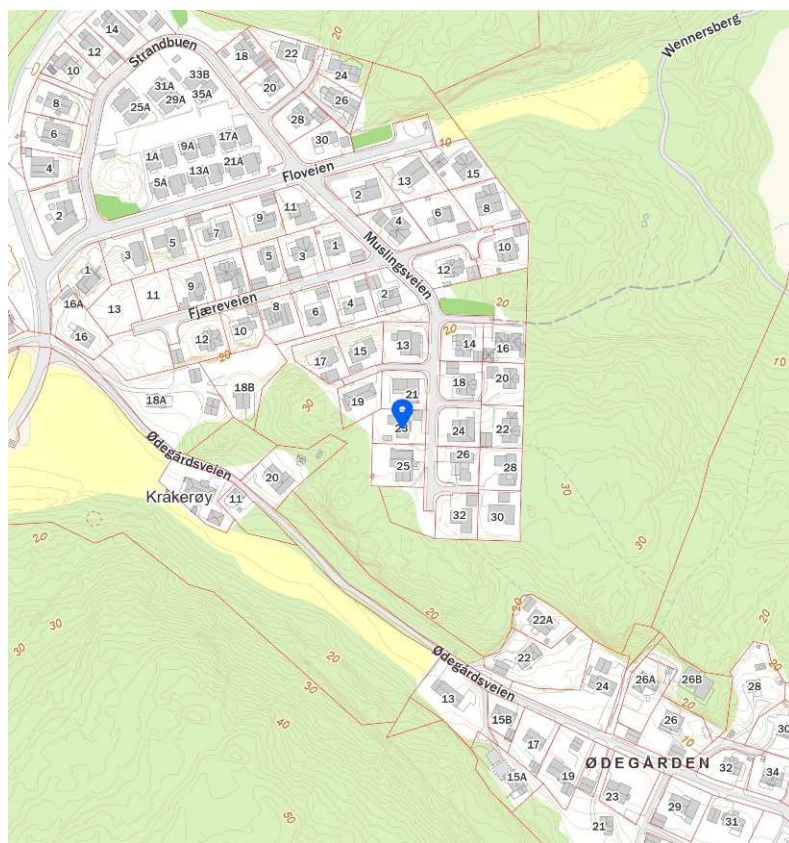
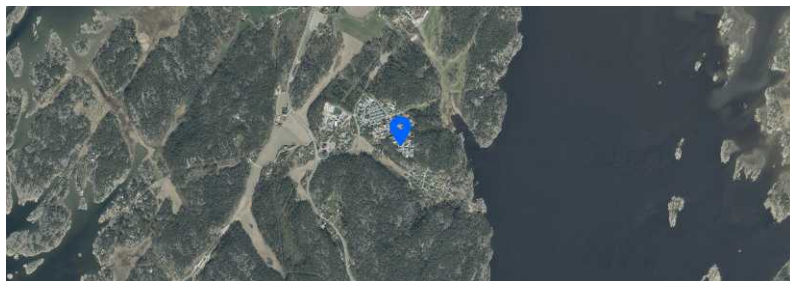
Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	8 min 6.4 km
Kiwi Kråkerøyhallen	8 min

Sport

Lunde barneskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 0.6 km
Alshus balløkke Ballspill	22 min 1.2 km
SATS Fredrikstad	8 min
SKY Fitness Fredrikstad	10 min

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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




Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivarettatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakken.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Adresse: Muslingsveien 23, 1676 Kråkerøy

--	--



STAVLUND AS

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

