

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Skogveien 30A
1672 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 439/399
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 132 m²
Garasje.
Bruksareal: 14 m²
Frittstående bod.
Bruksareal: 4 m²

Totalt bruksareal (BRA): 150 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.05.2025
Referansenummer	15070567
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0065
Hjemmelshaver/selger	VIVI ANITA LARSEN
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Vivi Anita Larsen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	19.05.2025 08:34

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Skogveien 30A
Postnummer/sted	1672 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	439/399
Tomt	Eiet tomt: 749 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	Ca. 1973.		
Garasje.	Ukjent.		
Frittstående bod.	Ukjent.		

Byggemåte

Enebolig med garasje beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, trapper, støttemurer og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer samt krypekjeller og kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Etasjeskille av trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Boligen har profilert entrédør med sidefelt. Balkongdører og vinduer med to-lags glass hovedsakelig fra byggeår. Vindu i kjøkken med to-lags glass fra nyere dato. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Underetasjen består av entré, gang, rom benyttet som soverom, bod og bod/teknisk rom. Adkomst fra rom benyttet som soverom til krypekjeller. Første etasje består av bad, vaskerom, stue, kjøkken og to soverom. Utgang fra stue til sydøstvendt balkong. Utgang fra vaskerom til nordvestvendt terrasse.

I tillegg har eiendommen en frittstående bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Våtrom - Vaskerom.		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	11	
		Vannrør	11	
		Overflater gulv	11	
		Innredning	11	
		Avløpsrør	11	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater gulv	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	12	
		Overflater gulv	12	
Krypekjeller		Innvendig inspeksjon	12	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - Underetasje.		Skjevhetmåling	13	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannbåren varme	14	
		Hovedstoppekran	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	15	
		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	15	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	16	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	16	
		Helhetsvurdering		
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	
Forstøtningsmurer		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
Frittstående byggverk - Bod.		Helhetsvurdering	17	
Frittstående byggverk - Garasje.		Helhetsvurdering	17	Kr 50 000 - 150 000

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)
1. etg.	86			86	61
	Stue, kjøkken, vaskerom, bad og to soverom.				Balkong (19 m2) + terrasse ink. inngangsparti ved vaskerom (42 m2).
Underetasje.	46			46	
	Entré, gang, rom benyttet som soverom, bod og bod/teknisk rom.				
SUM	132			132	61
Total bruksareal: 132 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		14		14	
		Garasje.			
SUM		14		14	
Total bruksareal: 14 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		4		4	
		Bod.			
SUM		4		4	
Total bruksareal: 4 m²					

Kommentar til areal

Rom benyttet som soverom i underetasje er angitt som hobbyrom i godkjente byggetegninger. Bruken av rommet kan derfor ikke sees å være godkjent. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak.

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

Eneboligen inneholder 111 m2 P-ROM og 21 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår, delvis fornyet med blant annet gulvbelegg og sluk på ukjent tidspunkt i følge opplysninger fra eier.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med malte plater.
Himling belagt med himlingsplater.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil og belysning over servant.
Gulvstående toalett.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Vannrør av typen kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner		
	Fukt i tilliggende konstruksjoner		Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone i vaskerom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)		Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 11 mm. Nivåforskjell mellom gulvbeleggets oppkant ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 56 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm over en avstand på 80 cm. Lokalfall er mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjkabinett/badekar med dusjvegger er forholdet ikke vurdert til å være et vesentlig avvik. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men videre bruk av dusjkabinett forutsettes.
	TG 2		Ventilasjon
			Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Vannrør		Vannrør hovedsakelig fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Tettesjiktets alder er ikke kjent. Restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det er ikke etablert tettesjikt på vegger. Dette forutsetter videre bruk av dusjkabinett.
	Avløpsrør (ink. sluk)		Avløpsrør hovedsakelig fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Vaskerom.

Vaskerom fra byggeår delvis fornyet med blant annet gulvbelegg på ukjent tidspunkt i følge opplysninger fra eier.
Gulvflater belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med malte strietapeter og plater av laminat.
Himling belagt med himlingsplater.
Innredning med slette flater.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Benkeplate av laminat.
Vannrør av typen kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i rommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	--

 TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktets alder er ikke kjent. Restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Rommet har ikke direkte vannpåkjenning på gulv eller vegg og dermed lav risiko.
	Fallforhold (gulv)	Det er målt motfall (feil vei) på deler av gulvet. Dette er vurdert som ikke tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken

Gulvflate belagt med parkett.
Veggflater belagt med malte strietapeter og fliser.
Himling belagt med himlingsplater.
Innredning med slette fronter.
Benkeplater av treverk.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger

 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Ventilatoren er av eldre dato. Behov for reparasjon/utskiftning bør påregnes.
	Vannrør	Vannrør fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Gulvflaten har generell slitasje.
	Innredning	Innredningen har generell slitasje.
	Avløpsrør	Avløpsrør fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med parkett.
Veggflater belagt med tapeter.
Himlinger belagt med himlingsplater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med naturlig avtrekk i bad og vaskerom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2	Overflater gulv	Gulvflater bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert knirk i gulv i soverom 1. og stue. Nøyaktig årsak er ikke kjent.
--	-----------------	---

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Rom benyttet som soverom ble fornyet i forbindelse med vannskade. Nøyaktig tidspunkt er ikke kjent.

Gulvflater belagt med fliser og laminat.

Veggflater belagt med trepanel og panelplater.

Himlinger belagt med himlingsplater, trepanel og malte gipsplater.

Profilerte innerdører.

Ventilasjon basert på naturlig tilluft.

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

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

	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet vegg under terreng i rom benyttet som soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	---	--

	TG 2	Overflater vegger	Det er registrert malingsavskalling og mineralutslag på vegger i bod og i bod/teknisk rom. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Nøyaktig årsak er ikke kjent.
--	------	-------------------	---

		Overflater gulv	Det er registrert malingsavskalling og mineralutslag på gulv i bod/teknisk rom. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Nøyaktig årsak er ikke kjent.
--	--	-----------------	--

Krypekjeller

Krypekjeller med adkomst fra rom benyttet som soverom i underetasje.

	TG 2	Innvendig inspeksjon	Krypekjellerens himling (stubbelloft) er delvis belagt med sementbaserte plater som kan inneholde asbest. Asbest i materialer som er uskadd utgjør ikke nødvendigvis noen helserisiko, men hvis platene skades er det risiko for spredning av asbestfibre i luften. En eventuell sanering bør derfor utføres av kompetent personell. Det ble registrert noe mineralutslag på innside av grunnmuren. Utover dette var det ingen synlig fukt. Krypekjellere er generelt knyttet til risiko med hensyn til fuktproblematikk. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------	----------------------	---

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke.

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

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Statikk

		Overflater vegger/undertak	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk på forskjellige steder i undertaket. Det er ikke registrert høye fuktverdier eller nevneverdige forskjeller.
--	--	----------------------------	--

	TG 2	Kontroll av diffusjonssperre	Dampspærre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik. TG2 Gjelder: Loftsluken er ikke lufttett. Luftlekkasjer fra varm side kan føre til kondensproblematikk.
--	------	------------------------------	---

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

Skorstein fra byggeår.



TG 2

Skorsteiner inne i boligen

Skorsteinen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik.

Det er ikke etablert ildsted i boligen. Det er ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.



TG 2

Innvendige trapper

Trappen har kun rekkverk på en side.

Rekkverk på øverste nivå har horisintale åpninger større enn 5 cm. Rekkverket generelt har åpninger større enn 10 cm.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen oppfyller krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv av betong 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.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm i gang, og ca. 12 mm i rom benyttet som soverom.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm i stue. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (kjøkken).

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen kobberør.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2013, oljefyr, sirkulasjonspumpe og ekspansjonskar plassert i bod/teknisk rom i underetasje.

Hovedstoppekran og stakeluke plassert i krypekjeller.

Varmepumpe fra ca. 2013 plassert i stue i første etasje.

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

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i boligen er hovedsakelig fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Vannbåren varme	Radiatoranlegget er av eldre dato og har ikke vært i bruk på mange år. Oljefyr er ikke vurdert da dette kreverspesialkompetanse. Det er ikke kjent om den fungerer. Ytterligere undersøkelser må påregnes før anlegget eller deler av dette eventuelt tas i bruk.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Restlevetiden er usikker.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i boligen er hovedsakelig fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmepumpe.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår. Sikringsskap er oppgradert i senere tid.

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer plassert i rom benyttet som soverom i underetasjen.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600.
Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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

 TG 2	Konstruksjon	Konstruksjonen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik.
	Fasader ink. kledning	Kledningen har generell slitasje. Gavlvegg mot sydvest har høy slitasje. Utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med sidefelt. Balkongdører og vinduer med to-lags glass hovedsakelig fra byggeår. Vindu i kjøkken med to-lags glass fra nyere dato.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Utskiftninger/vedlikehold bør påregnes.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Det er påvist punktert glass i balkongdør i stue i første etasje. Utskiftninger bør påregnes.

Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Taktekingen er skiftet på ukjent tidspunkt.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert fra toppen av stige. TG2 er valgt for hele bygningsdelen med bakgrunn i følgende hovedpunkter: Taktekkingen har noe slitasje og mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. Taktekkingen har en alder som tilsier at behov for tiltak bør kunne forventes. Takrenner og beslag bærer preg av alder og slitasje. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Balkongen har generell slitasje.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra vaskerom til terrasse vendt mot sydvest. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter ved høydeforskjell større enn 0,5 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Terrassen og rekkverk bærer preg av slitasje.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon mot sydvest.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er ikke etablert rekkverk. Tiltak anbefales.
--	------------------	--

Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong og naturstein. Rekkverk av treverk.

 TG 2	Helhetsvurdering	Rekkverket har høy slitasje.
--	------------------	------------------------------

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av betongkonstruksjon og lettklinkerblokker, utvendig pusset.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Byggegrunn	
	Byggegrunn	Fjellgrunn.
 TG 2	Grunnmur	Det er registrert stedvise riss/sprekker i pusslaget.

Drenering

Det er etablert drenering rundt deler av huset.

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlige ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------------	--

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mot sydøst av naturstein. Rekkverk av treverk.



TG 2

Helhetsvurdering

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

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

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



TGIU

Oljetanker

Nedgravd oljetank på tomten i følge opplysninger fra eier.
Ingen dokumentasjon som viser materiale, type, alder og om kontroll er foretatt.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Frittstående byggverk - Bod.

Frittstående bod i trekonstruksjon.
Yttervegger kledd med liggende trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel.



TG 2

Helhetsvurdering

Boden har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser.
Det er registrert noe fuktmerker innvendig i panel og undertak. Dette indikerer fuktgjennomtrengning fra utsiden.
Taktekkingen har mosevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt.

Frittstående byggverk - Garasje.

Gruset mot grunn.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.
Taktekking i pulttaksform, utvendig tekket med takpapp.



TG 3

Helhetsvurdering

Garasjen er preget av høy slitasje og har store skjevheter i konstruksjonen. Tiltak må påregnes.
Sjablommessig prisanslag: kr 50 000 - 150 000

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: Nei. Pilen på manometeret står på rødt. Dette indikerer at apparatet må skiftes eller vedlikeholdes.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 2,21 og 2,24 meter takhøyde i underetasje.
Det er målt mellom 2,42 og 2,43 meter takhøyde i første etasje.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, godkjent 1972. Fremlagt brukstillatelse, datert 11.05.1973.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke aktuelt.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det har i følge opplysninger fra eier ikke vært gjennomført el-kontroll i boligen.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 18.04.2025.

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 bygningselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og 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 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 - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]



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



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



Yttertak - [Taktekking.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250065
Adresse	Skogveien 30A		
Postnr.	1672	Sted	KRÅKERØY
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1970	Hvor lenge har du bodd i boligen?	55 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	28085605 / 7
Selger 1 Fornavn	Vivi	Etternavn	Anita Larsen

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ 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

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tett sluk i dusj

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

Borge rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet sluk/avløp fra dusj

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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 Luftstrekk fra Skogveien 32.

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

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

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

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

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

1955/303592-1/86 28.09.1955 FREDNINGSVEDTAK
GJELDER 2 STORE EIKETRÆR
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 3107 GNR:
439 BNR: 1

1975/304209-1/86 26.09.1975 ERKLÆRING/AVTALE
AVTALE
MED KRÅKERØY KOMMUNE
OG STATEN
V/MILJØVERNDEP OM ET
NÆRMERE
BEGRENSET OMRÅDE BLIR
STILT TIL STEDSEVARIG
RÅDIGHET
FOR ALMENHETEN SOM
FRIAREAL MED EN
NÆRMERE
BRUKSBEGRENSNING.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
439 BNR: 1

2015/1122507-2/200
01.12.2015

** DIVERSE PÅTEGNING

Rettighetshaver er
Miljødirektoratet org. nr.
999601391

2017/315029-1/200 11.04.2017 ** DELVIS SLETNING VED
AREALOVERFØRING
300 m2 fra gnr. 439 bnr. 1 til gnr.
439 bnr. 426

Pant frafalt i overført areal

2018/393441-1/200 02.02.2018 21:00 ** DELVIS SLETNING VED
AREALOVERFØRING
Pant frafalt i gnr 439 bnr 1 til gnr
439 bnr 366 på ca 400 m2.

1992/5224-1/86 01.06.1992 FREDNINGSVEDTAK
VEDR. "FUGLEVIKBUKTA
NATURRESERVAT"
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
439 BNR: 1

2015/1133744-4/200
03.12.2015

** DELVIS SLETNING VED
AREALOVERFØRING

	Pant frafalt i overført areal fra gnr. 439 bnr. 1 til gnr. 439 bnr. 533 på 130m2
2017/458137-1/200 03.05.2017 21:00	** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING Pant frafalt i overført areal fra gnr. 439 bnr. 1 til gnr. 439 bnr. 426 på 300m2
1993/9296-1/86 11.10.1993	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om å sikre, restaurere og bevare en dam med zoologiske verneverdier/kulturhistoriske verdier Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 439 BNR: 1
2015/1133744-3/200 03.12.2015	** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING Pant frafalt i overført areal fra gnr. 439 bnr. 1 til gnr. 439 bnr. 533 på 130m2
2017/497318-1/200 11.05.2017 21:00	** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING Pant frafalt i overført areal 300 m2 fra gnr. 439 bnr. 1 til gnr. 439 bnr. 426
2018/481938-1/200 27.02.2018 21:00	** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING Pant frafalt i overført areal 400 m2 fra gnr. 439 bnr. 1 til gnr. 439 bnr. 366

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

1998/11093-1/86 02.11.1998	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 439 BNR: 1
1998/11093-2/86 02.11.1998	OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0106 GNR: 439 BNR: 1 FNR: 251
2020/1674361-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 439 BNR: 399
2024/870333-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 439 BNR: 399

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter: 1998/11285-2/86 05.11.1998	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 439 BNR: 561
--	--



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250065
Vår referanse: 3730207/26211143
Bestilling: C3 2025-04-22 (9) 63

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11285	86	5.11.1998	ELEKTRISKE KRAFTLINJER HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	439	1	114	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres til:

Sol. avg. kr. 15.000,-
MØLLER

 EIERDOMSMEGLERE AS
 Box 466, 1601 FREDRIKSTAD

TINGLYST
0 5 NOV. 1998
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR. 11285
Skjøte

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
0106	Fredrikstad	439	1	114	1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☐ Nei ☒ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten	
				☐ Nei ☒ Ja	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32. 1. ledd nr. 5 eller avtale		☒ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	
				☐ Nei ☐ Ja	
Beskaffenhet					
☒ 1. Bebyggd ☐ 2. Ubebyggd					
Bruk av grunn					
☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					
Type bolig					
☒ FB enebolig ☐ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ TB bolig ☐ Rekkehus/ ☐ RK kjede ☐ Blokk- ☐ BL leilighet ☐ AN Annet					

2. Kjøpesum	
Kr 600.000,-	Utløst til salg på det frie marked
	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro- priasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 5 Skilte- oppgjør ☐ 6 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
051046 42448	Vivi Larsen	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
090568 45027	Linda Pedersen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	


 Doknr: 11285 Tinglyst: 05.11.1998 Emb. 086
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Denne eiendom gir herved gnr. 434 bnr. 399 tomt nr. 35 "Skogv. 30a" rett til å ha ledninger til strøm, telefon og kabeltv festet i vestere gavelvegg og derfra over tomten, kabel på grunnmur i front. Som kjøper aksepteres ovennevnte. Fredrikstad, den 9.10.1998. <i>Linda Pedersen</i> Linda Pedersen

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utstedeers underskrift ⁶⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250065
Vår referanse: 3730205/26211133
Bestilling: C3 2025-04-22 (9) 60

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5224	86	1.6.1992	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	438	2	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

**FORSKRIFT OM VERN AV FUGLEVIKBUKTA NATURRESERVAT I
KRÅKERØY KOMMUNE, ØSTFOLD FYLKE****I**

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr. § 10 og §§ 21, 22 og 23, er et våtmarksområde i Østerelva i Kråkerøy kommune, Østfold fylke, vernet som naturreservat ved kgl. res. av 8. mai 1992 under betegnelsen "Fuglevikbukta naturreservat".

II

Det vernete området berører følgende gnr./bnr.: 38/2, 39/1, 39/203, 39/214.

Reservatet dekker et areal på ca. 368 dekar, hvorav ca. 40 dekar er landareal.

Grensene for naturreservatet framgår av vedlagte kart i målestokk 1:5 000, datert Miljøverndepartementet januar 1992. Kartet og verneforskriften oppbevares i Kråkerøy kommune, hos fylkesmannen i Østfold, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka der de går over land og knekkpunktene bør koordinatfestes.

III

Formålet med vernet er å bevare et viktig våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv som naturlig er knyttet til området. Viktigste funksjon for fuglelivet er som overvintringssted og rasteplass under trekket. Fuglevikbukta inngår i våtmarkssystemet i Glommas munningsområde.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. All vegetasjon i vann og på land er vernet mot enhver form for skade og ødeleggelse. Nye plantearter må ikke innføres.
2. Alt vilt, hi, reir og egg er vernet mot enhver form for skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse. Jakt, fangst og bruk av skytevåpen er forbudt. Hunder skal holdes i bånd i tiden f.o.m. 1. april - t.o.m. 31. oktober. Utsetting av vilt er ikke tillatt.
3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forhold, som f.eks.



oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, brygger og båtfester, opplag av båter, hensetting av campingvogner o.l., framføring av nye luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, drenering og annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, ny utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske bekjempningsmidler. Opplistingen er ikke uttømmende.

4. Motorisert ferdsel til lands og på isen samt lavflyging under 300 m over reservatet, er forbudt. Bruk av modellbåter og modellfly er forbudt.

Camping, teltslagning og oppsetting av kamouflasje - innretninger er forbudt.

V

Bestemmelsene i punkt IV er ikke til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i rednings-, ambulanse-, politi-, brannvern-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed.
2. Vedlikehold av tidligere etablerte grøfteavløp som drenerer tilgrensende jord- og skogbruksarealer, etter at forvaltningsmyndigheten er varslet.
3. Vedlikehold av eksisterende veier, kraftlinjer og andre anlegg.
4. Sanking av bær og matsopp.
5. Motorferdsel til lands i forbindelse med tradisjonell landbruksdrift.

VI

Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:

1. Felling av vilt som forårsaker vesentlig skade.
2. Etablering av nye grøfteavløp for drenering av tilgrensende arealer.
3. Fjerning av vegetasjon som er vertsplanter for skadeorganismer i landbruket.
4. Kontrollert uttynning/høydereduksjon av skog og kratt som er til ulempe for jordbruket.
5. Hogst av ved til eget bruk.

6. Rydding av vegetasjon m.m. i henhold til godkjent forvaltningsplan eller når formålet med vernet krever det.

VII

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre forvaltningstiltak i samsvar med verneformålet. Det kan utarbeides forvaltningsplan, som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av forvaltningstiltakene.

VIII

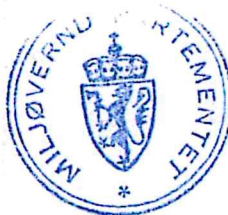
Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra verneforskriften når formålet med vernet krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i andre særlige tilfeller, når disse ikke strider mot formålet med vernet.

IX

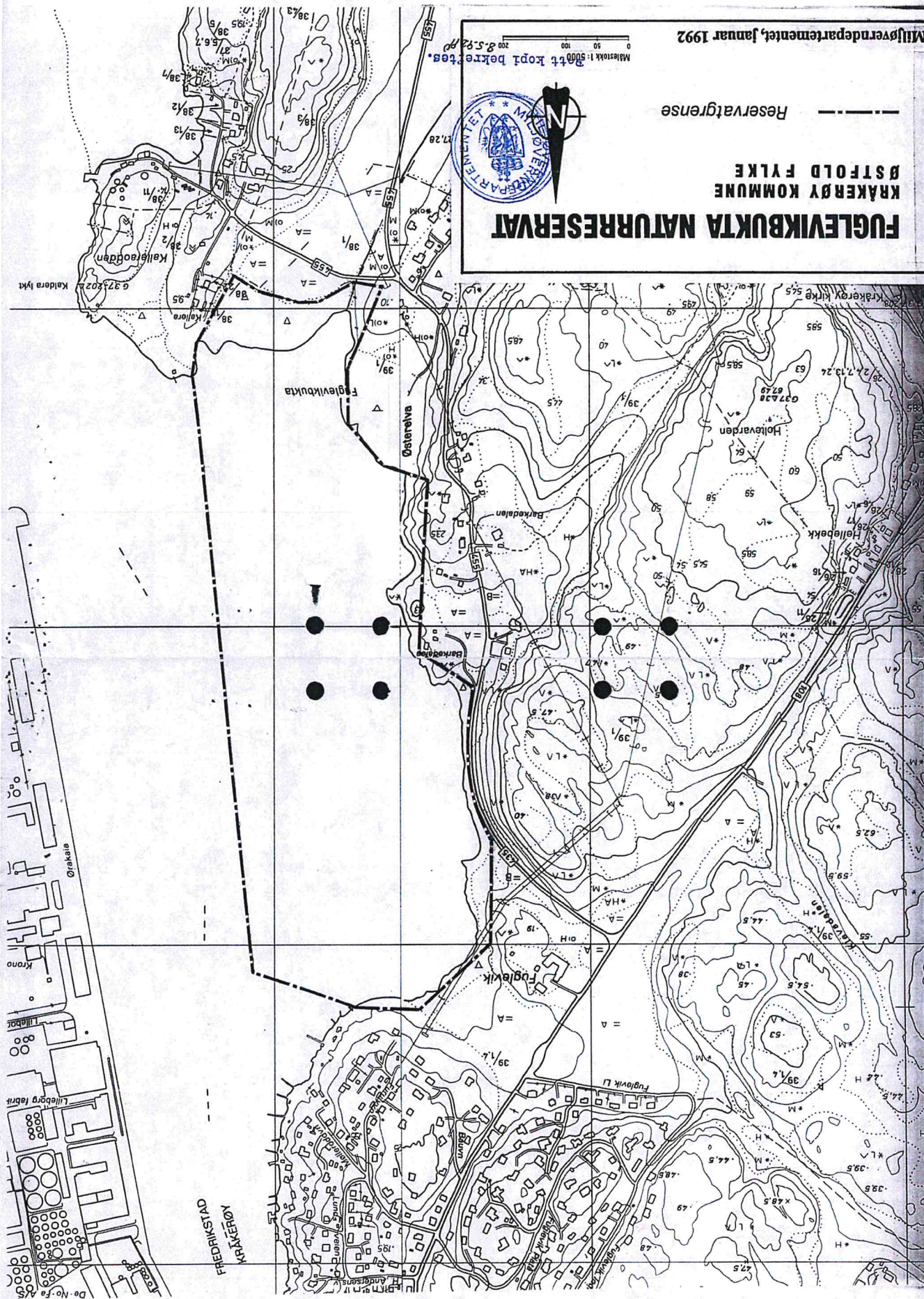
Forvaltningen av verneforskriften tillegges fylkesmannen i Østfold.

X

Denne forskriften trer ikraft straks.



Rett kopi bekreftes.
8.5.92 *if*





Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250065
Vår referanse: 3730203/26211123
Bestilling: C3 2025-04-22 (9) 58

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303592	86	28.9.1955	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	439	107	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

A-49

kl. D.S. / *[signature]*Dokb. nr. 3592/1955
Ossøy KommunkrivereambeteJnr. 2302 D 55.
GL/KG.Det Kgl. Kirke- og undervisningsdepartements vedtak av
2. juli 1955.

1. To store eiketrær tilhørende Jenny Fuglevik, beliggende på gården Fuglevik, gnr. 39, bnr. 1, Kråkerøy herred i Østfold fylke, fredes i henhold til Lov om naturvern av 1. desember 1954 § 1, 2. ledd.
2. Fredningen blir å kunngjøre i Norsk Lysingsblad, i den lokale dagspresse og ved oppslag på stedet.



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250065
Vår referanse: 3730206/26211138
Bestilling: C3 2025-04-22 (9) 57

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9296	86	11.10.1993	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	439	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
------	------	------	------	------

Strekkode:



Doknr: 9296 Tinglyst: 11.10.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



AVTALE VEDRØRERENDE FUGLEVIKDAMMEN

Partene Ingrid Fuglevik som eier av eiendommen Fuglevik gnr/bnr 39/1 i Kråkerøy kommune, nedenfor kalt grunneieren, og Kråkerøy kommune v/ordføreren, nedenfor kalt kommunen, har idag inngått slik avtale:

Formålet med avtalen er å sikre (jfr. brønnloven), restaurere og bevare en dam med zoologiske verneverdier (særlig amfibier) og med kulturhistoriske verdier.

Det er ikke adgang til å fylle igjen dammen.

Kommunen skal sette opp gjerde rundt dammen og ha ansvar for kontroll og vedlikehold av gjerdet slik at det til enhver tid tilfredsstiller brønnlovens krav til sikring. Gjerdet eies av kommunen.

Dammen med angivelse av hvor gjerdet skal gå er inntegnet på kart datert 10.9.93 og undertegnet av partene.

Kommunen har ansvar for vedlikehold av dammen, herunder evt. vedlikehold av steinsettinger/jordvoll.

Kommunen har rett til å renske opp i dammen og foreta hogst, tynning og regulering/rydding i en avstand av inntil 20 meter fra dammen. Eventuelt nyttbart virke tilfaller grunneieren.

Kommunen forvalter utløpskran og vannstandsregulering. Grunneieren har således ikke adgang til å tappe ut eller regulere vannstanden i dammen. Dammen kan ikke benyttes til jordvanning.

Grunneier har ikke anledning til å sette ut dyre-, fiske- eller plantearter i dammen. Kommunen har anledning til å sette ut amfibier.

Straks avtalen er undertegnet, kan kommunen sette igang arbeider i henhold til denne avtale.

Avtalen gjelder i 50 år.

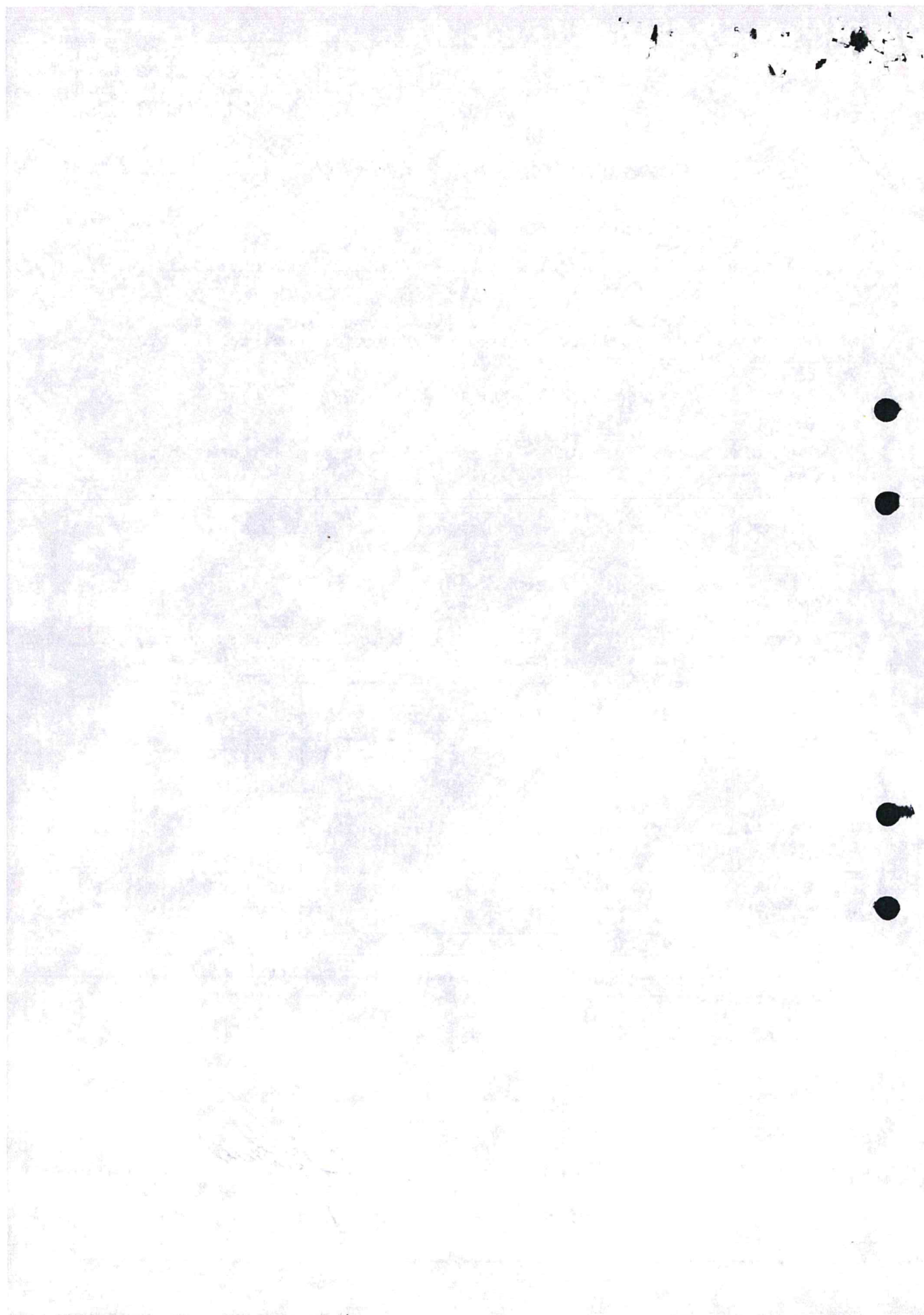
Avtalen ^{skal} tinglyses på eiendommen. Kommunen bærer omkostningene med slik tinglysning.

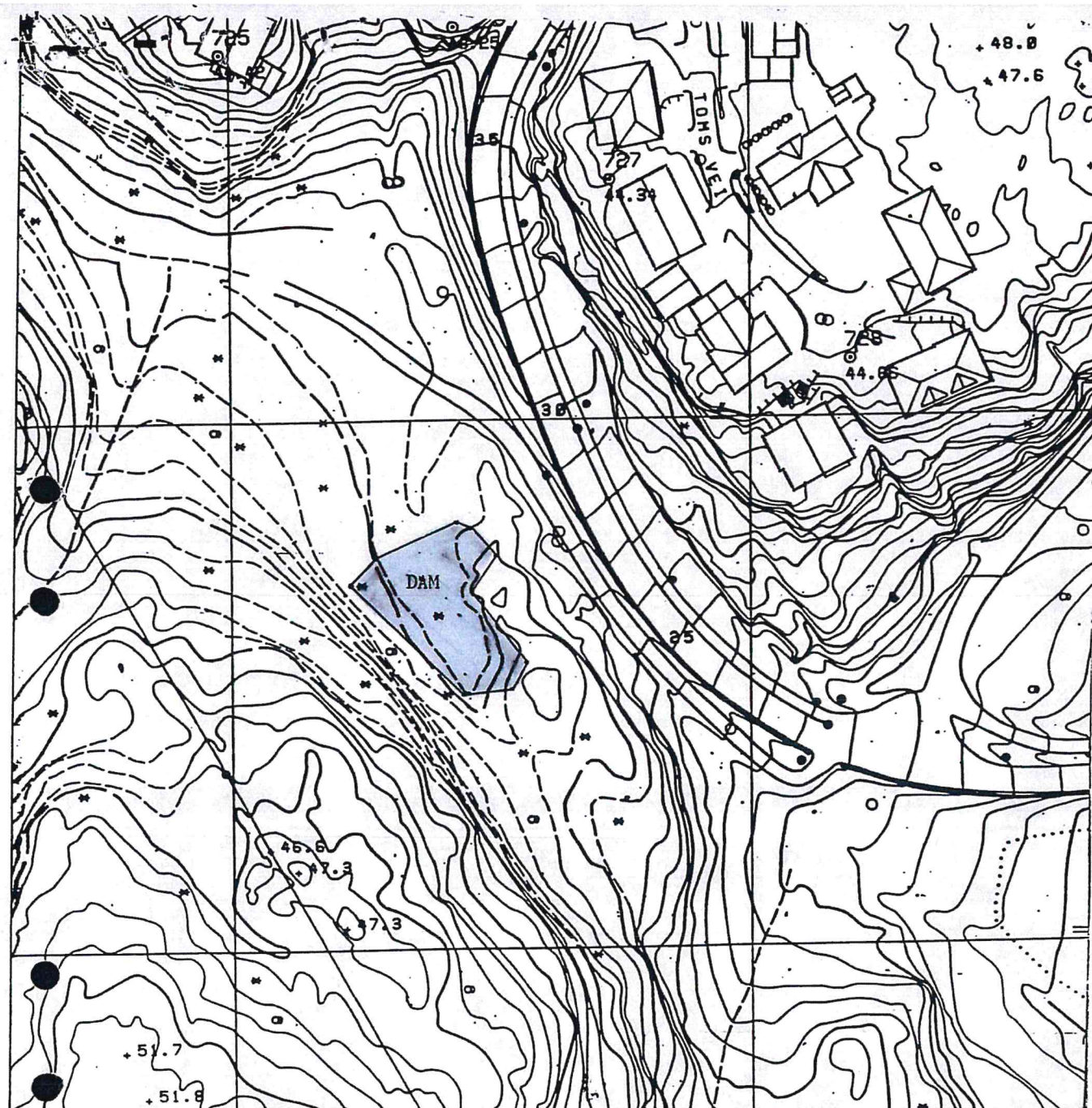
Kråkerøy den

29/9 - 93

.....
Grunneier

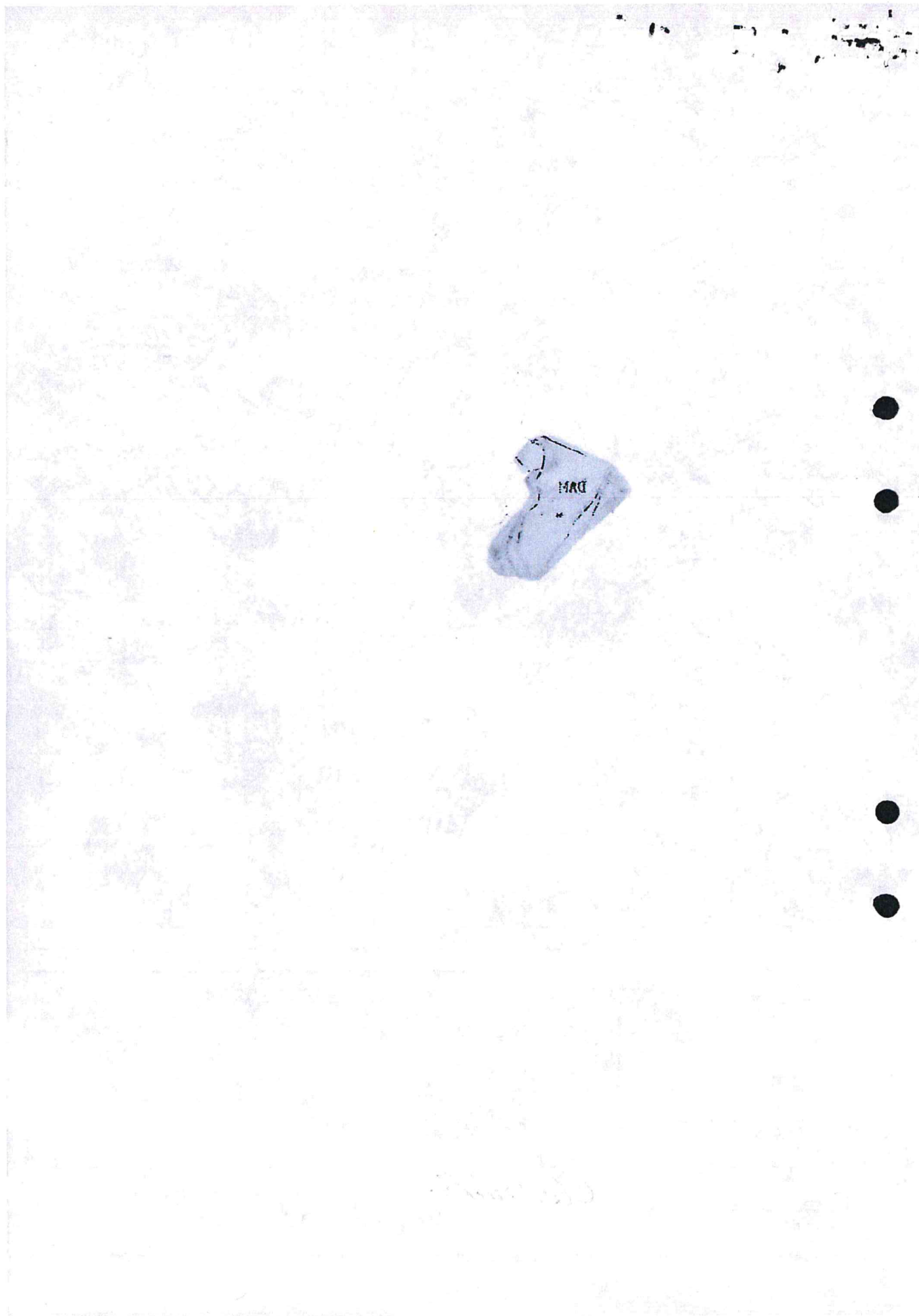
.....
Kråkerøy kommune





REV.	ANT.	DATO	SIGN.
MÅLESTOKK 1:1000			
DATO 10.09.93		TEGN. E. Holte	
PROSJ. LEDER			
SAKSBEH.			
DATO		KONTR.	
GODKJENT			
FUGLEVIK DAMMEN			
Akseptert kartgrunnlag: <i>Knut Fuglevik</i> <i>O. Fuglevik</i>			
O.NR.			REV.
TEGN.NR.			

29/9-93





Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250065
Vår referanse: 3730204/26211128
Bestilling: C3 2025-04-22 (9) 56

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304209	86	26.9.1975	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	424	6	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

26 SEPT. 1975

Dagb. nr. 4209

Onsøy Sørenskrivere

TK/GEN

Servituttavtale.

Mellom på den ene side Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet og på den annen side som grunneiere frk. Ingri Fuglevik som eier av gnr. 39 bnr. 1, Sameiet Holte v/Svein Holte som eier av gnr. 26 bnr. 1 og Reinert Røeds arvinger som eiere av gnr. 24 bnr. 6, alle eiendommer i Kråkerøy, er inngått slik avtale om begrensning av eiernes rådighet over deler av de nevnte eiendommer:

1. De områder avtalen gjelder begrenses i nord av grensen mellom gnr. 39 bnr. 1 og Kråkerøy Kommunes eiendom gnr. 39 bnr. 112, i vest av Solliveien, i syd av nordgrensen for Kråkerøy Kommunes eiendom gnr. 25 bnr. 79 og i øst av Riksvei 108 samt innmarken tilhørende gnr. 39 bnr. 1. Områdets grenser er inntegnet på kart i målestokk 1:5000, hvilket kart vedlegges nærværende avtale som en del av denne.
2. I det foran under 1 beskrevne område begrenses grunneiernes rådighet som bestemt i det etterfølgende slik at området stedsevarig kan stå til rådighet for almenheten som friareal.

Innenfor området skal preget av uberørt natur bevares og tilsynet hermed tilligger Kråkerøy Kommune.

3. Innretninger eller tiltak som er ønskelig for bruken av området til friluftsmål kan etableres i den utstrekning det er forenelig med bestemmelsen i punkt 2. I området skal det ikke under noen omstendighet plasseres bygninger eller anlegges kjøreveier utover de allerede eksisterende.

Hvis trær må felles av hensyn til innretninger eller tiltak som skal etableres, tilhører virket grunneierne.

Kråkerøy Kommune må ikke ved arbeider i området skade eksisterende grøfter. Grøfter som skades ved almenhetens bruk av området må repareres av Kommunen. Hvis tiltak eller innretninger som etableres medfører ansamling av vann som kan være til skade for skogsdriften, skal Kommunen sørge for at dette grøftes ut.

- 2 -

4. Partene kan ikke innenfor det område som omfattes av avtalen sette i verk drift eller tiltak som kan hindre områdets bruk som friluftsansett eller endre områdets karakter, som f.eks. drift av stenbrudd eller grustak, uttak av skjellsand eller lignende.
5. Registrerte oldtidsfunn skal beskyttes.
6. Grunneierne forplikter seg til ikke å utøve sin jaktrett eller la andre få benytte retten til jakt i området.
7. I den utstrekning det er forenelig med punkt 2 foran kan grunneierne foreta drift av skogen i området. Felling skal dog begrenses til hugstmodent virke og virke som må felles i forbindelse med nødvendig tynning eller vindfall. All drift skal skje i samråd med herredsskogmester og en av Kommunen oppnevnt representant. Ingen form for flatehugst må finne sted.
8. Som vederlag betaler Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet i fellesskap til grunneierne et beløp stort kr. 1.000,00 pr. dekar for det område som omfattes av overenskomsten. Områdets størrelse spesifisert for de enkelte eiendommer er beregnet av Kråkerøy Kommunes tekniske etat ved planimeter og utgjør av gnr. 39 bnr. 1, 370 dekar, av gnr. 26 bnr. 1, 131 dekar og av gnr. 24 bnr. 6, 20 dekar. Denne beregning legges til grunn og vederlaget utgjør således til eieren av gnr. 39 bnr. 1 kr. 370.000,00, til eieren av gnr. 26 bnr. 1 kr. 131.000,00 og til eieren av gnr. 24 bnr. 6 kr. 20.000,00.
Vederlaget betales til de enkelte grunneiere med 50% innen 31.12.1974 og de resterende 50% innen 1.3.1975.
9. Nærværende avtale, som skal tinglyses på de berørte eiendommer, skal ha prioritet foran alle pengeheftelser og foran alle for denne avtale sjenerende heftelser. Det påligger grunneierne å sørge for nødvendige prioritetsvikelsler og bekreftelse fra tinglysningskontoret om avtalens prioritet.
10. I tillegg til det foran nevnte vederlag betaler Kråkerøy Kommune og Staten v/Miljøverndepartementet alle omkostninger ved avtalens inngåelse som stempelavgift og tinglysningsgebyrer og grunneiernes utgifter til juridisk bistand, alt etter oppgave fra h.r.advokat Wilhelm Mordt.

- 3 -

Stempelavgift og tinglysningsgebyrer betales ved avtalens
tinglysning og resten innen 1. mars 1975.

Avtalen er opprettet i 5 eksemplarer, ett til
Kommunen, ett til Staten og ett til hver av grunneierne.

Oslo/Kråkerøy, 30. desember 1974.

Eier av gnr. 39 bnr. 1

KRÅKERØY KOMMUNE
Rudolf Olsen /s/

Ingri Fuglevik /s/

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Avdelingen for naturvern og friluftsliv
Etter fullmakt

Helge Kragem /s/
Ove Tue /s/

For eierne av gnr. 26 bnr. 1
etter fullmakt
Svein Holte /s/

Eiere av gnr. 24 bnr. 6

Ingeborg Haabeth /s/

Margit Carlsen /s/

For Else Marie Åkesson iflg.
fullmakt

Ingeborg Haabeth /s/

Ovenstående servituttavtale skal også omfatte Kråkerøy
kommunes eiendom, gnr. 25 bnr. 79, og begjæres tinglyst
på denne eiendom.

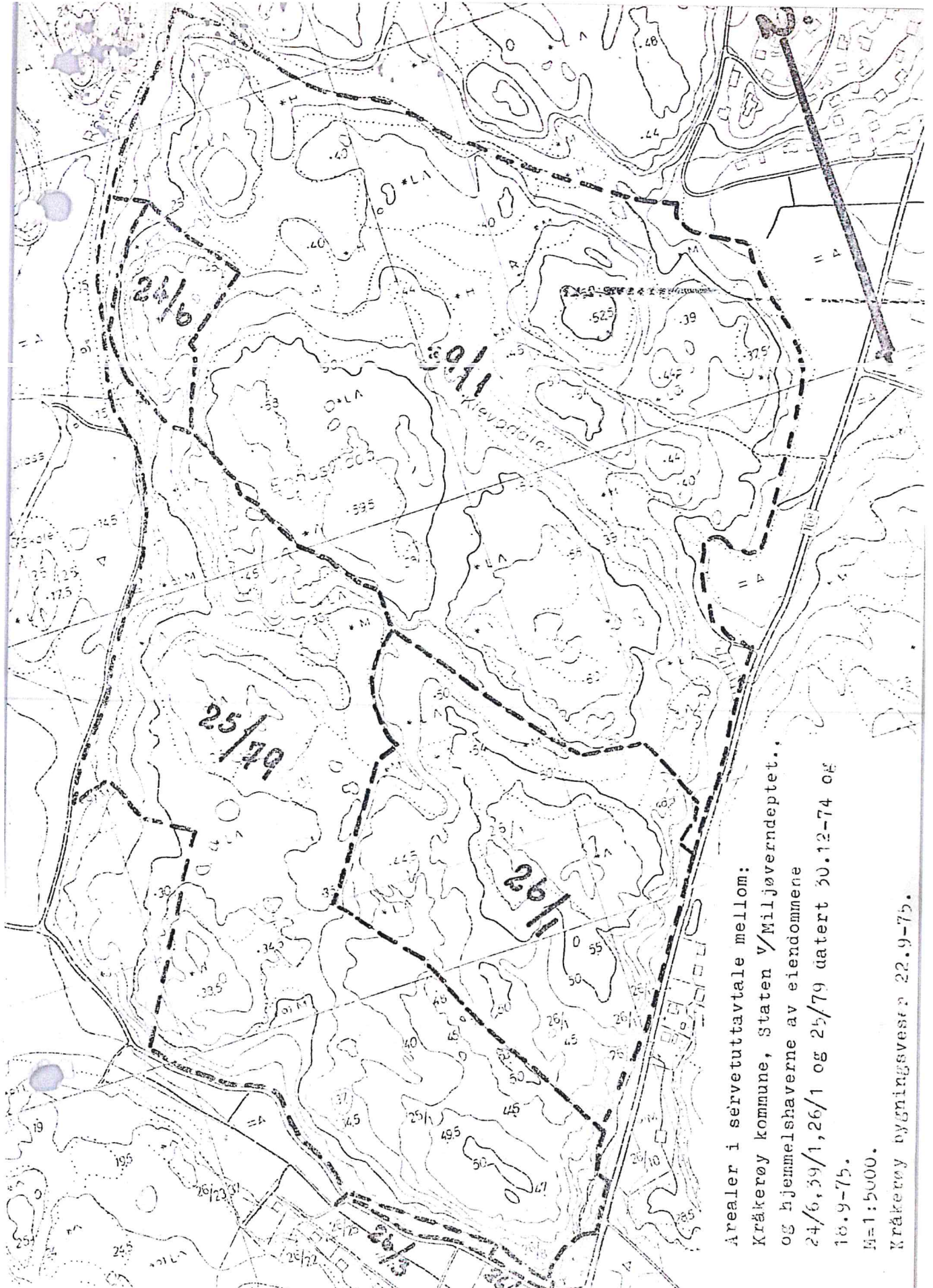
Kråkerøy, den 19. sept. 1975.

KRÅKERØY KOMMUNE

Rudolf Olsen /s/

Lagt til hjelpedok.

5 fullmakter.



Arealer i servetuttavtale mellom:
Kråkerøy kommune, Staten v/Miljøverndepetet.,
og hjemmelshaverne av eiendommene
24/6, 39/1, 26/1 og 25/79 utært 30.12-74 og
18.9-75.
M=1:5000.
Kråkerøy bygningsvesen 22.9-75.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 439	Bnr: 399	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Skogveien 30A ▼		
Areal:	748.8	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 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 530 - Hensyn friluftsliv, H530 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skogveien 30A, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/399/0/0

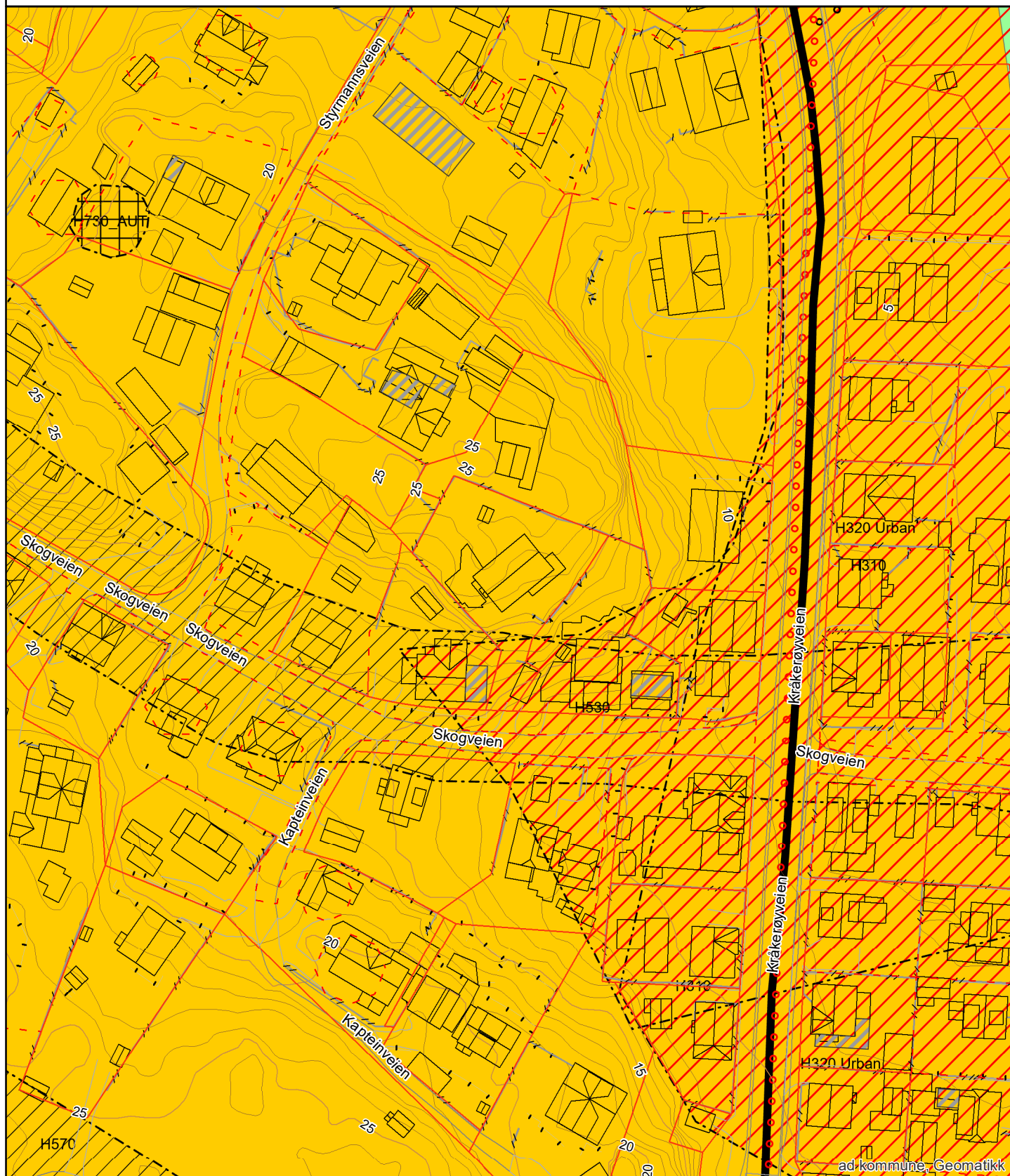
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-15



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skogveien 30A, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/399/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-15

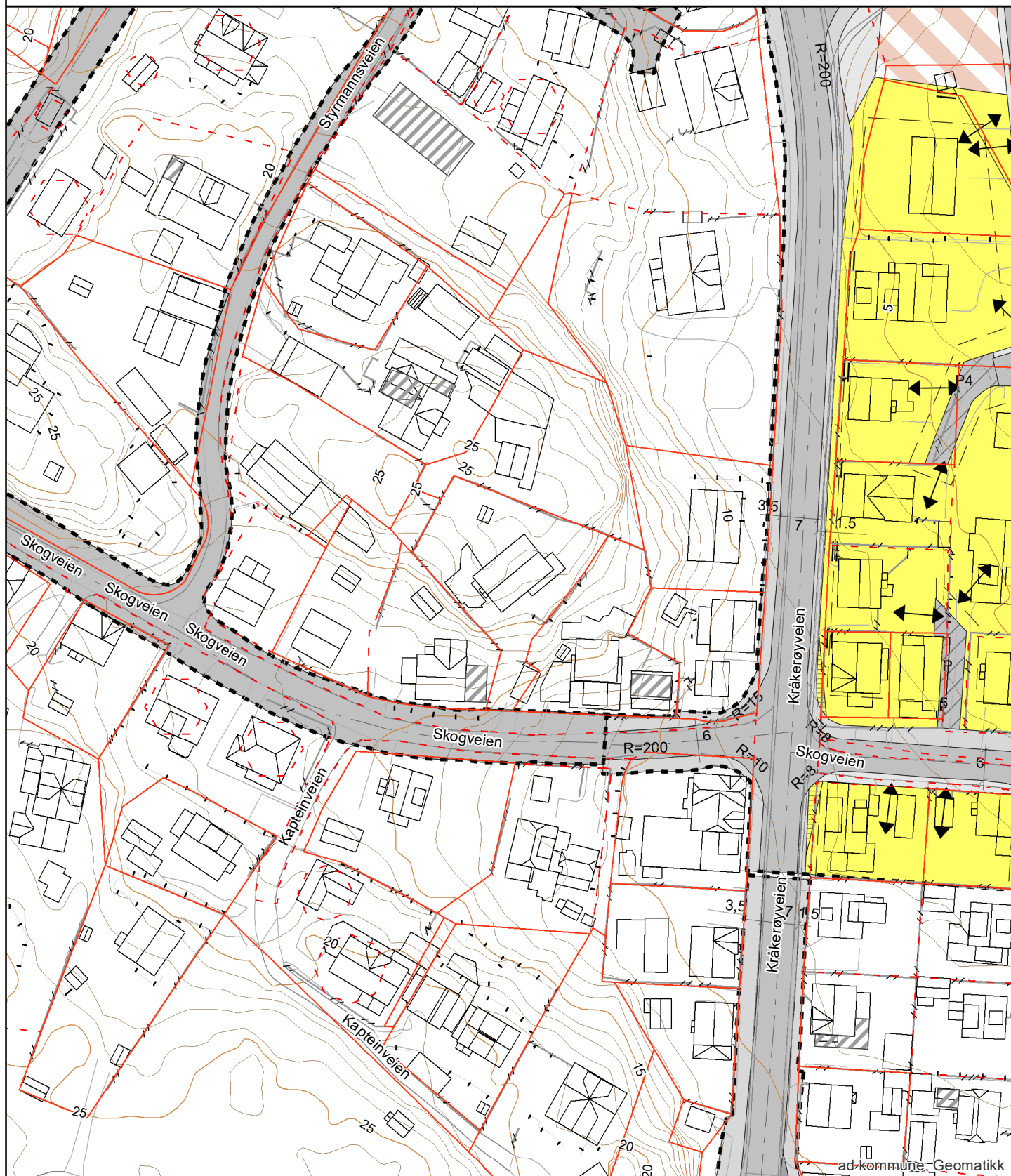


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 439/399/0/0

Eierrepresentant: Larsen Vivi Anita

Regningsmottaker: Larsen Vivi Anita

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	439	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	399	Oppgitt areal	749 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	748,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Skogveien 30A 1672 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Bekkhuss	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147804466	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		130

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LARSEN VIVI ANITA	SKOGVEIEN 30A	1672 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 1 956,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 445,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 3 780,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 7 241,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	2 150 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 6 882,00

kr 24 550,00



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 16.04.2025

Til informasjon!

Eiendom: 439/399 Skogveien 30 A

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. april 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 439 **Bruksnr.:** 399 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Skogveien 30A, 1672 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.



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 439 / 399 / 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 brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skogveien 30A, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/399/0/0

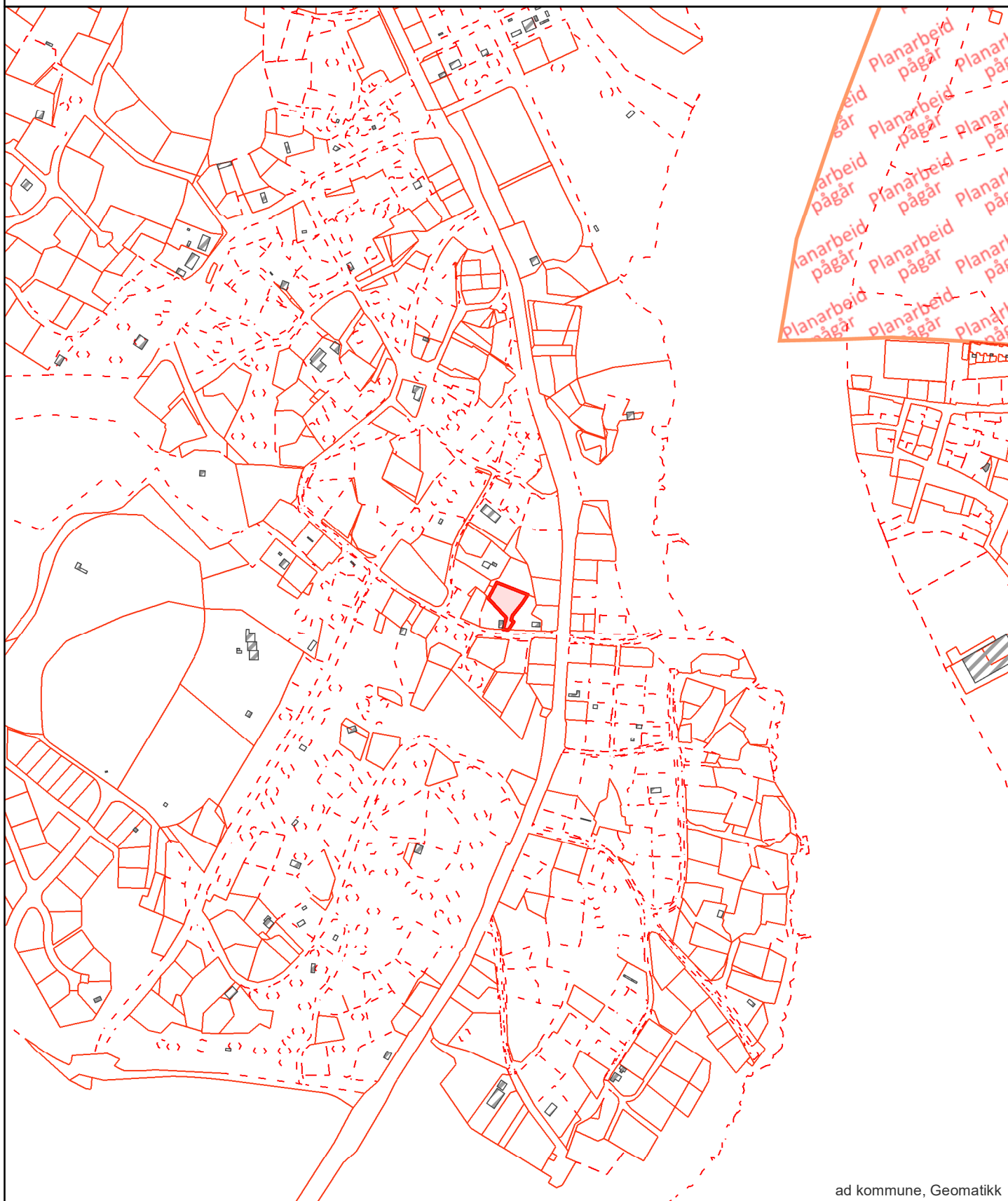
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-15



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: Skogveien 30A, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/399/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-15



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



Grunnkart

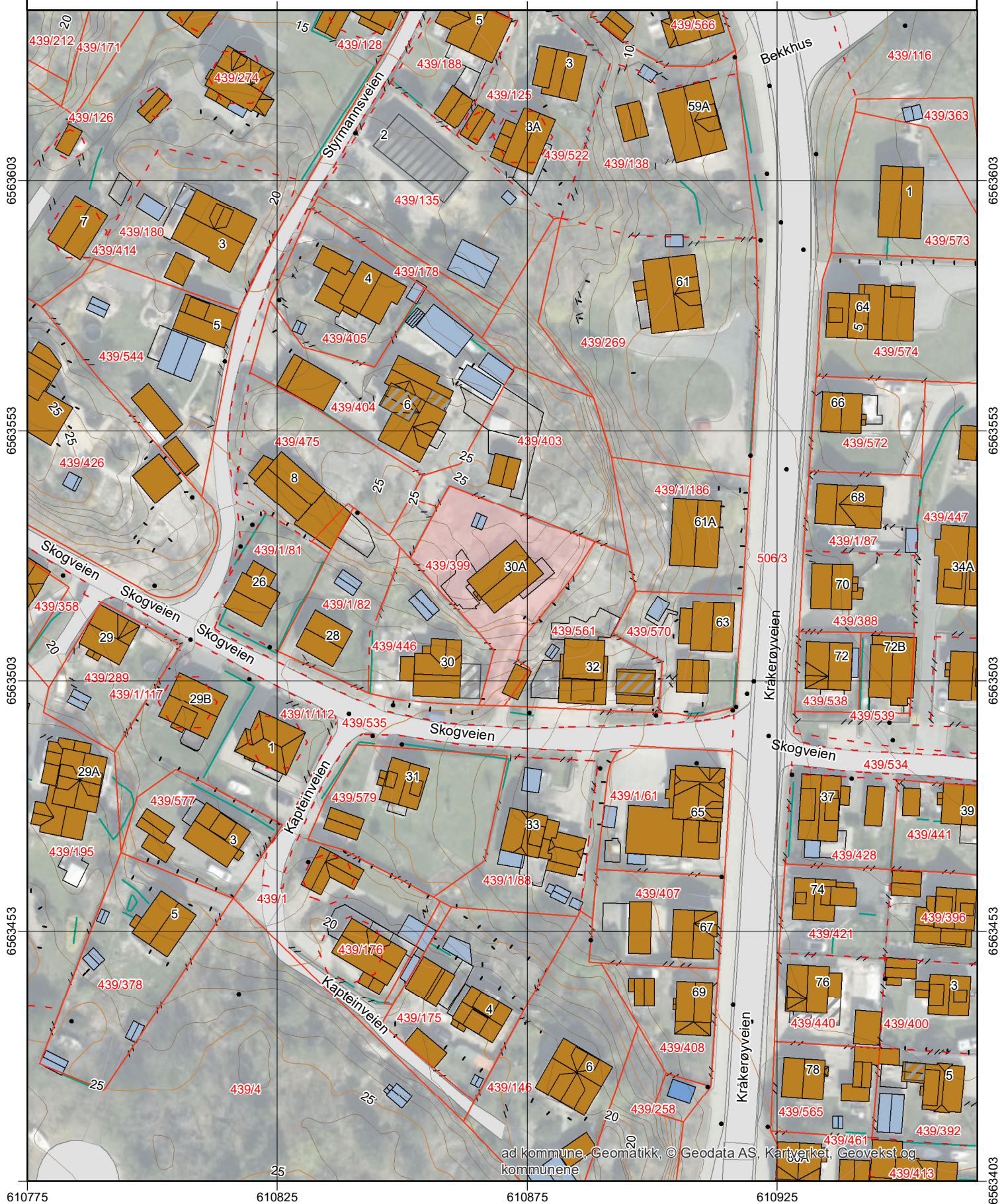
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Skogveien 30A, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/399/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-15



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



Oversiktskart

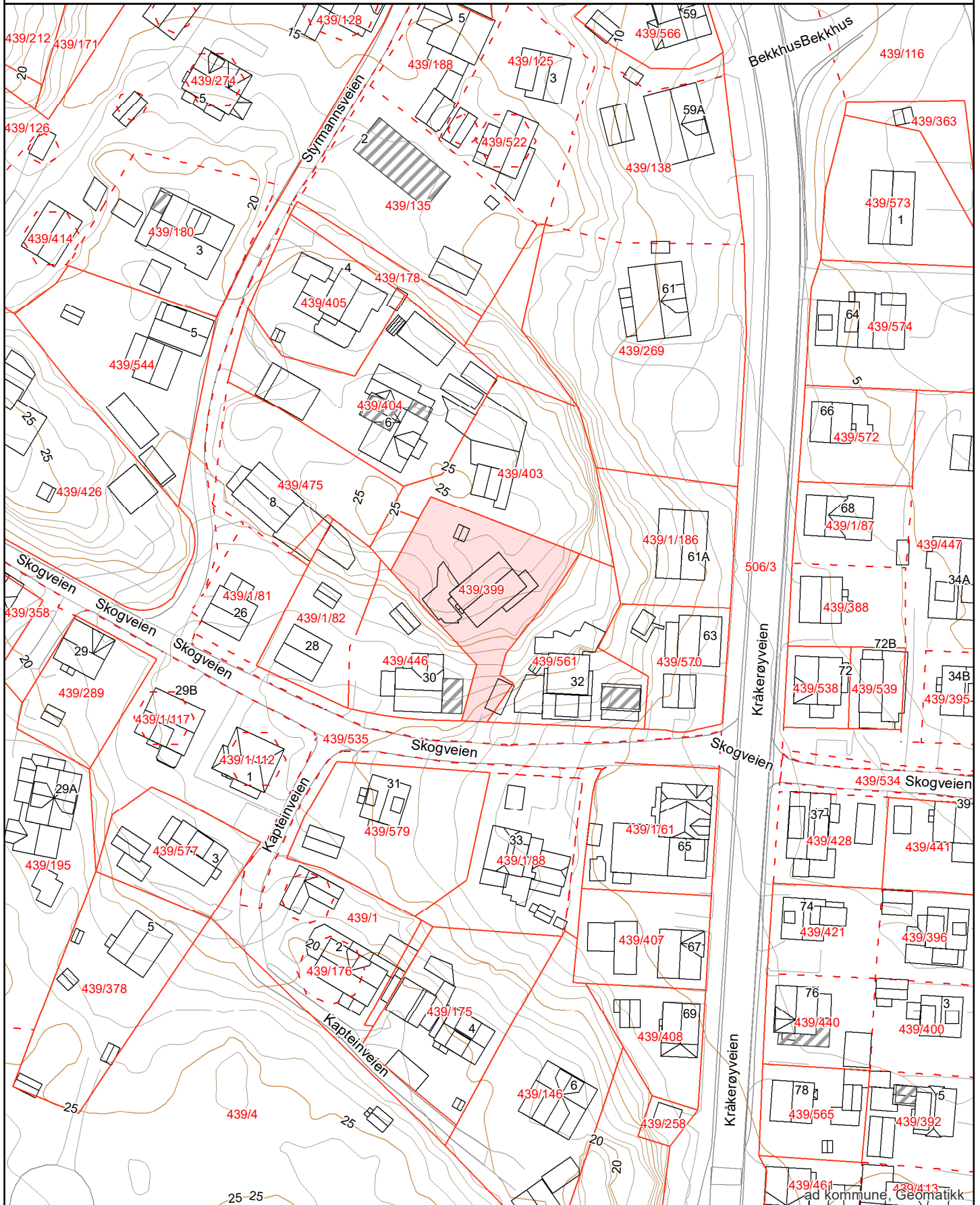
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Skogveien 30A, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/399/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-15



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



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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563498.18392	610870.324171	Ikke spesifisert	5.04	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6563498.40183	610865.286753	Ikke spesifisert	11.47	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6563509.47666	610868.241577	Ikke spesifisert	24.88	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6563527.82227	610851.452878	Ikke spesifisert	11.55	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6563537.99775	610856.897363	Ikke spesifisert	5.02	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6563542.41656	610859.268501	Ikke spesifisert	31.29	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6563531.14964	610888.444668	Ikke spesifisert	8.63	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6563523.9037	610883.769536	Ikke spesifisert	15.7	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6563511.62186	610873.9991	Ikke spesifisert	4.4	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6563507.3814	610872.826168	Ikke spesifisert	3.1	Umerket		Terrengmålt	14	0
11	6563505.78425	610875.479142	Ikke spesifisert	9.19	Umerket		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-439/399/0

Bruksnavn		Beregnet areal	748.8
Etablert dato	19.10.1998	Historisk oppgitt areal	749.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
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
VIVI ANITA LARSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	14.06.2021	14.06.2021	Sak 2021/11282	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	15.02.2019	15.02.2019		
AF - Annen forretningstype	24.02.2012	24.02.2012		
GF - Grunneiendom fra feste	19.10.1998			
DL - Kart- og delingsforretning	19.10.1998			

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	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	19.03.1996	748.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147804466	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
147804504	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147804466: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	130.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	130.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	130.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	90.0	0.0	90.0	0.0
U01	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 147804504: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skogveien	30A		1672 KRÅKERØY

Brukstillatelse.

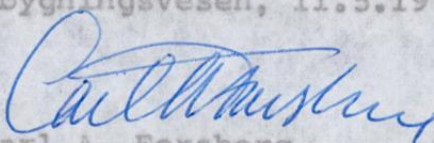
Idet en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av en enebolig i Skogveien 30a, gr.nr. 39, br.nr. 1, tomt nr. 251.

Boligen eies av Jørgen Quist Larsen.

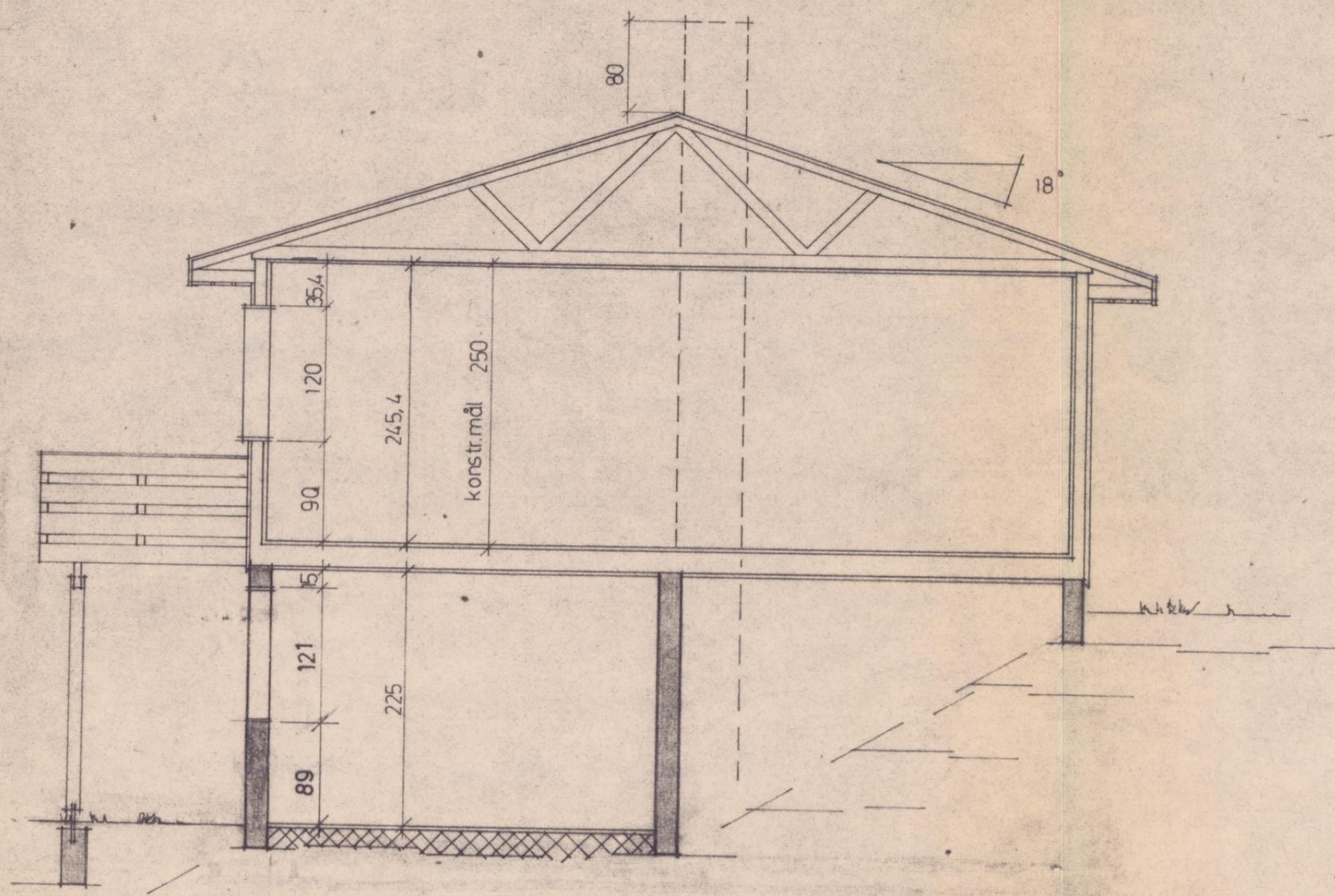
Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid.

En gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende, Ingvard Iversen A/S, Postboks 293, 1601 Fredrikstad.

Kråkerøy bygningsvesen, 11.5.1973.


Carl A. Forsberg
bygningssjef

Johannes Korti



KRÅKERØY BYGNINGSRÅD

25.1.1972. Sak nr. 8/72

Jörgen Larsen.

NSINKELHUS
INGVARD IVERSEN AS

POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736



MÅLESTOKK: 1:50

TEGN. AV: ØS

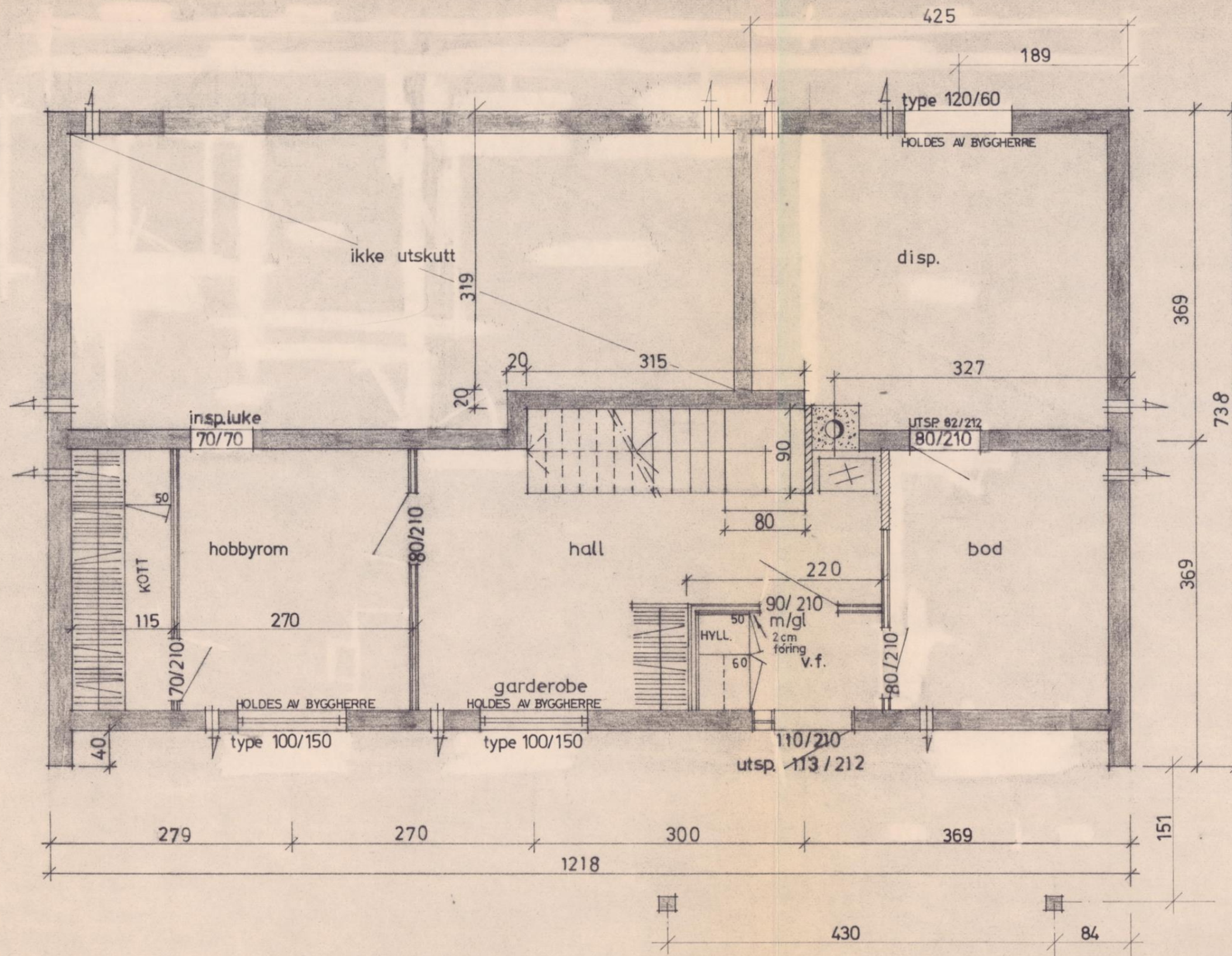
DATO: 16.10.69

KORRIGERT: 15.4.70 mørkstein
16.11.70. M.G.

SNITT

ORDRE NR.:

TYPE: 105



KRAKERØY BYGNINGSRÅD
25/11 1972 Sak nr. 8 172

HERR JØRGEN LARSEN

NOKKELHUS
JØRGEN LARSEN AS

POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

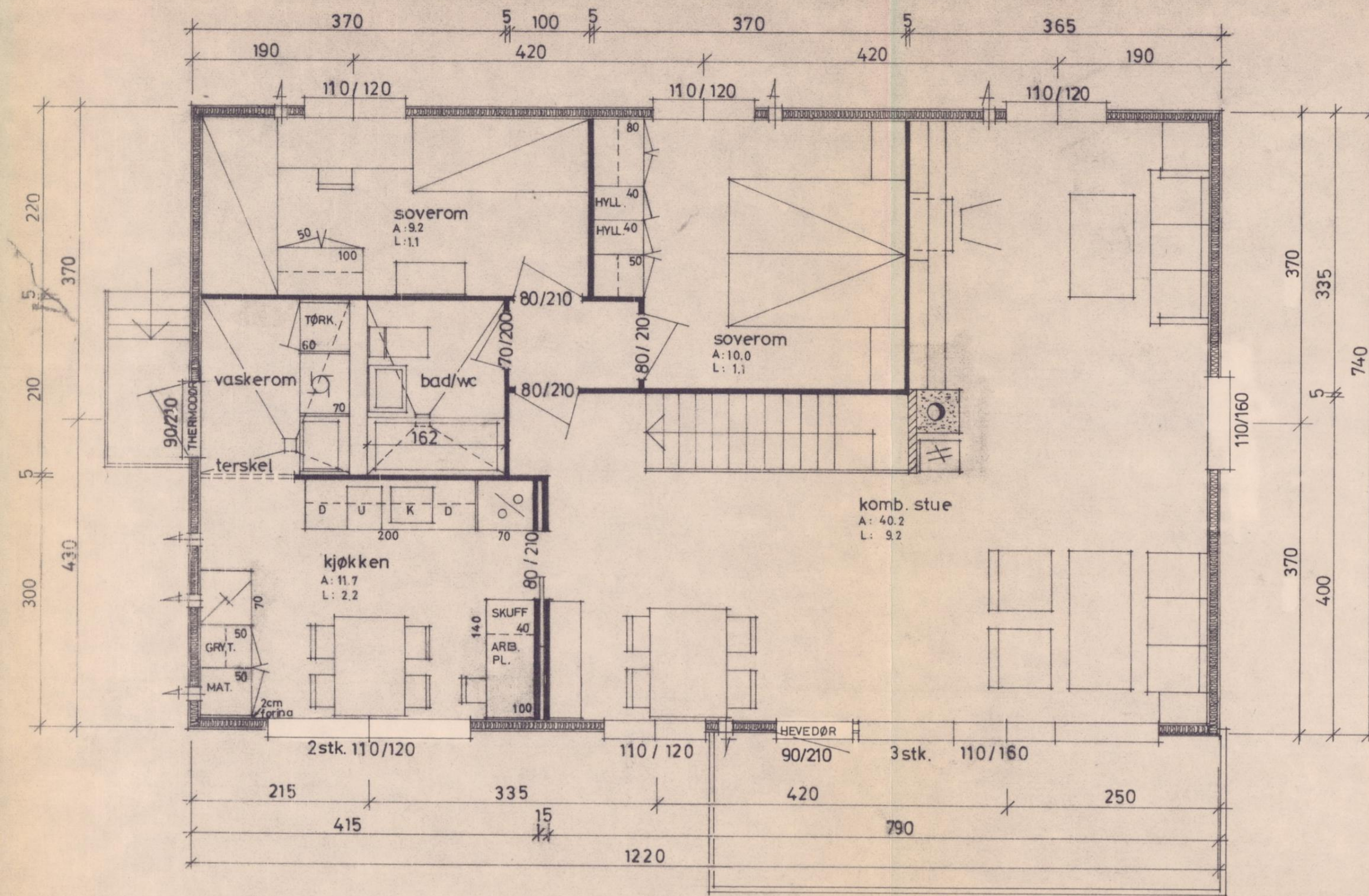


KJELLERPLAN.

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM spes.

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: JH.
DATO: 29.7.70.
KORRIGERT: 5.10.70. J.L.E.
29/11-71 6.4.71 R.F.K.
3/9-71 1/8 pro



KRAKERØY BYGNINGSRÅD

25/1 1972. Sak nr. 8 172

HERR JØRGEN LARSEN

WIVELHUS
INGVARD IVERSEN AS

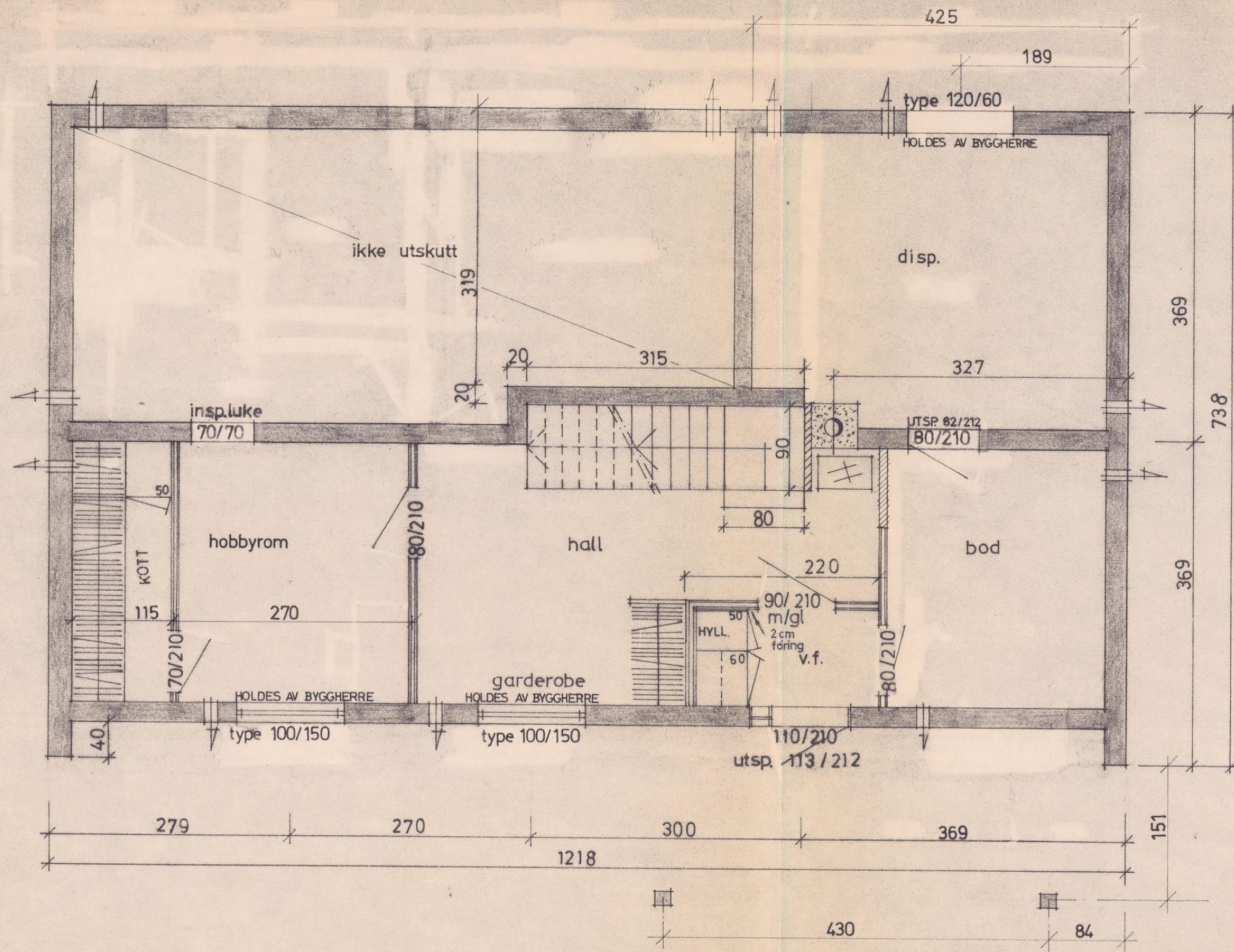
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736



MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: J.H.
DATO: 29.7.70.
KORRIGERT: 5.10.70. J.S.E.
29/11-71
11/8-71
3/9-71

PLAN.
ORDRE NR:

TYPE: 105 AM spes.



KRAKERØY BYGNINGSRÅD
2511 19. Sak nr. 8 172

HERR JØRGEN LARSEN

HEKKELHUS
INGVARD NERSEN AS
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

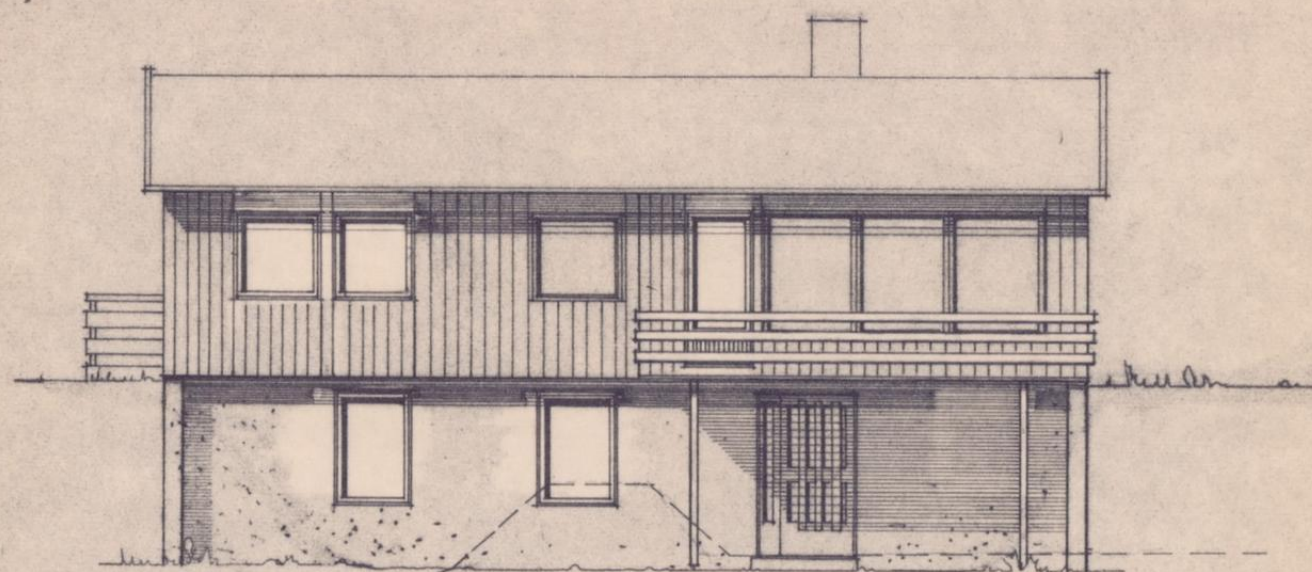


MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: JH.
DATO: 29.7.70.
KORRIGERT: 5.10.70. J.S.E.
29/11-71 6.471 R.F.K.
3/9-71 6.471 R.F.K.

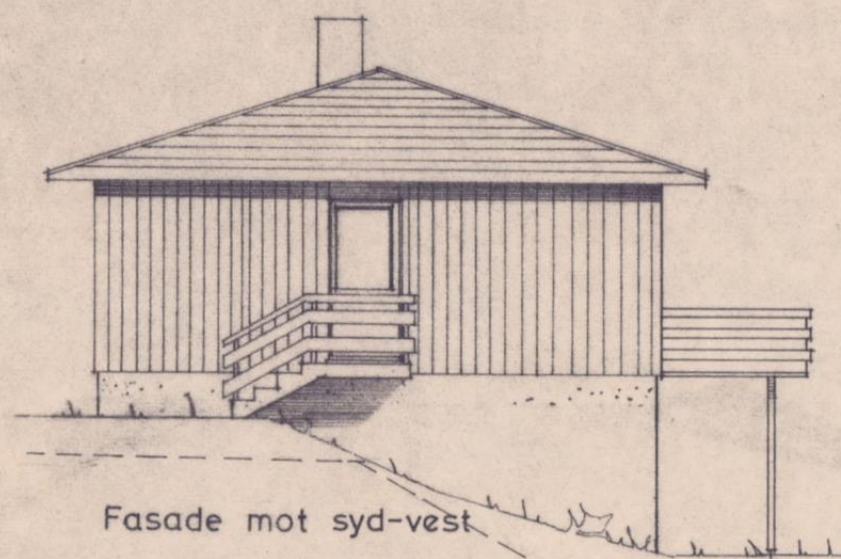
KJELLERPLAN.

ORDRE NR:

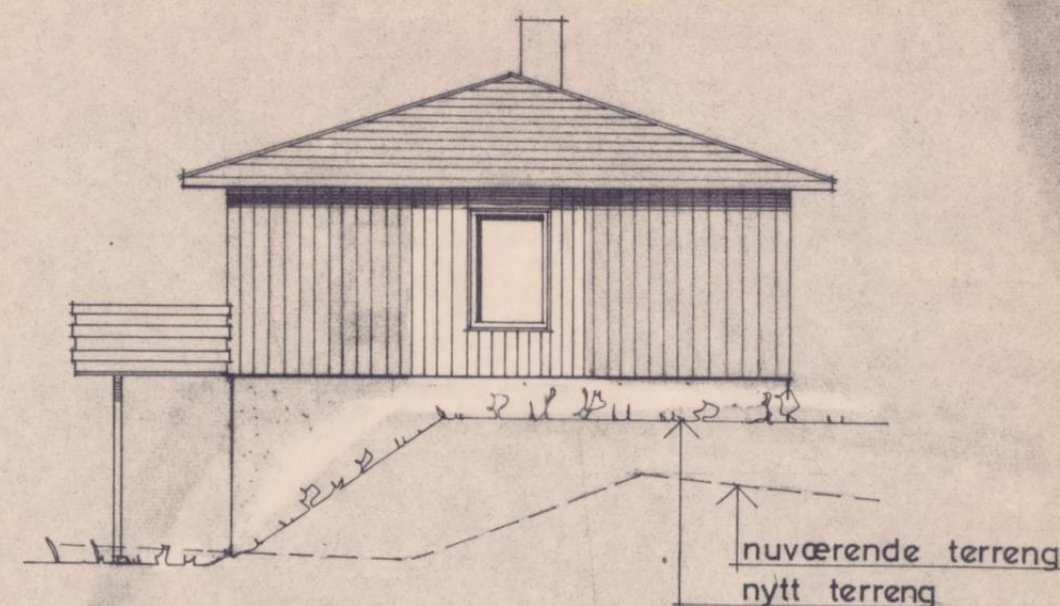
TYPE: 105 AM spes.



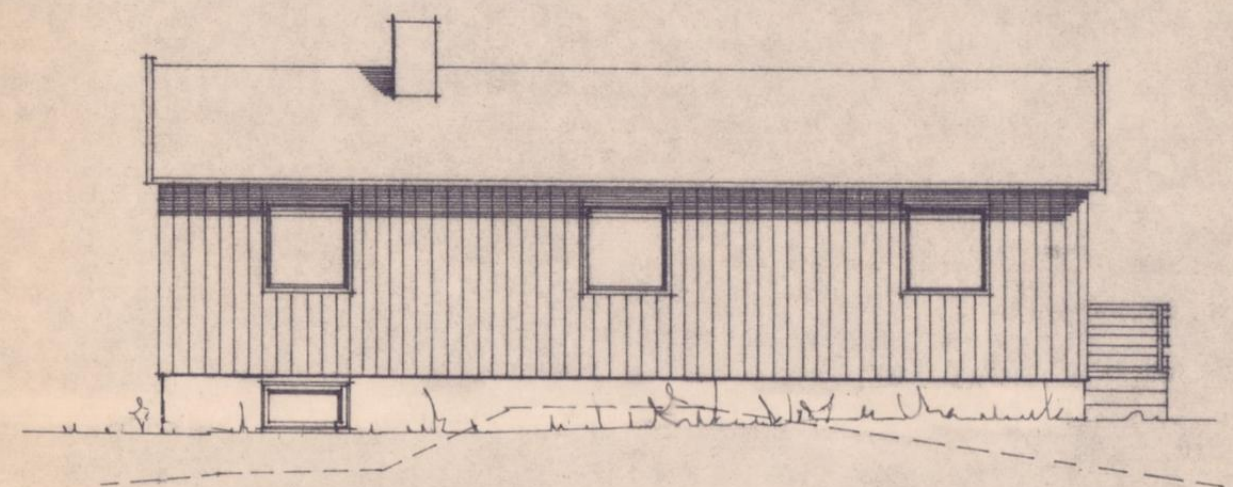
Fasade mot syd-öst



Fasade mot syd-vest



Fasade mot nord-öst



Fasade mot nord-vest

KRAKERØY BYGNINGSRÅD

251 / 1972. Sak nr. 8 / 72

HERR JØRGEN LARSEN

NEKTELHUS
HERR JØRGEN LARSEN AS

POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736



MALESTOKK: 1:100

TEGN. AV: M.G.

DATO: 31.7.70.

KORRIGERT: 6.10.70. J.L.E.

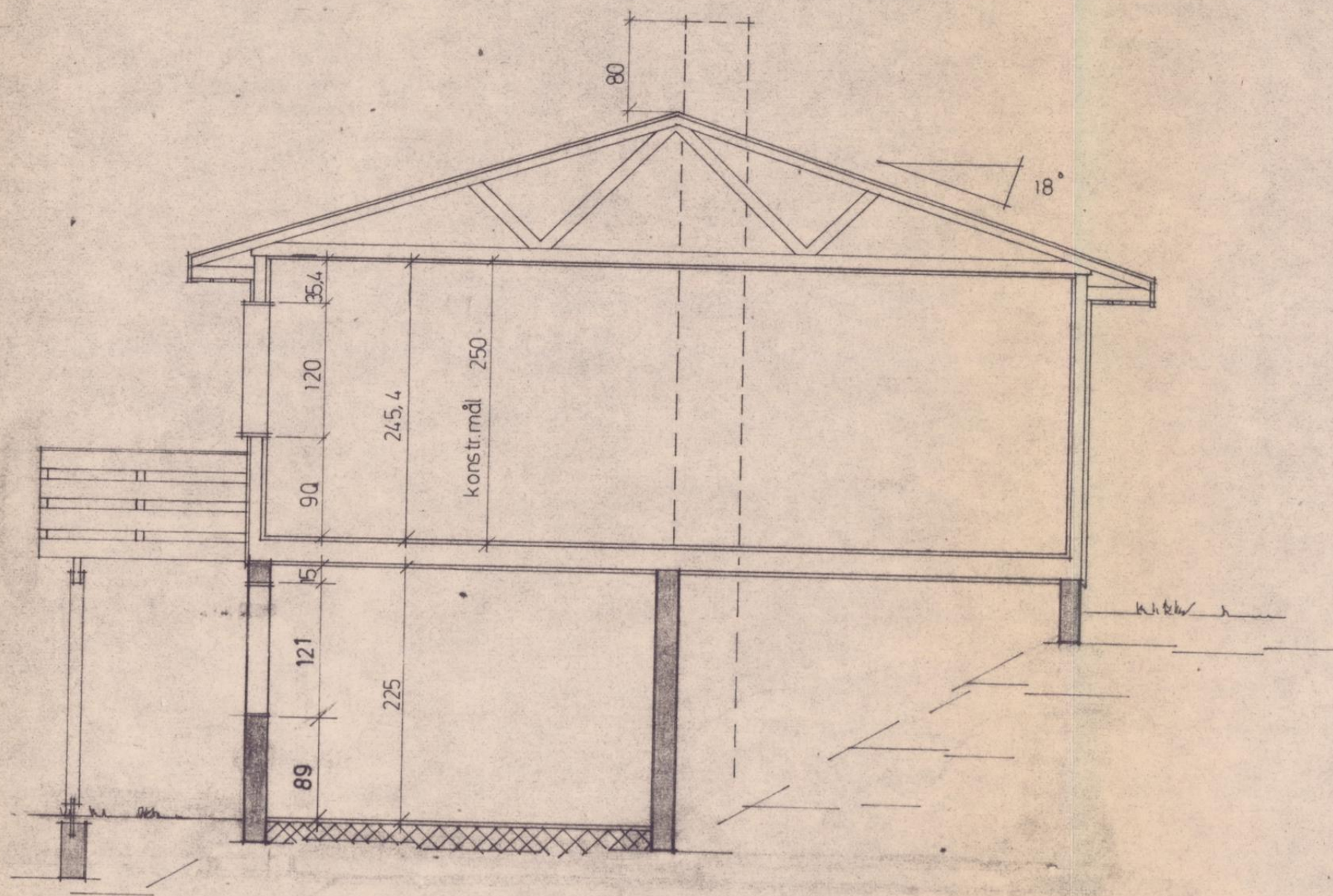
22.12.71. 3/9-71

29/11-71

FASADER

ORDRE NR:

TYPE: 105 AM spes



KRAKERØY BYGNINGSRÅD

251 / 1972. Sak nr. 8 / 72

Jörgen Larsen.

NOHVELHUS
INGVARD IVERSEN AS

POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

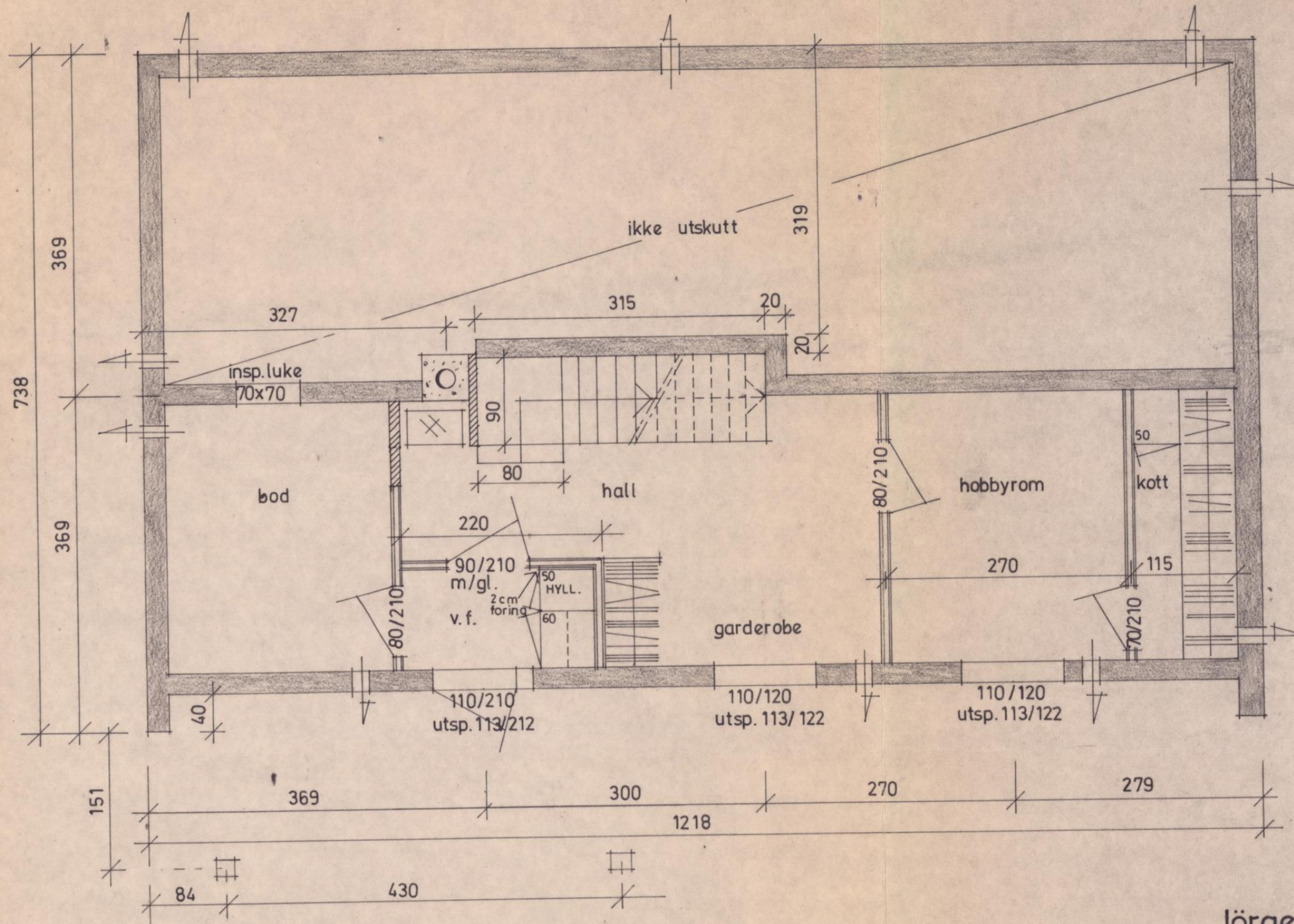


MALESTOKK: 1:50
TEGN. AV: ØS
DATO: 16.10.69
KORRIGERT: 15.4.70 mørkstein
16.11.70, M.G.

SNITT

ORDRE NR.:

TYPE: 105



Jörgen Larsen.

NOKKELHUS
INGVARD IVERSEN AS

POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

Kjellerplan.

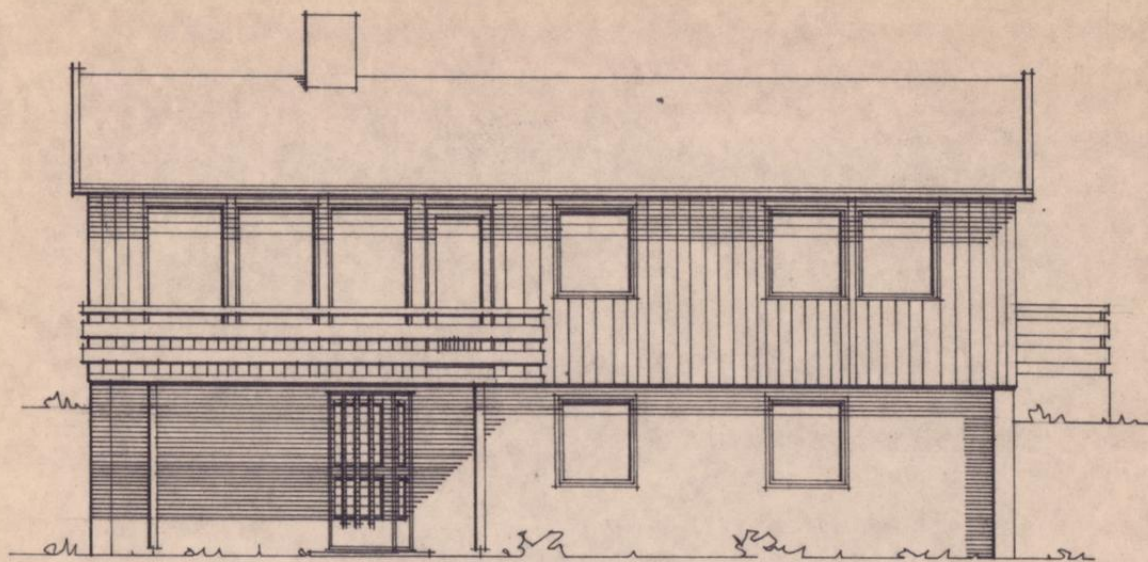
ORDRE NR:

KRAKEBY D. GNINGSRAD
2216 1971. Sak nr. 158171

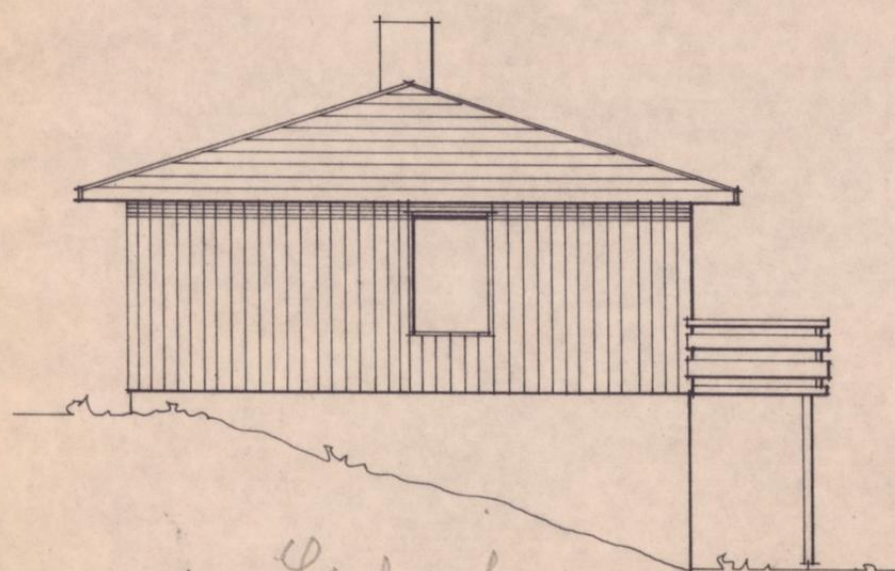


MALESTOKK: 1:50
TEGN. AV: JH.
DATO: 29.7.70.
KORRIGERT: 6.5.71. M.G.

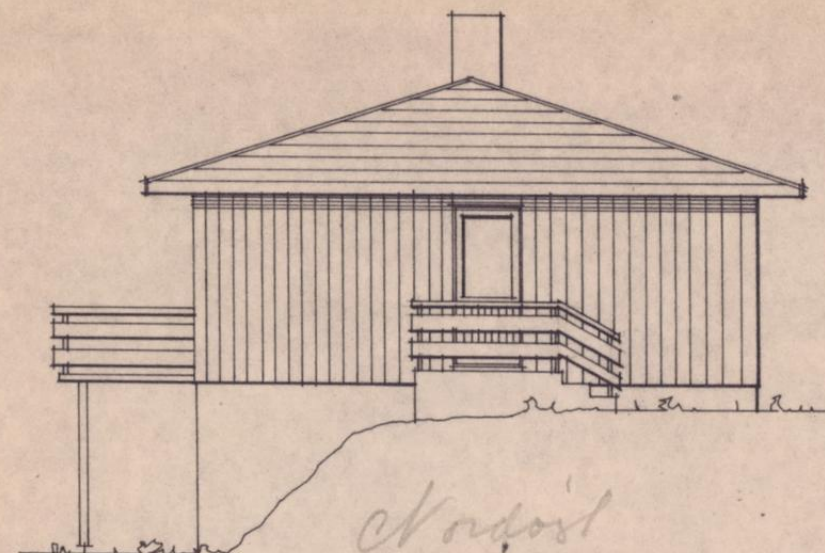
TYPE: 105 BM spes.



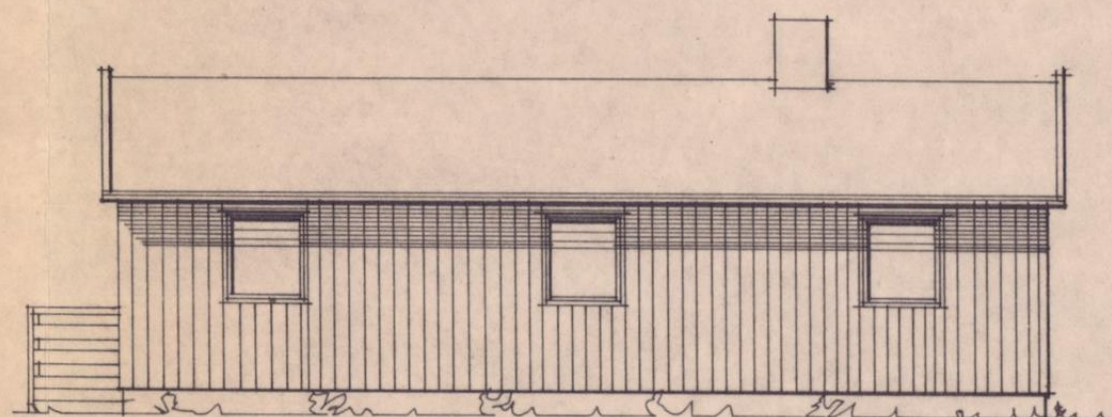
Sydøst



Sydvest



Nordøst



Nordvest

Jörgen Larsen.

NØKKELTUS
INGVARD NERSEN AS

POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

Fasader.

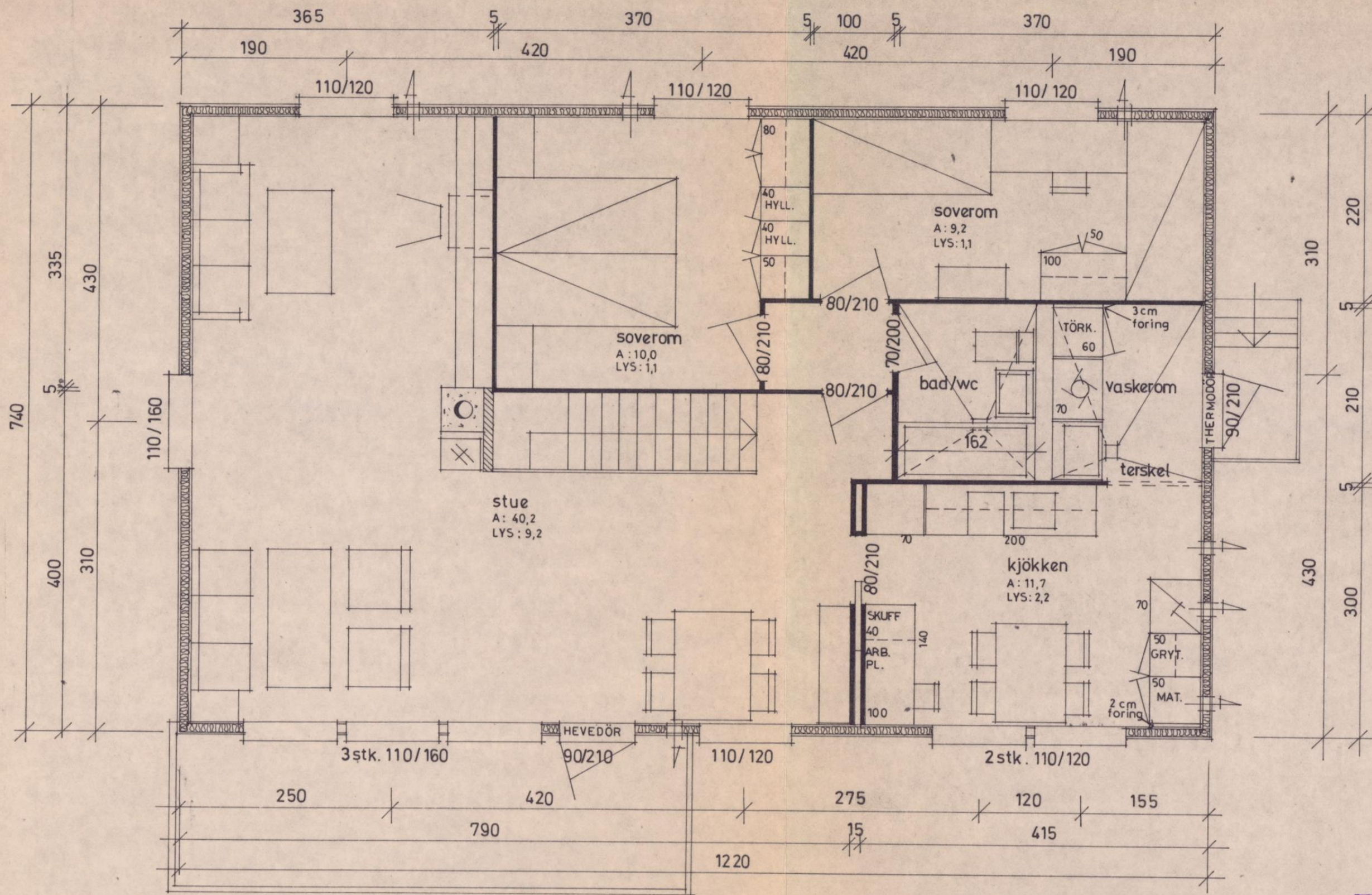
ORDRE NR:

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
22.6.1971. Sak nr. 158 12/



MALESTOKK: 1:100
TEGN. AV: M.G.
DATO: 6.5.71.
KORRIGERT:

TYPE: 105 BM spes.



Jörgen Larsen.

INGVARD IVERSEN AS

POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

Plan.

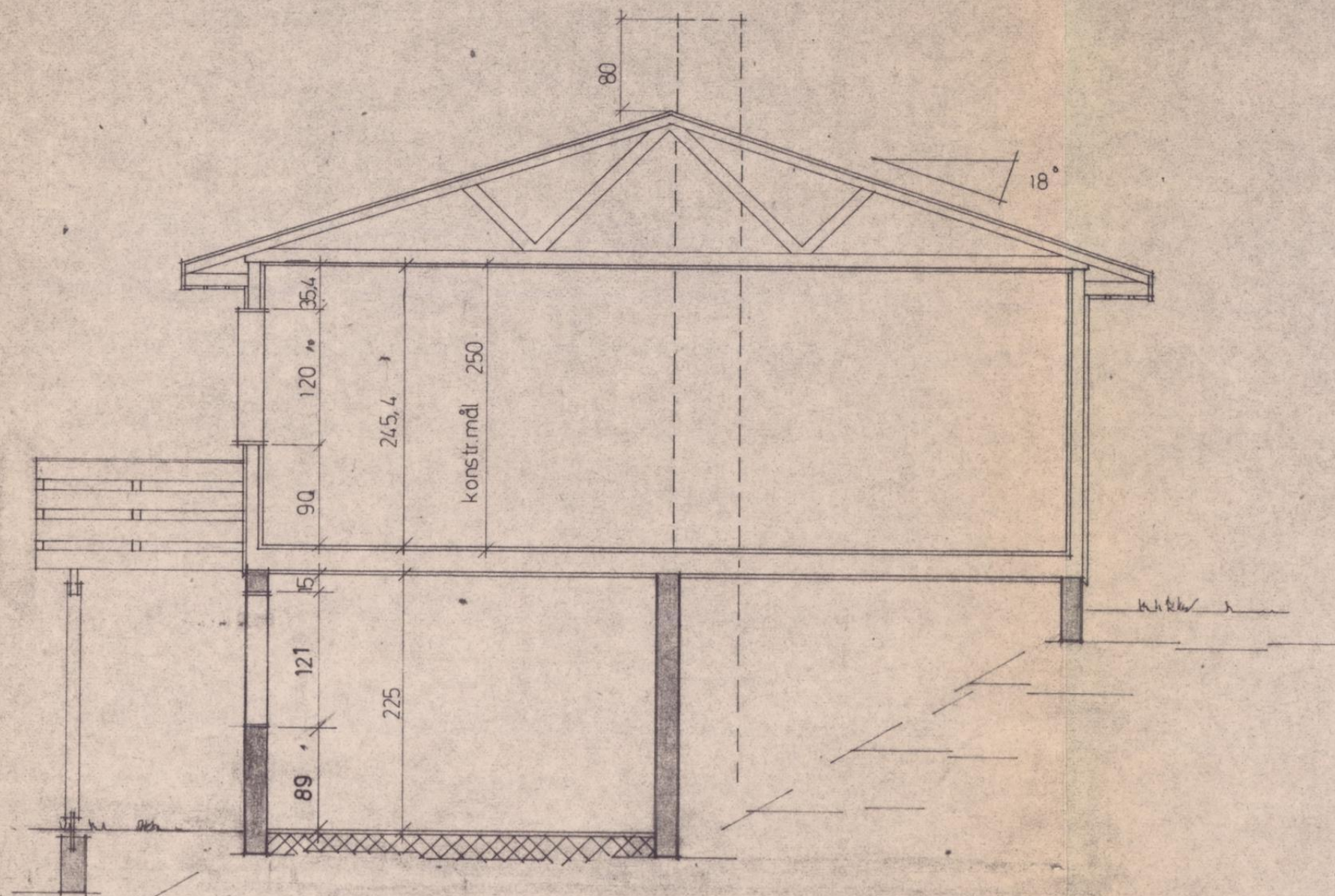
ORDRE NR:

KRAKESØY BYGNINGSRÅD
2216 1977. Sak nr. 158171



MALESTOKK: 1:50
TEGN. AV: JH.
DATO: 29.7.70.
KORRIGERT: 5.5.71. M.G.

TYPE: 105 BM spes.



Jörgen Larsen.

NSUKELHUS
INGVARD IVERSEN AS

POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

SNITT

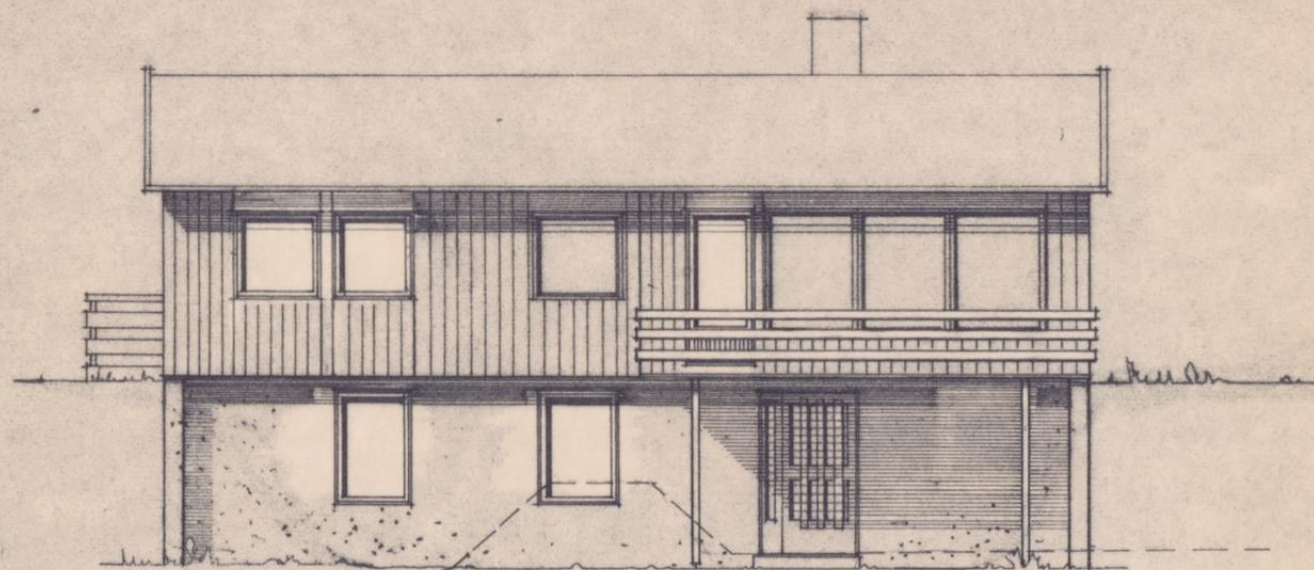
ORDRE NR.:

KÅKERØY BYGNINGSRÅD
22. 6. 1971. Sak nr. 158 171

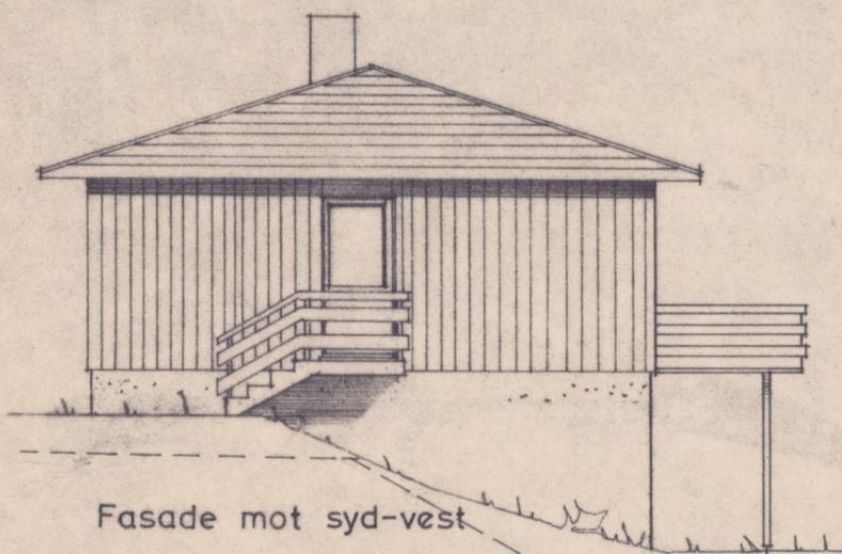


MALESTOKK: 1:50
TEGN. AV: ØS
DATO: 16.10.69
KORRIGERT: 15.4.70 mørkstein
16.11.70 M.G.

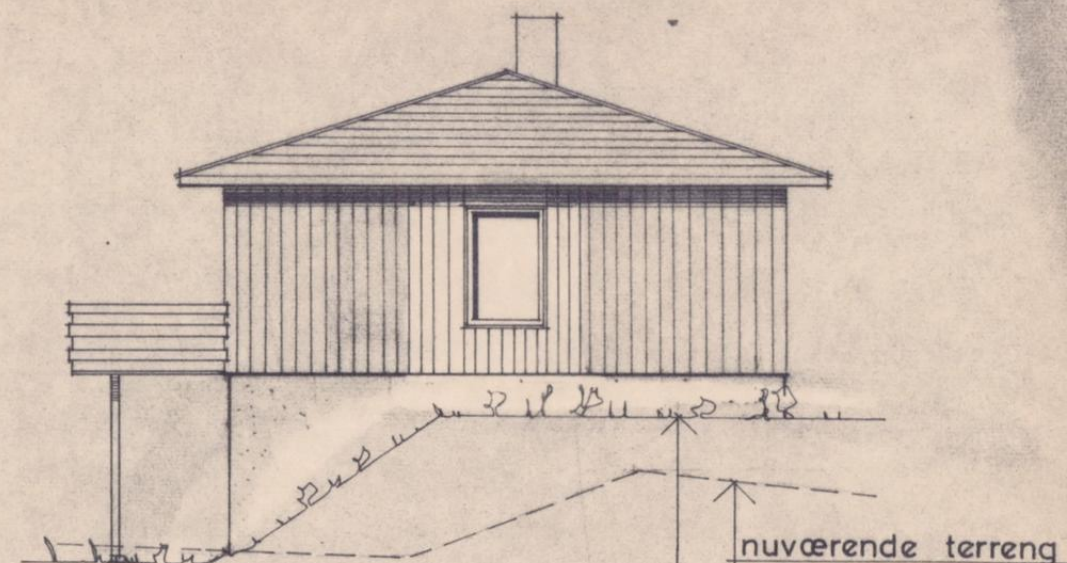
TYPE: 105



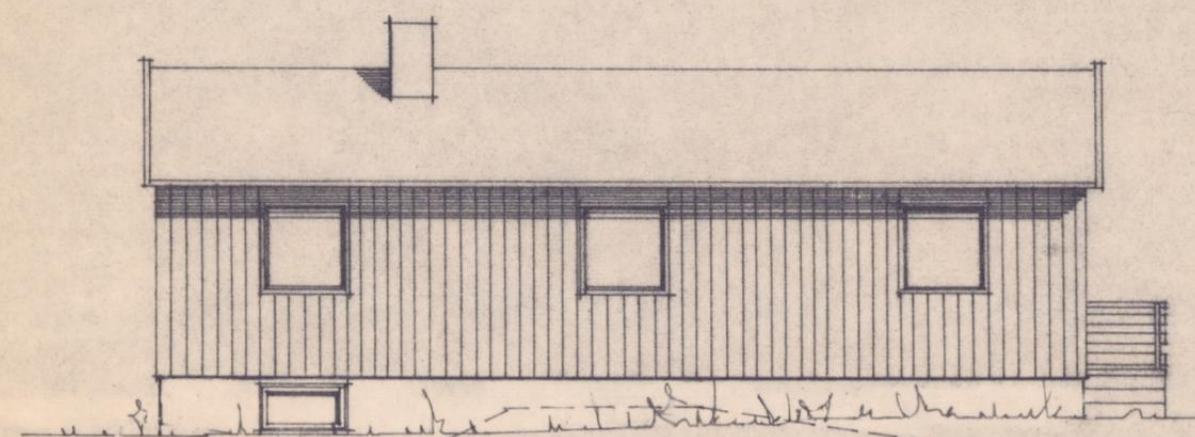
Fasade mot syd-öst



Fasade mot syd-vest



Fasade mot nord-öst



Fasade mot nord-vest

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD

2511 1972. Sak nr. 8172

HERR JØRGEN LARSEN

WILHELM HUS
WILHELM HUS AS

POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736



MALESTOKK: 1:100
TEGN. AV: M.G.
DATO: 31.7.70.
KORRIGERT: 6.10.70. J.L.E.
22.12.71. P. 3/9-71
29/11-71

FASADER

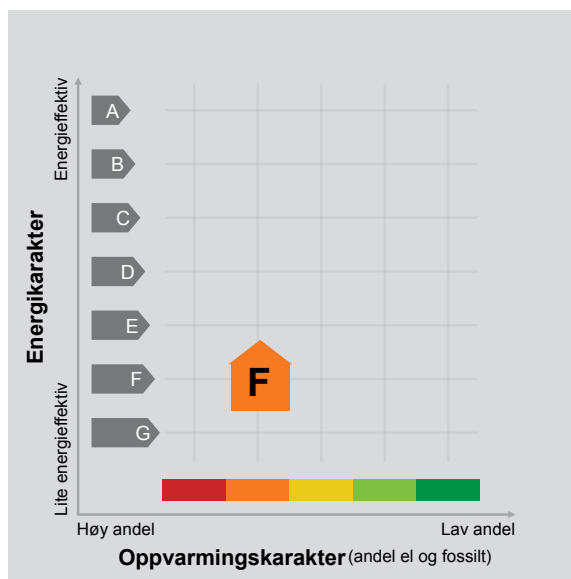
ORDRE NR:

TYPE: 105 AM spes

ENERGIATTEST



Adresse	Skogveien 30A
Postnummer	1672
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	439
Bruksnummer	399
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147804466
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122791
Dato	20.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1973
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 132
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Skogveien 30A - Nabolaget Fuglevik/Bekkhush - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Møllerodden Linje VY6, 117, 171, 172, 199	2 min	0.2 km
	Bekkhush fergeleie Linje 806	3 min	0.3 km
	Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min	2.3 km
	Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	5 min	2.5 km
	Oslo Gardermoen	1 t 40 min	

Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	21 min	1.8 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	5 min	2.3 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	7 min	3.4 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 335 elever, 21 klasser	21 min	1.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	4 min	2.3 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	4 min	2.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	4 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

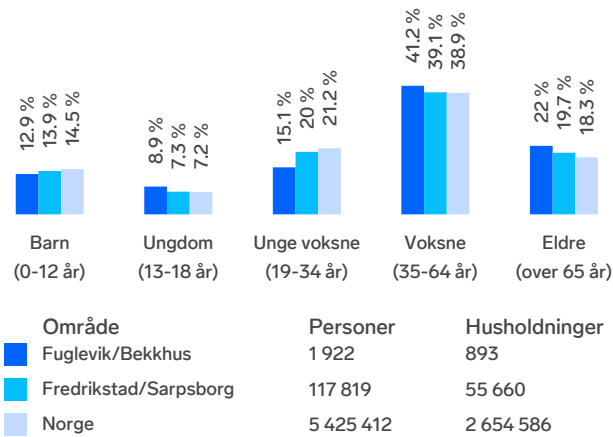
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min	1.2 km
Buskogen barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min	2.2 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min	2.1 km

Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	14 min	1.3 km
Kiwi Kråkerøybrua	14 min	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

- 

Skogveien balløkke
Ballspill

5 min 
0.4 km
- 

Smertuparken
Ballspill

12 min 
1.1 km
- 

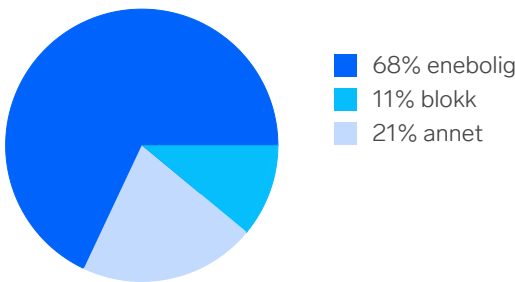
SATS Fredrikstad

13 min 
- 

SKY Fitness Fredrikstad

4 min 

Boligmasse



«Hyggelig nabolag med kort vei til sentrum av Fredrikstad, havet og skogen. Fint med utsikt over elven, Isegran og Gamlebyen.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

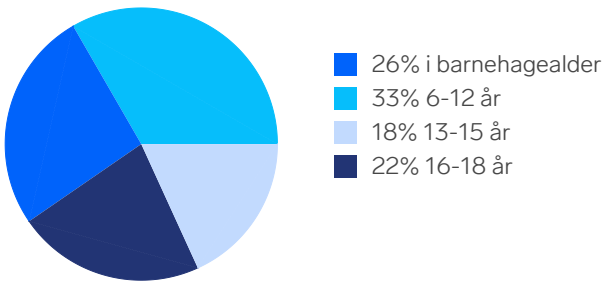
Værstetorvet

4 min 
- 

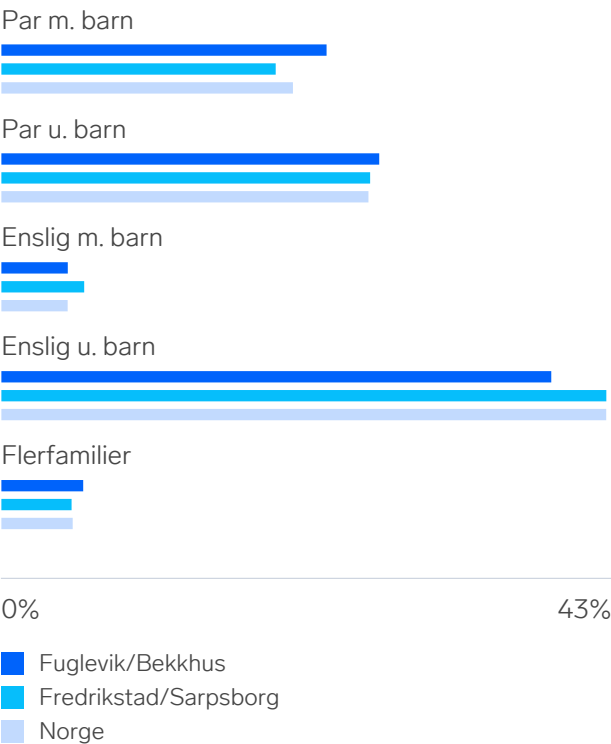
Boots apotek Kråkerøy

16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

