



Vedlegg til Salgsoppgave
Skjoldveien 2A

Vår ref.: 192250101

FREDRIKSTAD 12.08.2025

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, datert torsdag 24. juli 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiertesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport/Matrikkelkart
 - h. Brukstillatelse/byggetegninger fra kommunens arkiv.
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Skjoldveien 2A
1678 KRÅKERØY
Gnr./Bnr.: 424/177
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 136 m²
Garasje
Bruksareal: 58 m²
Utestue
Bruksareal: 13 m²
Drivhus
Bruksareal: 12 m²
Bod.
Bruksareal: 2 m²

Totalt bruksareal (BRA): 221 m²

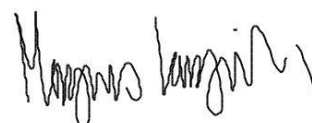
Befaring

Befaringsdato: 16.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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	16.07.2025
Referansenummer	15073771
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0101
Hjemmelshaver/selger	Jens Karsten Gamlem/Aud-Inger Talle Gamlem
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Jens Karsten Gamlem/Aud-Inger Talle Gamlem
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	24.07.2025 08:07

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Skjoldveien 2A
Postnummer/sted	1678 KRÅKERØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	424/177
Tomt	Eiet tomt: 3153 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1959	1970-tallet.	
Garasje	2008		
Utestue	2012		
Drivhus	2015		
Bod.	Ukjent.		

Byggemåte

Enebolig og delvis innredet garasje beliggende på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med blant annet steinlagte biloppstillingsplasser og gangveier, utvendige trapper, gressplen og diverse beplantning.

Enebolig over ett plan samt krypekjeller og delvis innredet loftsetasje. Krypekjelleren har delvis gulv av betong mot grunn og delvis jordbunn. Grunnmur av lettklinkerblokker og betongkonstruksjon. Etasjeskiller av trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående villmarkspanel. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med teglstein. Boligen har profilerte dører med glassfelt i entré og bad/vaskerom. Verandadør i stue med tre-lags glass fra ukjent årstall. Verandadører i vindfang og soverom 2 med to-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2001 og 2015, samt fra ukjent årstall. Elektrisk og manuell utvendig solskjerming. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Solcellepaneler montert på taket. Etasjeskiller mellom krypekjeller og første etasje har klargjort røropplegg for vannbåren varme.

Adkomst via overbygget inngangsparti. Første etasje består av entré, gang, mellomgang, vindfang, kjøkken, to stuer, bad, bad/vaskerom, to soverom og innredet rom. Utgang fra stue 1 til sydvendt veranda. Andre etasje består av innredet rom og kaldtloft.

Garasjen har gulv av betong mot grunn. Grunnmur av betongblokker. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående villmarkspanel. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med teglstein. Garasjens første etasje består av garasje, rom benyttet som bad og rom benyttet som grovkjøkken. Andre etasje består av rom benyttet som soverom. I tillegg har garasjen lagringshems.

I tillegg har eiendommen diverse frittstående bygninger: Drivhus, to boder, smie, utedo, utestue/anneks med tilliggende terrasse og fiskedam, frittliggende terrasse med boblebad, frittliggende terrasse, pergola og carport.

Forenklet oversikt over arbeider utført i regi av eier:

2011:

- Utbedring etter skader forårsaket av rotter.
- Opplegg for vannbåren varme.
- Montert vifter i krypekjeller.
- Ny kjøkkeninnredning.

2012:

- Etablering av utestue.

Installasjon av varmepumpe.
Oppføring av utedo.

2013:
Arbeider på frittstående bod.

2014:
Installasjon av ildsted.
Nytt parkettgulv i deler av eneboligen.

2015:
Oppussing av soverom.
Skiftet ut enkelte vinduer.
Installasjon av solcellepaneler.
Etablering av drivhus.

2018:
Nye utvendige stikkledninger.

2019:
Etablering av frittliggende terrasse.
Oppføring av smie.
Installasjon av boblebad.

2020:
Installasjon av fiber.
Fornyng av bad/vaskerom.

2021:
Etablering av terrasse ved boblebad.
Etablering av fiskedam.
Etablering av garderobeløsning/omkladningsdel i soverom 2.

2022:
Ny varmtvannsbereder med smartfunksjon i krypekjeller.

2024:
Etablering av terrasse i tilknytning til utestue.

2025:
Etablering av platting ved utgang fra 2. etg i garasje.
Branntilsyn.
Maling og nytt gulv i gang mellom soverom og bad/vaskerom i eneboligen.

Arbeidene er utført med egeninnsats, med unntak av kjøkkenmontering, installasjon av varmepumpe og solcelleanlegg, installasjon av boblebad, installasjon av fiber, vvs arbeider på bad/vaskerom, installasjon av varmtvannsbereder og branntilsyn.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



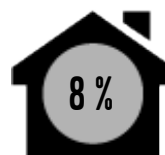
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad/vaskerom enebolig.		Ventilasjon	11	
		Overflater gulv	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fallforhold (gulv)	11	
Våtrom - Bad enebolig.		Helhetsvurdering	12	
Våtrom - Bad garasje		Helhetsvurdering	12	
Kjøkken - Enebolig.		Overflater himling	13	
		Innredning	13	
Kjøkken - Grovkjøkken garasje.		Innredning	13	
		Annet	13	
Øvrige rom - 1. etg. enebolig.		Overflater himling	14	
		Overflater gulv	14	
		Innerdører	14	
Krypekjeller - Enebolig.		Helhetsvurdering	14	
Loft - uinnredet / råloft - Enebolig.		Overflater vegger/undertak	15	
		Konstruksjonsoppbygging	15	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Enebolig.		Skorsteiner inne i boligen	15	
		Ildsteder inne i boligen	15	
Innvendige trapper - Enebolig.		Innvendige trapper	16	
Etasjeskiller - 1. etg. Enebolig.		Skjevhetmåling	16	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Enebolig og garasje.		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	17	
Elektrisk anlegg - Enebolig og garasje.		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	18	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Enebolig		Konstruksjon	18	
		Fasader ink. kledning	18	
Dører og vinduer - Enebolig		Vinduer	19	
		Dører	19	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Yttertak - Enebolig		Helhetsvurdering	19	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Enebolig		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	19	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	20	
		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)		
Grunnmur, fundamenter - Enebolig		Grunnmur	20	
Drenering - Enebolig		Helhetsvurdering	20	
Frittstående byggverk - Garasje.		Helhetsvurdering	21	
Frittstående byggverk - Drivhus.		Helhetsvurdering	21	
Frittstående byggverk - Bod nær smie.		Helhetsvurdering	21	
Frittstående byggverk - Smie.		Helhetsvurdering	21	
Frittstående byggverk - Bod.		Helhetsvurdering	22	Kr 10 000 - 50 000
Frittstående byggverk - Pergola.		Helhetsvurdering	22	
Frittstående byggverk - Utedo.		Helhetsvurdering	22	Kr 10 000 - 50 000
Frittstående byggverk - Utestue.		Helhetsvurdering	22	
Frittstående byggverk - Carport.		Helhetsvurdering	23	

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.	136			136	17
	Entré, gang, mellomgang, vindfang, bad/vaskerom, bad, kjøkken, to stuer, to soverom og innredet rom.				Veranda.
SUM	136			136	17
Total bruksareal: 136 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.		9		9	
		Rom benyttet som soverom.			
1. etg.		49		49	
		Garasje, rom benyttet som bad og rom benyttet som grovkjøkken.			
SUM		58		58	
Total bruksareal: 58 m²					

Bruksareal (BRA)					
Utestue	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		13		13	32
SUM		13		13	32
Total bruksareal: 13 m²					

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

Bruksareal (BRA)					
Bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		2		2	
		Bod.			
SUM		2		2	
Total bruksareal: 2 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 136 m2 P-ROM.

Garasjen inneholder 17 m2 P-ROM og 41 m2 S-ROM. P-ROM omfatter rom benyttet som soverom, grovkjøkken og bad.

Første etasje i eneboligen har et totalt gulvareal (GUA) på 138 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 136 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Innredet loftsetasje i eneboligen har en gulvflate oppmålt til ca. 15 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Første etasje i garasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 59 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 49 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10 m2.

Andre etasje i garasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 13 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 9 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.

Hems i garasje har en gulvflate oppmålt til ca. 11 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Smie har et gulvareal på ca. 6 m2. Arealet er åpent og ikke måleverdig.

Frittliggende bod nær smien har et gulvareal på ca. 4 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Frittliggende utedo har et gulvareal på ca. 1 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Carport dekker et areal på ca. 9 m2 Arealet er åpent og ikke måleverdig.

Frittliggende terrasse med boblebad har et areal inkludert boblebadet oppmålt til ca. 25 m2.

Frittliggende terrasse mot syd har et areal oppmålt til ca. 17 m2.

Deler av innredet rom mot sydøst i eneboligen er angitt som bodareal i originale byggetegninger. Det kan derfor ikke verifiseres om rommet er godkjent for varig opphold. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt byggetegninger som viser tilbygg til eneboligen.

Det er ikke kjent om innredning av rom i garasjen er godkjent.
Det er ikke kjent om frittliggende bygg på tomten er godkjent.

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

Oppgitte byggeår er i henhold til opplysninger fra eier.

Rapport

Våtrom - Bad/vaskerom enebolig.

Våtrom totalt fornyet i 2020. Vvs arbeider ble gjort av fagfolk. Støp, membran, flis og øvrige arbeider ble utført med egeninnsats. Egeninnsats medfører alltid en viss risiko.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med trepanel og tapeter.

Himling belagt med trepanel.

Vegghengt servantinnredning med slette fronter.

Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.

Speil med belysning over servant.

Dusjnisje med glassdør.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

Gulvstående toalett.

Ventilator med mekanisk avtrekk i vegg.

Skapinnredning med slette fronter.

Benkeplate av laminat.

Nedsenket utslagsvask i komposittmateriale.

Ett-greps armatur.

Mulighet for installasjon av vaskemaskin og tørketrommel.

Vannrør av typen plastrør og kobberør.

Avløpsrør av plast.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
			Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - 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 egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (soverom 2). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste følgende: RH 52,9 %, temperatur 23,6 grader C og duggpunkt 13,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.	
	TG 2		Tilluftsspalte mellom badet og øvrig rom i boligen er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.	
	Ventilasjon			
	Overflater gulv		Flisarbeid bærer stedvis preg av ufagmessig utførelse. Det er blant annet registrert høydeforskjeller mellom fliser og synlig avskalling i kanter på sokkelflis.	
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er ikke synlig og det foreligger ingen dokumentasjon. Det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning i innervegg og overflate gulv ved sluk i dusjsonen ble målt til ca. 22 mm. Lokalfall i dusjsonen ble på tilfeldig sted målt til ca. 19 mm over en avstand på 50 cm. Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning i innervegg og sluk utenfor dusjsonen er målt til ca. 5 mm. Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved ytterdør og overflate gulv ved sluk utenfor dusjsonen er målt til ca. 3 mm. Sokkel under dør ved innvendig døråpning er målt til ca. 70 cm. Det forutsettes at sokkelen har bakenforliggende membran. TG2 Gjelder: Tettesjiktet har ikke oppkant mot dør i yttervegg og det er ikke fallforhold på minimum 1:100 på hele gulvet. Dette tilfredsstiller ikke preaksepterte løsninger i gjeldende byggtekniske forskrift.	

Våtrom - Bad enebolig.

Baderom fornyet i perioden 2008-2011 i følge opplysninger fra eier. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flislagt gulv med varme.

Flislagte vegger.

Himling i malt, slett flate.

Innfelte downlights.

Gulvstående servantinnredning med profilerte fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Stikkontakt og speilskap med belysning over servant.

Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

Vegghengt toalett med innebygget siste.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.

Vannrør av typen plastrør.

Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av følgende registrerte avvik og generelt lite informasjon om utførelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse.

Membranen har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Det er registrert stedvis motfall (feil vei) på gulvet. Dette kan føre til skader ved en eventuell lekkasje/vannsøl.

Drenering fra innebygget toalettsiste er ikke registrert. Konsekvens kan være at eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Elastisk fuge mellom gulv og vegg har stedvis manglende vedheft.

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

Våtrom - Bad garasje

Baderom fra ukjent årstall.

Gulvflate belagt med vinylbelegg.

Veggflater belagt med våtromspanel.

Himling belagt med trepanel.

Vegghengt servant med ett-greps armatur.

Dusjkabinett med skyvedører av glass.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.

Vannrør av typen plastrør, kobberrør og forkrommede rør.

Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av utførelse. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Gulvet har stedvis motfall (feil vei). Dette kan føre til skader ved en eventuell lekkasje/vannsøl.

Det er registrert utettheter i gulvbelegg ved gjennomføring av rør under servant. Risiko for skade i konstruksjonen ved lekkasje/vannsøl.

Gulvbeleggets oppkant ved døråpninger har manglende vedheft mot underlaget.

Våtromspanel har ufagmessig utførelse. Det er blant annet registrert manglende forsegling i underkant av platene. Dette kan påvirke levetiden negativt.

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

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - Enebolig.

Kjøkkeninnredning fra 2011 i følge opplysninger fra eier.
Gulvflate belagt med laminat.
Veggflater belagt med fliser, samt vegger i malte, slette flater.
Himling belagt med trefiberpanel.
Innfelte downlights.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av stein.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn, kaffemaskin, stekeovn og platetopp.
To stk ventilatorer med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Overflater gulv	Det mangler gulvlist mot flisvegg.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.
	TG 2	
	Overflater himling	Det er registrert noe skjevheter i himling. Nøyaktig årsak er ikke kjent.
	Innredning	Det er registrert en sprekke i platetoppen. I følge opplysninger fra eier har den normal funksjon. Det er registrert enkelte riper og sår i innredningsfronter.

Kjøkken - Grovkjøkken garasje.

Gulvflate belagt med laminat.
Vegger og himling belagt med trepanel.
Benkeplate av treverk med nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Overskap med glassfronter.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør

	TG 2	
	Innredning	Benkeplate har høy slitasje.
	Annet	Trapp i rommet har ikke rekkverk. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Øvrige rom - 1. etg. enebolig.

Gulvflater belagt med fliser, parkett og tregulv.
Veggflater belagt med trepanel, panelplater og tapeter, samt vegger i malte, slette flater.
Himlingsflater belagt med trepanel, trefiberpanel og himlingsplater.
Innfelte downlights i innredet rom og stue.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i badetrom og kjøkken.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater vegger - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	TG 2	Overflater himling	Det er registrert noe skjevheter i himling i stue 1. Nøyaktig årsak er ikke kjent.
		Overflater gulv	Flisgulv i vindfang har ufagmessig utførelse. Det er blant annet registrert høydeforskjell mellom fliser og ulike typer fugemasse mellom flisene. Det er registrert knirk i gulv i gang, soverom 1, og soverom 2. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Innerdører	Dørbladet til innerdør ved bad og omkleddingsrom/soverom 2 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes. Dørbladet til innerdør i bad har noe svelleskader.

Krypekjeller - Enebolig.

Vinrom/matkjeller med adkomst fra gulvluke i kjøkken, samt krypekjeller med utvendig adkomst. Krypekjelleren har delvis jordbunn og delvis gulv av betong mot grunn. Det er lagt plastfolie over jordbunn og installert avtrekksvifter i grunnmuren for å redusere luftfuktigheten og radongass. Krypekjelleren har brønn med grunnvannspumpe.

	TG 2	Helhetsvurdering	Krypekjellere er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt med hensyn til fuktproblematikk. Det er registrert noe fukt i jordbunn og det sto vann i brønnen på befaringsdagen. Det er i tillegg registrert mineralutslag på enkelte vegger, noe som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Disse forholdene tyder på at drenering/fuksikring av grunnmuren ikke fungerer optimalt. Det er gjort tiltak for å redusere luftfuktigheten. Regelmessig ettersyn anbefales slik at ytterligere tiltak kan iverksettes ved behov. Det er registrert tettheter i stubbeloft (underside bjelkelag i vinrom/matkjeller og i øvrig krypekjeller. Dette kan føre til at fuktig luft og/eller dyr/insekter kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skader. Tiltak anbefales. Det er registrert spor etter treskadeinsekter i bjelkelaget i krypekjelleren mot sydøst. Type insekter eller når dette har oppstått er ikke kjent. Skulte skader kan ikke utelukkes.
--	-------------	------------------	--

Loft - innredet - 2. etg. garasje.

Gulvflate belagt med laminat.
Veggflater belagt med trepanel.
Himling belagt med trefiberpanel.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i takvinduer.
Takvinduer har innvendig solskjerming fra 2025.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon

 **TGIU**

Konstruksjonsoppbygging

Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert.

Loft - uinnredet / råloft - Enebolig.

Delvis innredet loftsetasje.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Statikk

 **TG 2**

Overflater vegger/undertak

Det er registrert misfarging i undertaket i uinnredet del mot nord. Mulige årsaker kan være kondens eller fuktinntrengning fra enden av taket.

Det er registrert fuktmerker ved gjennomføring av lufteør i uinnredet del mot syd. Mulig årsak kan være fuktgjennomtrengning fra utsiden.

Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk på begge steder, sant på andre tilfeldige steder i undertaket. Det ble ikke registrert høye fuktverdier eller betydelige forskjeller. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjonsoppbygging

Deler av konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Med bakgrunn i konstruksjonens alder kan skjulte skader ikke utelukkes.

 **TGIU**

Kontroll av diffusjonssperre

Eventuell diffusjonssperre er skjult og ikke inspisert.

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

Teglsteinspiper fra byggeår. I følge opplysninger fra eier er det satt inn nytt røykrør i skorsteinen mellom gang og stue på ukjent tidspunkt.
Peisovner plassert i stue.
Peisinnatts mellom stue og gang ble montert i 2014.

 **TG 2**

Skorsteiner inne i boligen

Med bakgrunn i skorsteinenes alder er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
Eier opplyser om at skorstein på yttervegg er for kort og har dårlig trekk.

Ildsteder inne i boligen

Peis mot yttervegg er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Innvendige trapper - Enebolig.

Innvendig trapp i trekonstruksjon.



TG 2

Innvendige trapper

Trappen har kun håndløper på én side.

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

Etasjeskiller - 1. etg. Enebolig.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

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



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert noe skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm i stue 1 og ca. 12 mm i soverom 1.

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) - Enebolig og garasje.

Vannrør av typen kobberrør og plastrør.
Avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran plassert i vinrom/matkjeller.
Varmepumpe plassert i stue.
Deler av bjelkelaget i første etasje i eneboligen har røropplegg for vannbåren varme. Fordelerstokker og sirkulasjonspumpe montert i krypekjeller. Disse er ikke tilkoblet.
Høiax varmtvannsbereder på 187 liter fra 2022, grunnvannspumpe og stakeluke plassert i krypekjeller.
Varmtvannsbereder på 120 liter plassert i garasje.
Oppvarming med elektrisitet, vedfyring og varmepumpe. Det er installert solcellepaneler på taket.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 Gjelder varmtvannsbereder i garasje. 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. Enkelte vannrør i boligen er av eldre dato. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Vannrør av plast i krypekjelleren er stedvis mangelfullt festet.
 TGIU	Vannbåren varme Annet Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Anlegget er ikke ferdig og ikke i bruk. Det er derfor ikke gjort vurdering av tilstanden. Solcelleanlegg ble installert i 2015. Anlegget er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse. Varmepumpen ble installert i 2012. I følge opplysninger fra eier ble det utført service på pumpen på ukjent tidspunkt. Filter er regelmessig rengjort.

Elektrisk anlegg - Enebolig og garasje.

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. Bereder i eneboligen har fast tilkobling. Bereder i garasje er tilkoblet via skjøteledning.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

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

Beskrivelse av EI-anlegg: Inverter til solcelleanlegg, koblingsskap og sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i vindfang. Sikringsskap med automatsikringer plassert i garasje.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er registrert stedvis bruk av skjøteledninger i boligen. Dette kan øke fare for varmgang/branntillop. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer for deler av 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 - Enebolig

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med villmarkspanel.

 TG 2	Konstruksjon	Med bakgrunn i konstruksjonens alder kan skjulte skader ikke utelukkes.
	Fasader inkl. kledning	Det er ikke etablert musesperre bak kledningen.

Dører og vinduer - Enebolig

Profilerte dører med glassfelt i entré og bad/vaskerom. Verandadør i stue med tre-lags glass fra ukjent årstall. Verandadører i vindfang og soverom 2 med to-lags glass fra ukjent årstall. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra mellom 2001 og 2015, samt fra ukjent årstall. Elektrisk og manuell utvendig solskjerming.

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

 Takvinduer Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

 **TG 2** Vinduer Enkelte vinduer er av eldre dato og har utvendig 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.

Dører Verandadør i stue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering bør vurderes.

Yttertak - Enebolig

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med teglstein. Taktekkingen er fra ca. 2008 i følge opplysninger fra eier. Takrenner og nedløp i behandlet stål.

 **TG 2** Helhetsvurdering Taket er inspisert fra bakkeplan grunnet glatt taktekking på befaringsdagen.
TG2 er satt med bakgrunn i følgende hovedpunkter:
-Alder på undertaket er ikke kjent. Det ble registrert noe misfarging og fuktmerker fra kaldtloftet.
-Konstruksjonen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
-Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket.
Regelmessig ettersyn av taket anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Enebolig

Utgang fra stue til sydvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 81 cm.

 **TG 2** Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Terrasser / platting på terreng

Frittliggende terrasse mot syd.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Terrassebordene har noe begroing. Overflatebehandling bør påregnes.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Terrasser / platting på terreng

Terrasse med boblebad. Rekkverk av treverk og tau.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Rekkverket er lavere enn 1,0 meter og har horisintale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.
	Annet	Boblebadekar er ikke tilstandsvurdert.

Grunnmur, fundamenter - Enebolig

Grunnmur av lettklinkerblokker og betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur	Grunnmuren er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering - Enebolig

Drenering fra ukjent årstall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i krypekjelleren. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Alder er ikke kjent. Det er registrert fukt i jordbunn og vann i brønn i krypekjelleren. Dette kan indikere funksjonssvikt. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene er fra 2018 i følge opplysninger fra eier.

 TG 1

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

Frittstående byggverk - Garasje.

Gulv av betong mot grunn.
Grunnmur av betongblokker.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående villmarkspanel.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med teglstein. Takrenner og nedløp i behandlet stål.

 TG 2

Helhetsvurdering

Helhetsvurdering av garasjen med unntak av innredede rom. Det er registrert følgende avvik:

- Taktekkingen har noe mosevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt. Tiltak anbefales.
- Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
- Hems i garasjen er ikke sikret med rekkverk eller lignende. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er registrert sprekk i glass i dør i innredet rom i 2. etg.

Frittstående byggverk - Drivhus.

 TG 2

Helhetsvurdering

Drivhuset har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er registrert noe bevegelse i gulvet. Platting foran drivhuset bærer preg av slitasje.

Frittstående byggverk - Bod nær smie.

Frittstående bod i trekonstruksjon.
Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med plastplater og torv/gress.

 TG 2

Helhetsvurdering

Boden har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningen bærer preg av alder og slitasje. Det er stedvis liten avstand mellom underkant kledning og terreng. Dette kan føre til skader på kledningen.

Frittstående byggverk - Smie.

Smien ble oppført i 2019. Det ble benyttet nytt konstruksjonsvirke og gammel kledning.
Overbygg i trekonstruksjon og naturstein.
Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med plastplater og torv/gress.

 TG 2

Helhetsvurdering

Bygningen har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygget bærer delvis preg av høy slitasje.

Frittstående byggverk - Bod.

Bod i trekonstruksjon.

Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med plater av metall.



TG 3

Helhetsvurdering

Boden har svært høy slitasje.

Det er blant annet registrert råteskader i dører og vanninntrengning fra taket. Takplater er lagt feil vei, noe som hindrer effektiv avrenning.

Tiltak bør påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Frittstående byggverk - Pergola.

Pergola i trekonstruksjon.

Takplater av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

Pergolaen har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser.

Takkonstruksjonen er vurdert til å være underdimensjonert.

Det er registrert noe nedbøyning i takbjelker.

Bygget har noe bevegelse. Dette tyder på utilstrekkelig avstivning.

Frittstående byggverk - Utedo.

Utedo i trekonstruksjon. Utedoen ble oppført i 2012. Det ble benyttet gamle materialer.

Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med membran/takfolie.



TG 3

Helhetsvurdering

Bygningen bærer preg av svært høy slitasje.

Konstruksjonen har synlige skjevheter.

Tiltak bør påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Frittstående byggverk - Utestue.

Utestue/anneks i trekonstruksjon.

Bygget står på lettklinkerblokker.

Yttervegger kledd med stående trekledning.

Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med plastplater og torv/gress.

Tilliggende terrasse med fiskedam.



TG 2

Helhetsvurdering

Bygningen har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er registrert følgende avvik:

Takrenne mot øst er deformert.

Bygget står på lettklinkerblokker direkte mot grunnen uten forankring. Understøttelser har ufagmessig utførelse.

Det er registrert svikt i terrassen ved hjørne mot øst.

Frittstående byggverk - Carport.

Grunnmur i blokkkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i asymmetrisk saltaksform, utvendig tekket med takpapp.



Helhetsvurdering

Carporten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser.
Bygningen har generelt noe slitasje.
Taktekkingen har noe mosevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt.

Branntekniske vurderinger - Enebolig og garasje.

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

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

Rom for varig opphold - Enebolig.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 1,44 og 2,71 meter takhøyde.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert 1959.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt. Fremlagt diverse fakturaer eldre enn 5 år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende "tilkobling av AC siden på solcelleanlegg 4,2 kW til kundens el-anlegg", datert 11.10.2015. Fremlagt samsvarserklæring vedrørende "El. installasjoner ifbm. omgjøring av kjøkken", datert 30.01.2012. Fremlagt samsvarserklæring vedrørende "utbedring av avvik i rapport", datert 17.01.2012.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt. I følge opplysninger fra eier ble det utført branntilsyn i boligen i mai 2025, uten registrerte avvik.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 01.07.2025.

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 bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

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

Eksempler

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

En 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 lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk utenfor dusjsonen. Bad/vaskerom.]



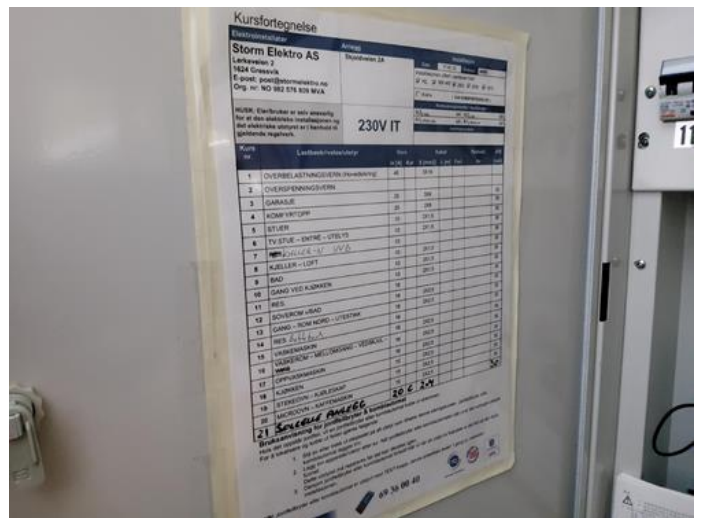
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]



Elektrisk anlegg - [Inverter til solcelleanlegg]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Elektrisk anlegg - [Koblingsskap]



Yttertak - [Taktekking.]



Frittstående byggverk - [Bod vurdert til TG3]



Frittstående byggverk - [Utedo]



Frittstående byggverk - [Smie]



Yttertak - [Taktekking.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap i garasje.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250101
Adresse	Skjoldveien 2A		
Postnr.	1678	Sted	KRÅKERØY
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	if	Polise/avtalenr	1812349
Selger 1 Fornavn	Jens	Etternavn	Karsten Gamlem
Selger 2 Fornavn	Aud-Inger	Etternavn	Talle Gamlem

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

AFI Østsiden vann og varme AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørleggerarbeider utført av AFI, støp, membran og flis legging er egeninnsats. 07.08.2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Revert vegg, nye rørføringer, ny baderomsmøbler inkl wc, vasker og dusj. nye sluk, nye varmekabler, avretting, ny membran, nye fliser på gulv og i dusjnisje

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det ble tatt bilder under arbeidet og faktura fra AFI

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

ingen endring av bruk av rommet

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Lekkasje i avløp og dårlig trykk i vannledning.

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

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

Firmanavn

Kråkerøy Rør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny vannledning og avløp lagt av tidligere eier i huset og til stoppekran og ledning i Skjoldveien. (antatt 2008) I forbindelse med lekkasje i avløp og dårlig trykk ble avløpet byttet ut fra Skjoldveien og til Normannsvei med stakekom der røret var tett. Det er nå nye plastrør helt frem til kommunal ledning. Ny vannledning tilkoblet fra Normann (07.09.2018) Dokumentasjon kan fremlegges.

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

- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fuktinnsig i kjeller (egen brønn og pumpe i kjeller) Jord i krypkjeller er dekket med plast.
- 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 utvendig pipe til peis har dårlig trekk og er for kort. Det er lagt en skiferplate på toppen for å redusere fukt i pipa.
- 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 råte i gulv på soverom. gulvet ble byttet. Mulig årsak kan være at det tidligere hadde vært et hybelkjøkken der med mulig lekkasje. spor av råte i kjeller under terassedør. Årsak er muligens utbedret av tidligere eier. Sjekket i fbm. bytte av isolasjon i gulvet og alt virket tørt.
- 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 Har sett maur, rotter og mus. Adkomster for rotter i kjeller ble tettet og all isolasjon i gulv ble skiftet ut. Det ble samtidig lagt rør for vannbåren varme. Noe isolasjon på loftet ble også byttet samt at adkomst tettet. Det er ikke observert rotter eller spor av disse siden tetting og sanering i 2011.
- 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:
- Byttet terrassegulv. Byttet 2 vinduer.
- 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
- Storm elektro Fredrikstad, Solcellespesialisten
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kontroll og oppgradering av elanlegg generelt. Installert solcellepanel
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
- ☐ Nei ☒ Ja Kommentar Elektrikon AS , Solceller
- 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 Signert avtale om tilgang for vedlikehold av vann og avløpsledninger er ikke tinglyst.

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

Har foretatt dette selv og gjort tiltak med vifter som gir undertrykk i krypkjeller. Målinger etter utbedring var under 100 bq/m3 mål i henhold til anbefalingene fra statens strålevern.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Rapport ifm rotter ved overtagelse av huset i 2011, konklusjon: ingen vesentlige skader. Alle punkter i rapporten er utbedret.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 424 Bnr.: 177 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Skjoldveien 2 A
Gatenr: 94800
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1678 KRÅKERØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 24.06.2025 kl.
19.39

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/544124-2/200 11.07.2011 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
GAMLEM AUD-INGER TALLE
F.NR: IDEELL:
1/2
GAMLEM JENS KARSTEN
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSE

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

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

2011/544176-1/200 11.07.2011 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Pantlaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
2012/862250-1/200 16.10.2012 ** DELVIS SLETNING VED
AREALOVERFØRING
til gnr 424, bnr 224 på inntil
100kvm
Pant frfalt i overført areal

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

1958/302366-2/86 26.06.1958 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 424 BNR: 71

2013/345677-1/200 30.04.2013 AREALOVERFØRING
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT FRA :
KNR: 3107 GNR: 424 BNR: 121

2013/540643-1/200 01.07.2013 AREALOVERFØRING
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT TIL : KNR:
3107 GNR: 424 BNR: 224
Gjelder arealoverføring på ca 113
kvm fra 424/177 til 424/224

2020/1358319-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 424 BNR: 177

2024/860490-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 424 BNR: 177

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Eiendomsstatus, ordre 8611221

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	Bnr: 177	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skjoldveien 2A, 1678 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	3153 m ²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring Hensynssoner: 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 315 Del av eiendommen Rød, gnr. 424 bnr. 1	Vedtatt: 18.10.1990	Formål: 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest315_130.pdf		

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.

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skjoldveien 2A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/177/0/0

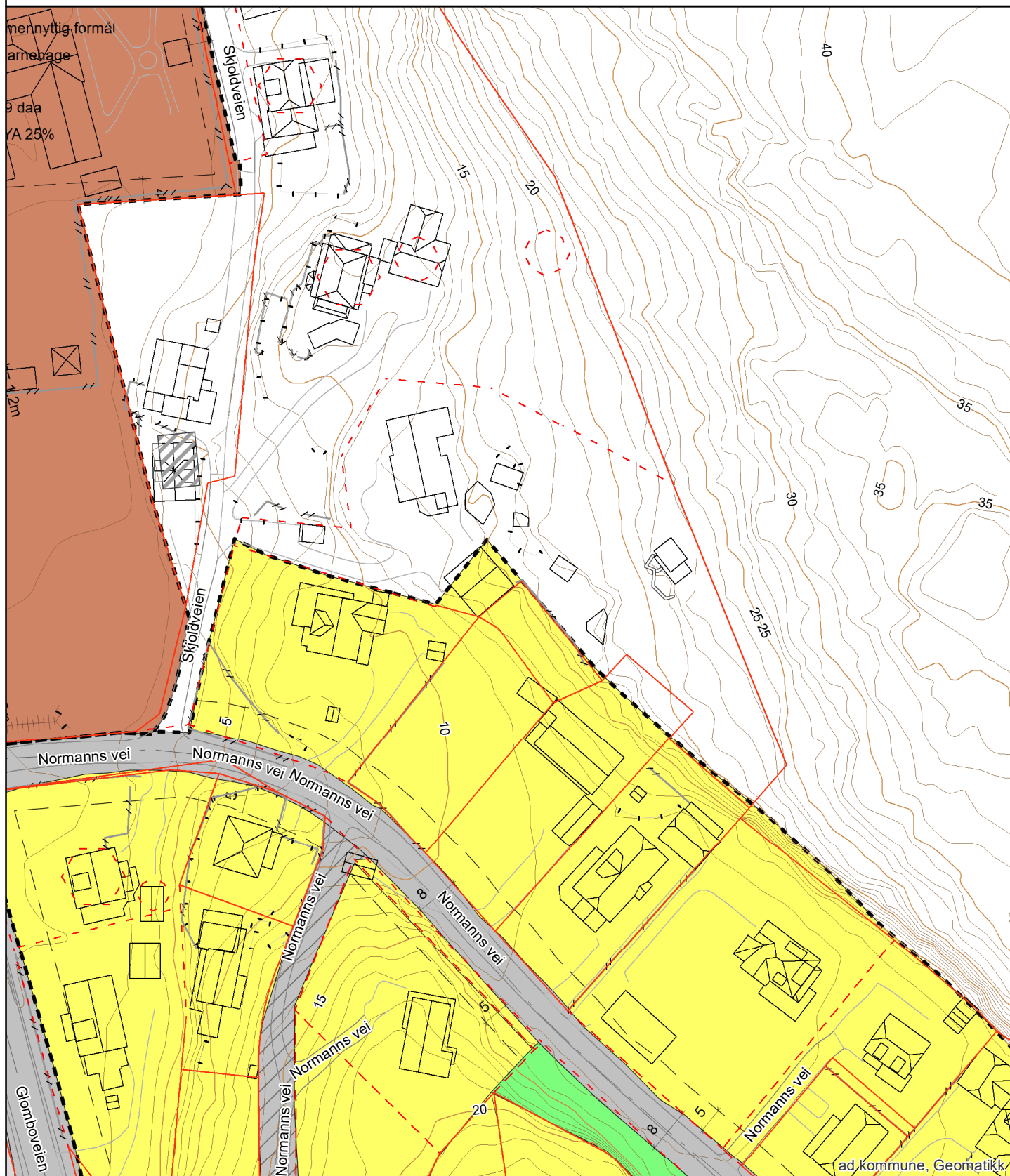
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-24



Planident: 315
Ikrafttredelsesdato: 18.10.1990
Plannavn: Del av eiendommen Rød, gnr. 424 bnr. 1

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

DEL AV EIENDOMMEN RØD, 24/1

KRÅKERØY KOMMUNE

Godkjent av Kråkerøy bygningsråd, dato: 27.08.90.

sak nr. 58/90.

Godkjent av Kråkerøy kommunestyre, dato: 28.10.90.

sak nr. 69/90.

§1. GENERELT

- 1.1 Bestemmelsene gjelder innenfor et planområde avmerket på kart med tykk, stiplet linje.
- 1.2 Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser etter at denne er vedtatt.
- 1.3 Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:
 - BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;
 - Eksisterende boliger
 - Tilleggsareal for eksisterende boliger
 - Nye boliger
 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;
 - Veg
 - FRIOMRÅDER, herunder formål for;
 - Lek
 - SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;
 - Friluftsområde
 - FELLESOMRÅDER, herunder formål for;
 - Felles avkjørsel
 - Felles- areal/ parkering

§2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Byggegrenser er som vist på plankartet.
- 2.2 Samtlige eksisterende bygg inngår i planen.
- 2.3 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- 2.4 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn, kan virke generende på den offentlige ferdsel.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

- 3.1 ved oppføring av boliger skal det gjennom situasjonsplan ved byggemelding avsettes plass for oppføring av garasje i tilknytning til adkomst. Foran garasjeport skal det avsettes plass for en biloppstillingsplass. (Min. 5m. lengde.)

Situasjonsplanen skal videre angi forstøtningsmurer gjerder, eventuelle terrenginngrep, beplantning og adkomst til bolig. Bygningsrådet skal påse at all ny bebyggelse og tomtearrondering harmonerer innbyrdes og med omgivelsene, og at naboer ikke generes nevneverdig av bebyggelse, faste installasjoner, vegetasjon eller terrenginngrep.

- 3.2 Garasje tillates oppført utenfor byggegrense i en minimumsavstand av 2m. fra regulert vegkant, dersom vilkår i pkt.3.1 er oppfylt.
- 3.3 Nye bygningers orientering (møneretning) skal være som vist med kors på plankartet.
- 3.4 Frittstående boder, uthus og garasjebygg, samt påbygg/tilbygg skal harmonere med bolighuset både når det gjelder utforming, takvinkel, materialbruk, fargebruk og plassering. Dersom slike bygg byggemeldes separat, skal bygningsrådet påse at disse intensjonene er oppfylt.
- 3.5 Ny bebyggelse skal ha saltak, med takvinkel mellom 26° og 37°. Unntak kan være for påbygg, og uthus /garasje til eksisterende boliger. (Jfr. pkt.3.4)
- 3.6 Det skal legges stor vekt på at ny boligbebyggelse er terrengtilpasset. Ny boligbebyggelse tillates oppført i maksimalt 1 1/2 etasje. Der terrenget tilsier det kan det i tillegg innpasses sokkeletasje. (Ved split-level-løsninger legges høyeste del av huset til grunn.)
- For tomtene merket 2, 3 og 4 skal det spesielt legges vekt på at boligene underordnes terrenget, slik at skjæmmende fyllinger/ skjæringer ikke tillates. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares.
- 3.7 Tillatt tomteutnyttelse (tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal) må ikke overstige 30%. Tomteutnyttelsen skal beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap.22 og NS 3940.
- 3.8 TILLEGGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDE MERKET TL:
Tillatt tomteutnyttelse må her ikke overstige 35%.
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for dette området.

§4. FRIOMRÅDER

- 4.1 Områdene skal benyttes til lekeområder med -beplantning og faste innretninger for lek.

§ 5. FELLESOMRÅDER

- 5.1 Områder vist som felles privat avkjørsel skal vedlikeholdes og drives av brukerne. Opparbeidelse forestås av grunneier i henhold til reguleringsplan.
- 5.2 Område avsatt til felles-areal/parkering er forbeholdt til bruk for beboerne på område TL.

HALDEN ARKITEKTKONTOR
20.02.90
A rev.22.02.90
B rev.25.06.90

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skjoldveien 2A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/177/0/0

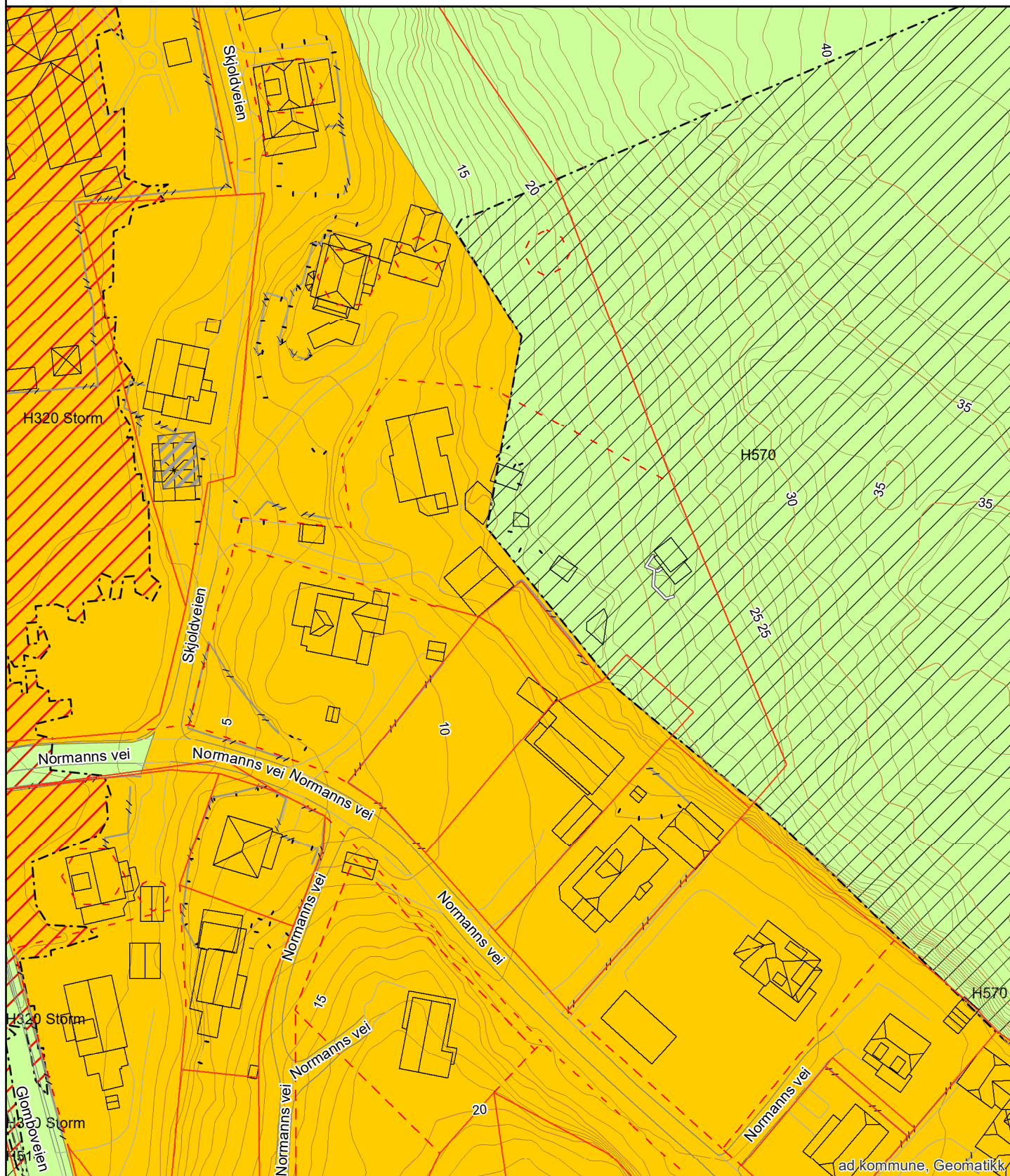
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-24



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skjoldveien 2A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/177/0/0

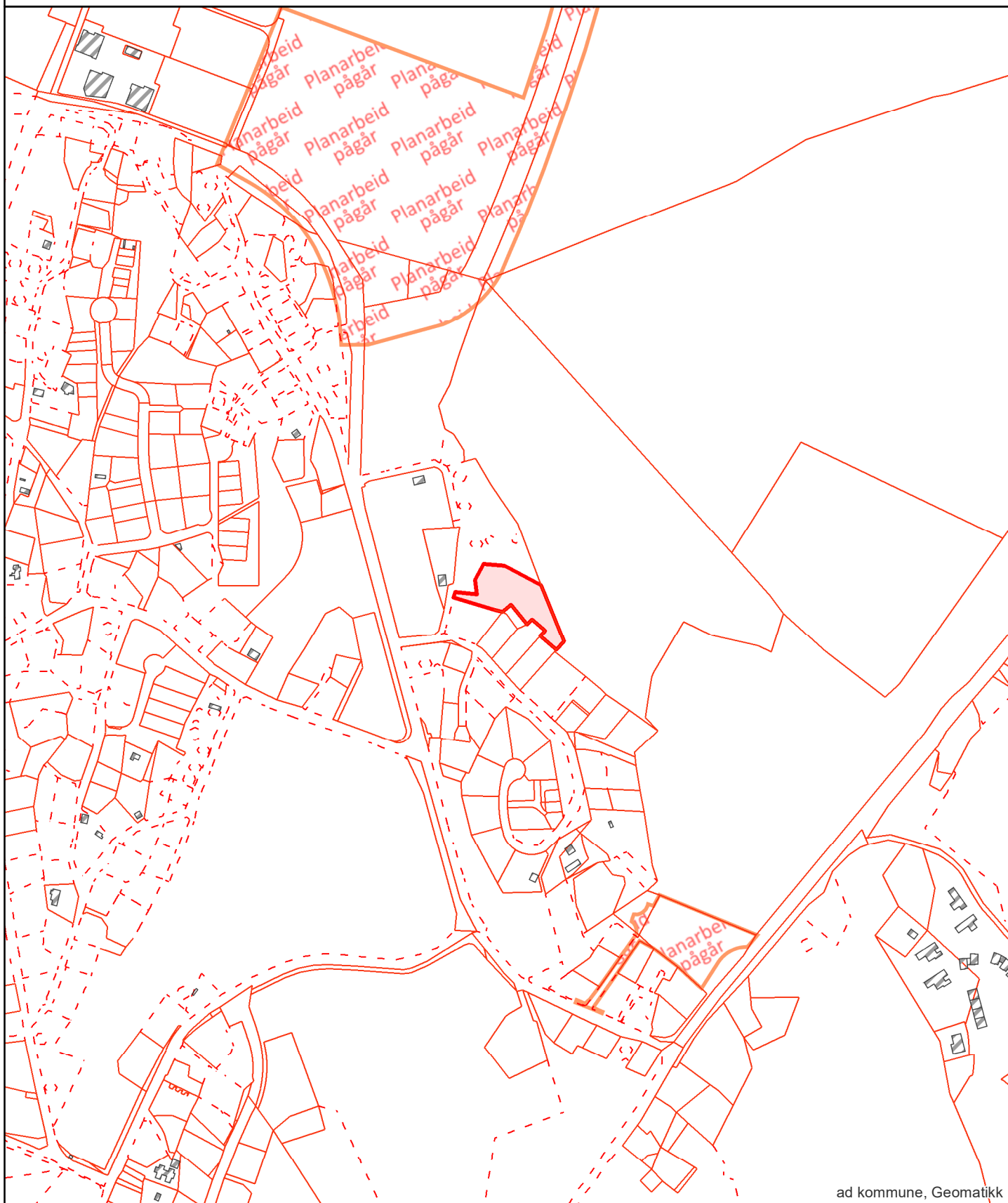
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-24



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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/177/0/0

Eierrepresentant: Gamlem Jens Karsten

Regningsmottaker: Gamlem Jens Karsten

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	PLETTEN	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	177	Oppgitt areal	3253,4 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	3153 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Skjoldveien 2A 1678 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Glombo	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147795335	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		140

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GAMLEM JENS KARSTEN	Skjoldveien 2A	1678 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
GAMLEM AUD-INGER TALLE	Skjoldveien 2A	1678 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.10.2025	1/1	0	kr 3 398,00
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,00 2 løp	kr 933,00	01.10.2025	1/1	0	kr 933,00
60	ESkatt Bolig	3 143 300,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 10 058,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 28 393,00



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	424	Bnr.:	177	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Skjoldveien 2 A					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 12.05.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:12.05.2025		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Gamlem Jens Karsten

Skjoldveien 2a

1678 Kråkerøy

Adresse: Skjoldveien 2 A (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 147795335
Eiendom: 424 / 177 / 0 / 0
Antall røykløp: 2
Antall ildsted: 3
Tilsyn: Utført 12.05.2025
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 25.06.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 17921

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

OBS !

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 30. juni 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 177 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Skjoldveien 2A, 1678 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 424 / 177 / 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
10611037	Normannsvei 2A	1326758400000	2.0	390

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

Adresse: Skjoldveien 2A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/177/0/0

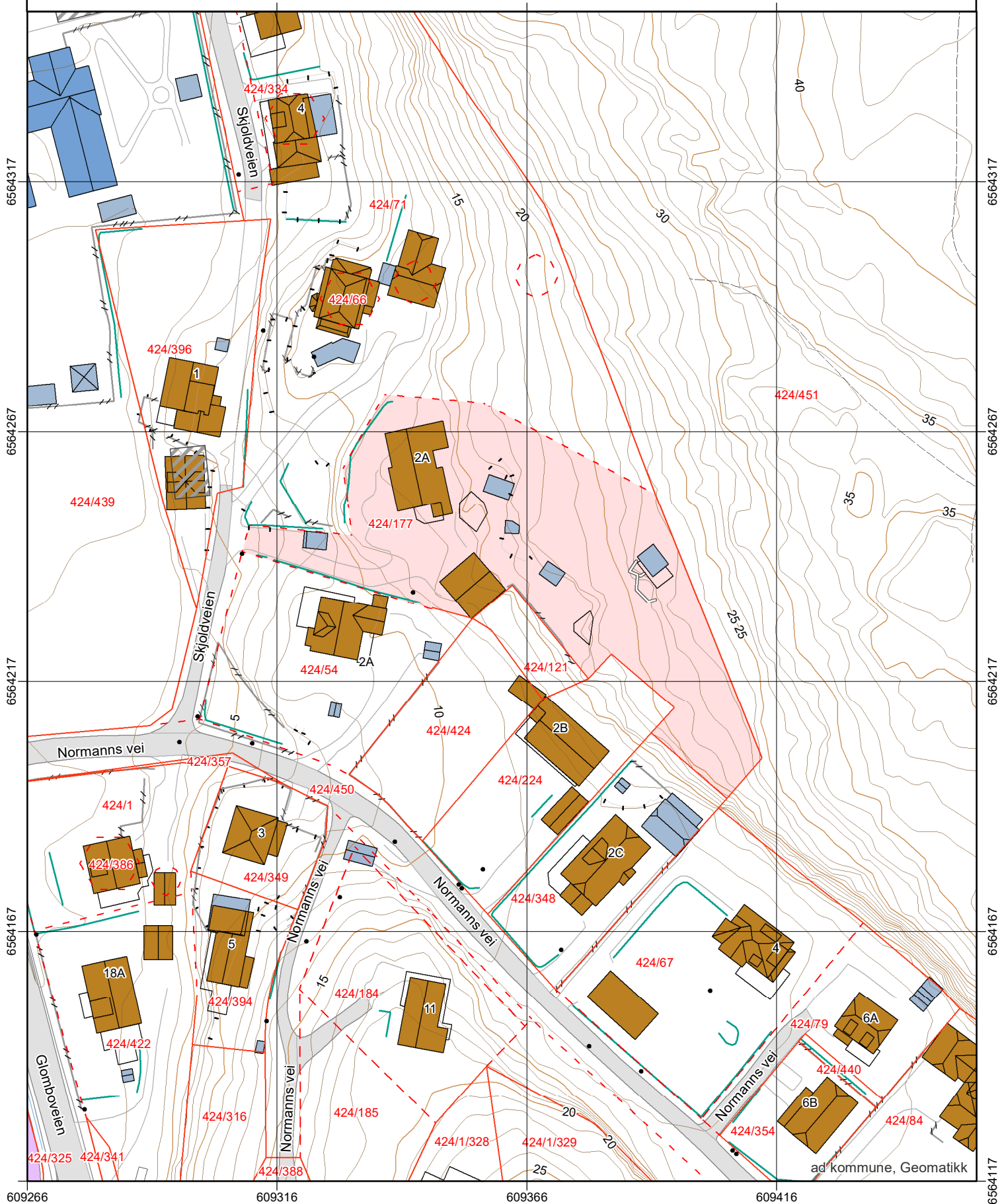


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-24



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



Grunnkart

Adresse: Skjoldveien 2A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/177/0/0

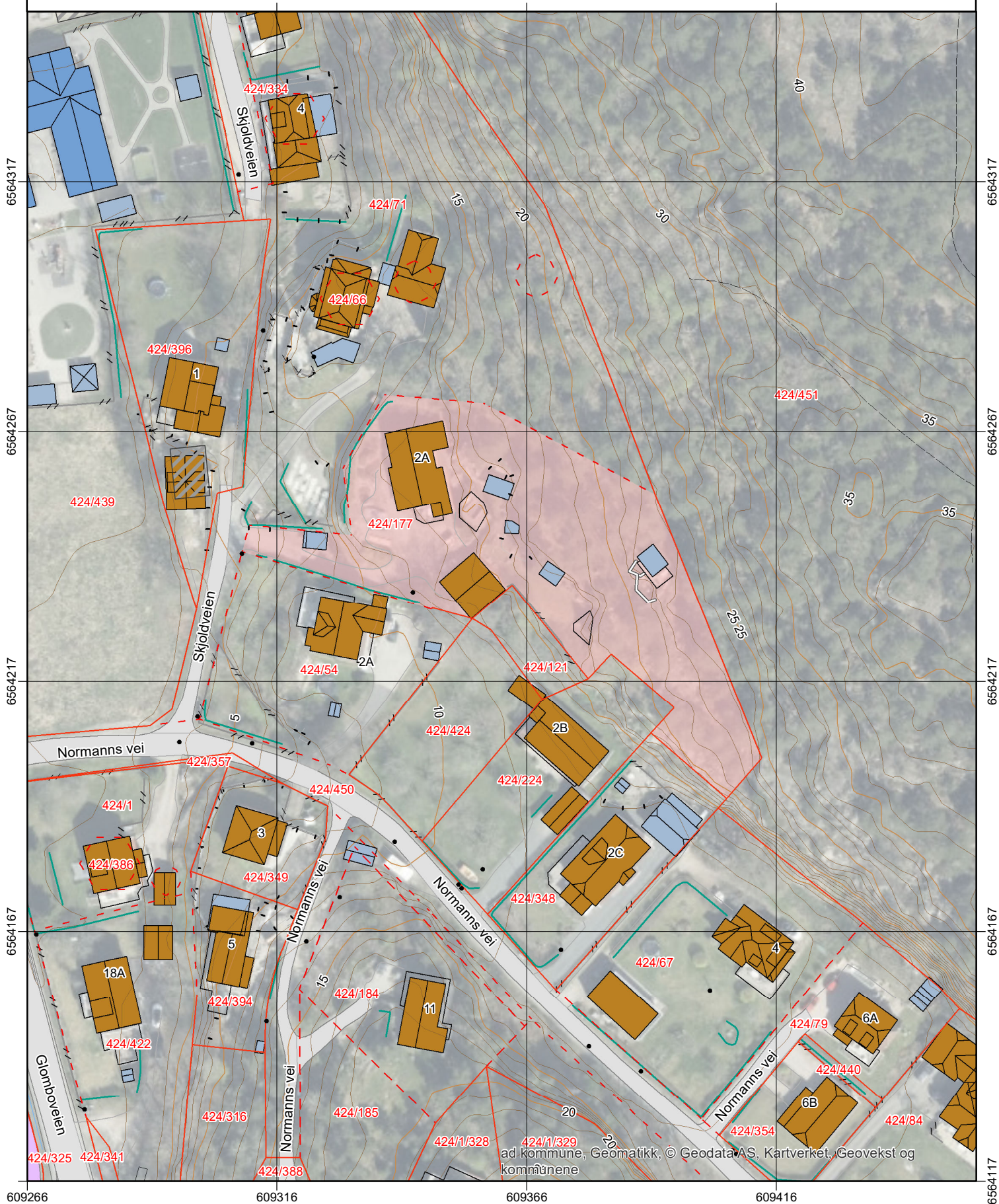


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-24



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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-424/177/0

Bruksnavn	PLETTEN	Beregnet areal	3 153.0
Etablert dato	26.06.1958	Historisk oppgitt areal	3 253.4
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.02	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
JENS KARSTEN GAMLEM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
AUD-INGER TALLE GAMLEM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	28.05.2014	26.01.2015	12/12979	
OP - Oppmålingsforretning	28.05.2014	26.01.2015	12/12979	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	29.04.2013	29.04.2013	103/12	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	23.04.2013	29.04.2013	102/12	
AF - Annen forretningstype	23.04.2013	29.04.2013	103/12	
AF - Annen forretningstype	23.04.2013	29.04.2013	102/12	
OP - Oppmålingsforretning	18.02.2013	18.02.2013	12/12979	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	26.06.1958			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		3 153.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147795335	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300001010	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147795335: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	140.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	140.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	02.03.2023	02.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	140.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	140.0	0.0	140.0	0.0

Bygning 300001010: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	57.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	57.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	30.01.2008	30.01.2008
IG - Igangsettingstillatelse	30.01.2008	30.01.2008
TB - Tatt i bruk	30.01.2008	02.03.2018

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	57.0	57.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skjoldveien	2A		1678 KRÅKERØY

Oversiktskart



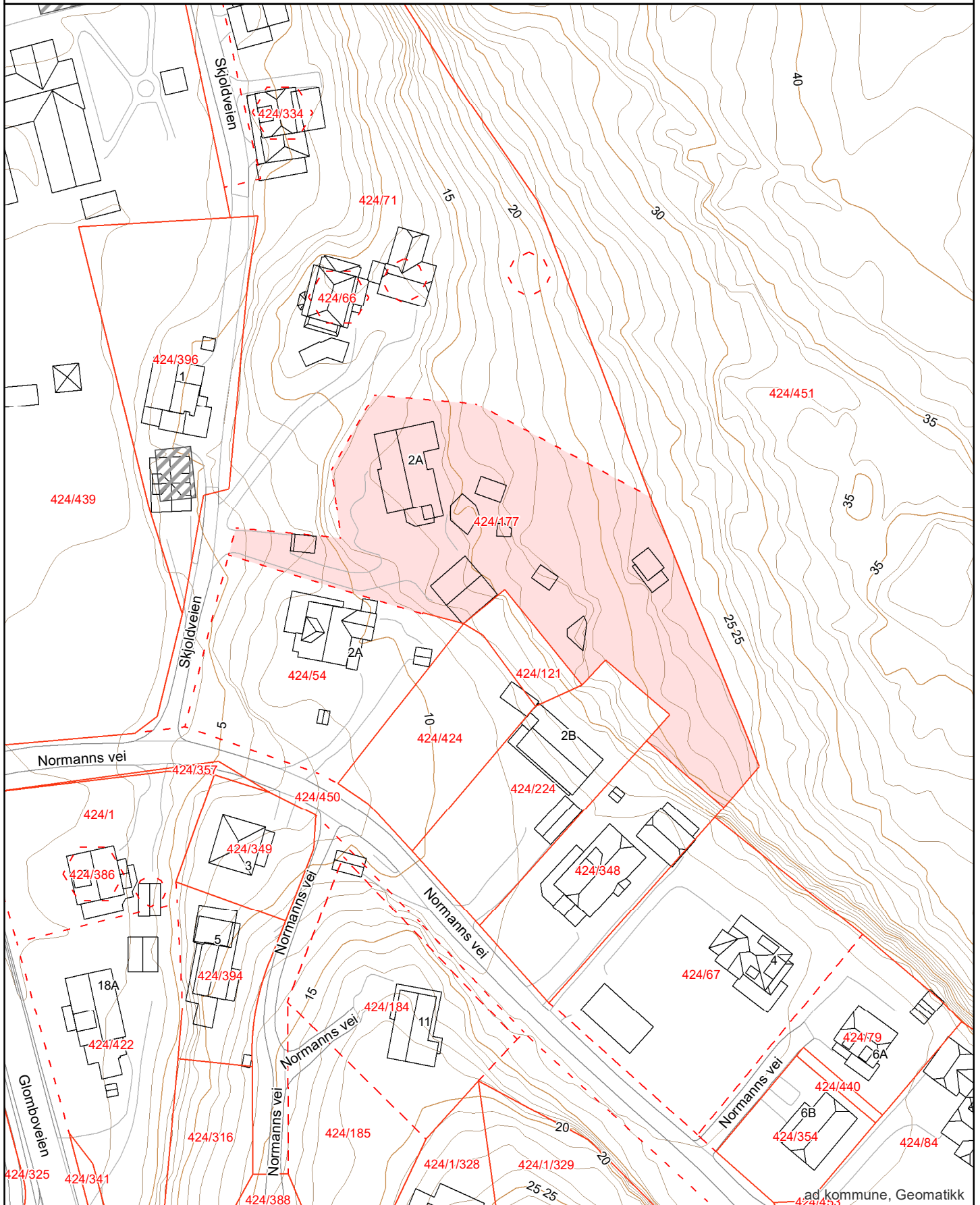
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skjoldveien 2A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/177/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-24



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skjoldveien 2A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/177/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-24



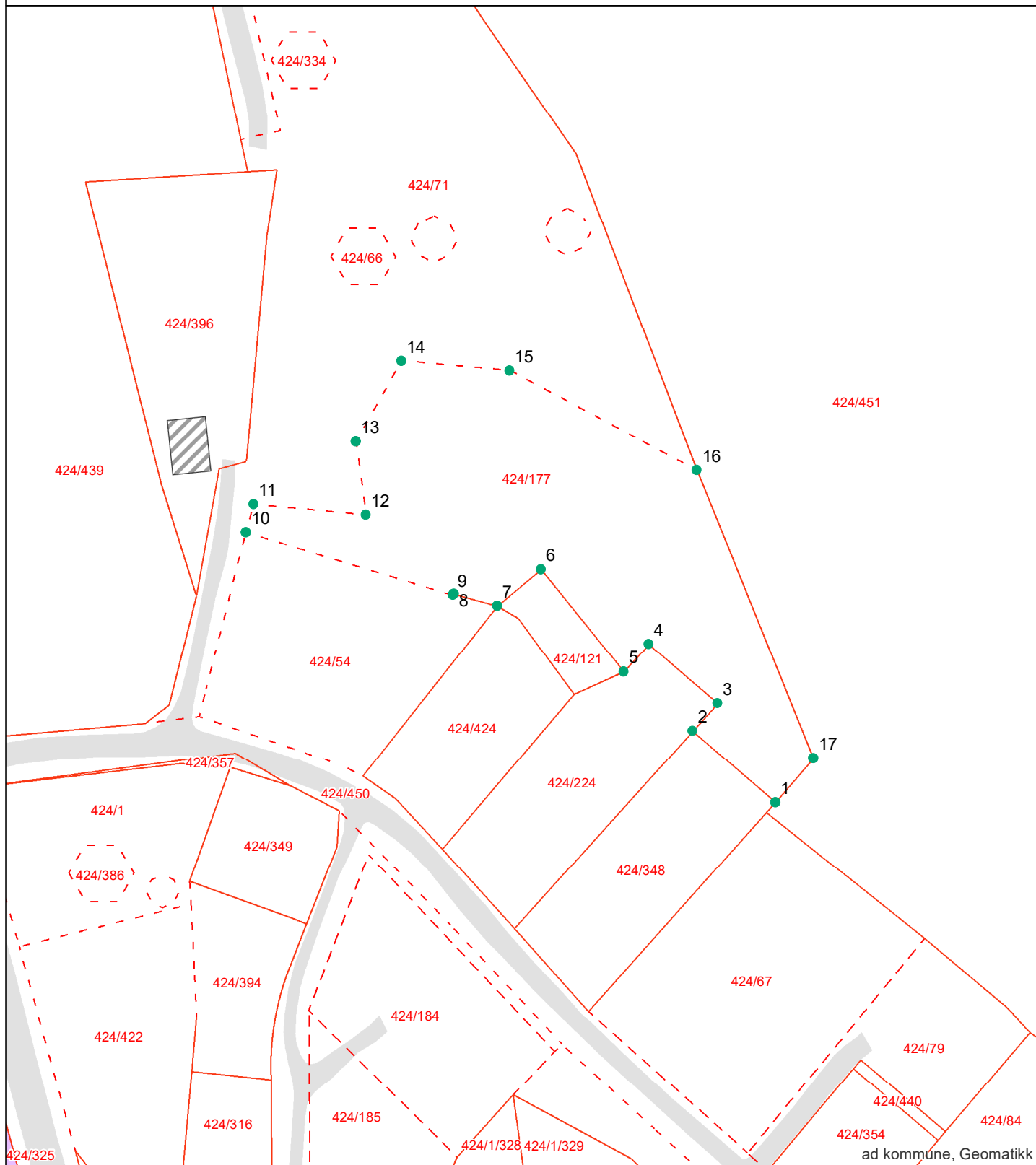
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3153.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564193.99724	609406.485015	Ikke spesifisert	20.01	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6564207.05055	609391.327944	Fjell	6.87	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564212.14285	609395.936362	Fjell	16.58	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564222.90957	609383.353956	Fjell	6.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564217.96659	609378.732067	Fjell	24.11	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6564236.68721	609363.545352	Ikke spesifisert	10.44	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6564229.96659	609355.571464	Ikke spesifisert	8.25	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6564232.14913	609347.617176	Ikke spesifisert	0.35	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6564231.88687	609347.379919	Fjell	39.6	Bolt		Beregnet	200	0
10	6564243.3928	609309.511864	Ikke spesifisert	5.42	Gjerdestolpe		Beregnet	200	0
11	6564248.61756	609310.917069	Ikke spesifisert	20.65	Umerket		Annet	200	0
12	6564246.6482	609331.466616	Ikke spesifisert	13.58	Umerket		Annet	200	0
13	6564260.09968	609329.6207	Ikke spesifisert	16.94	Umerket		Annet	200	0
14	6564274.82377	609337.986385	Ikke spesifisert	19.89	Umerket		Annet	200	0
15	6564273.07842	609357.793176	Ikke spesifisert	38.91	Umerket		Annet	200	0
16	6564254.86332	609392.152082	Fjell	56.98	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6564202.05415	609413.475295	Fjell	10.67	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0

Brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av tilbygg til bolig i Skjoldveien 2 A, gr.nr. 24, br.nr. 177.

Boligen eies av Johan Gamlem.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

1. Det står noe vann i blindkjeller.
2. Dessuten gjenstår enkelte mindre vesentlige arbeider.

Forøvrig gjenstår planering av tomte. Dette må utføres slik at terrenget får fall fra huset.

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

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

Kråkerøy bygningsvesen, 22.9.1972.


Carl A. Forsberg
bygningssjef

Johan Korti

VEDLEGG E1

AREALER

BYA: 67.0 m²BRA: 57.1 m²

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.

BEHANDL.DATO

196/08

30.01.08

24.04.07

19.04.07

DATO TEGN. KONTR.

PLAN
SKJEMATISK SNITT
DETALJ 1:20
FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

LASSE IRVAM
SKJOLDVEIEN 2 A
1678 KRÅKERØY
TELEFON: 69 39 98 65
Gnr: 424 Bnr: 177
Festenr:

LASSE IRVAM
SKJOLDVEIEN 2 A
1678 KRÅKERØY
69 39 98 95

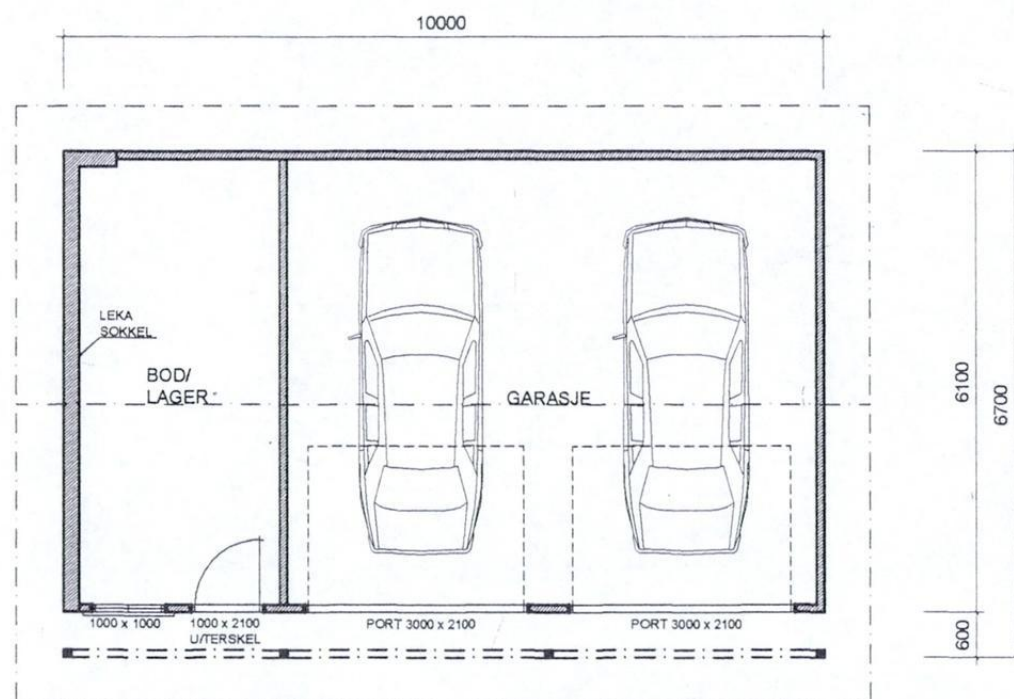
PROSJ.NR. TEGN.NR.

1099-2

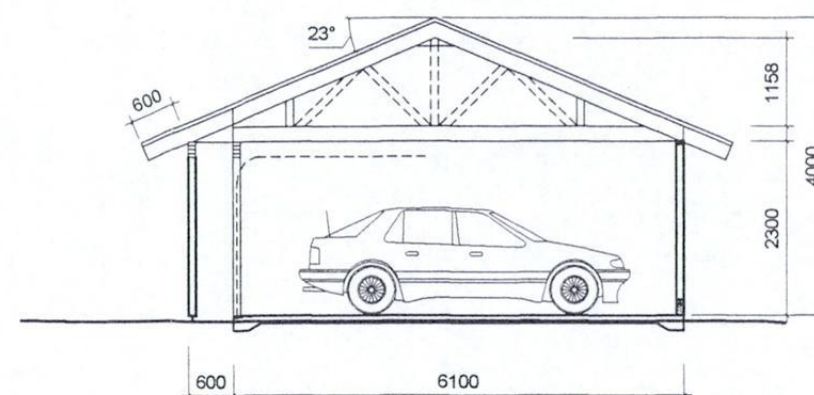
01

1099-2 13.04.07

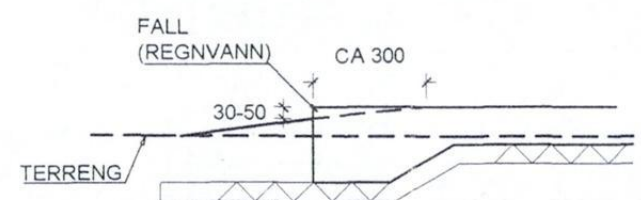
BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD TLF: 69 34 34 60
perbjar@online.no FAX: 69 34 00 56



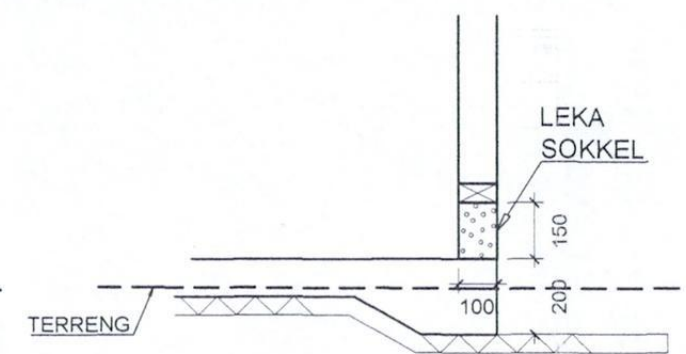
Plan



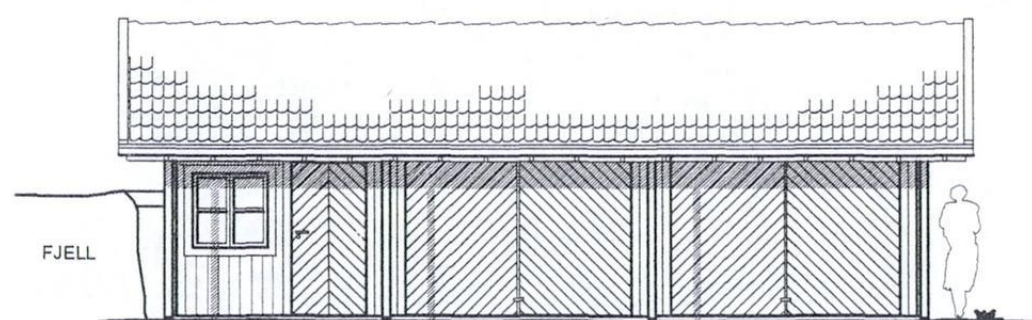
Skjematisk snitt



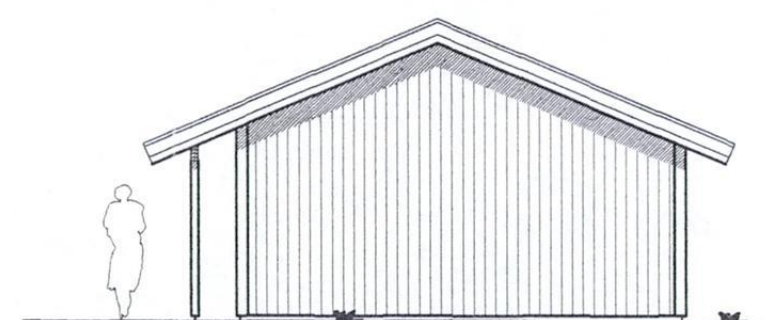
Detalj 1:20



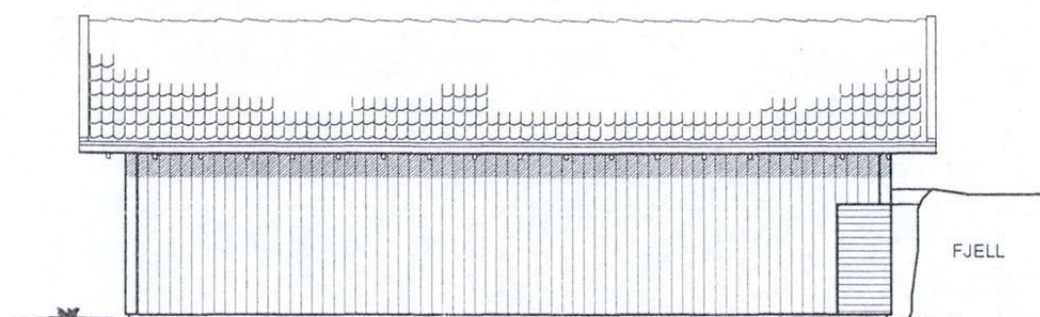
Detalj 1:20



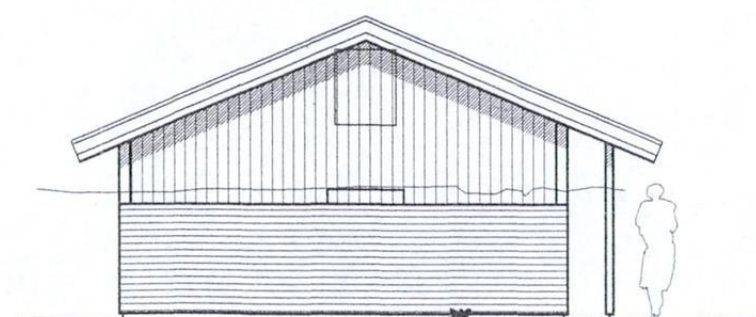
Fasade Nord



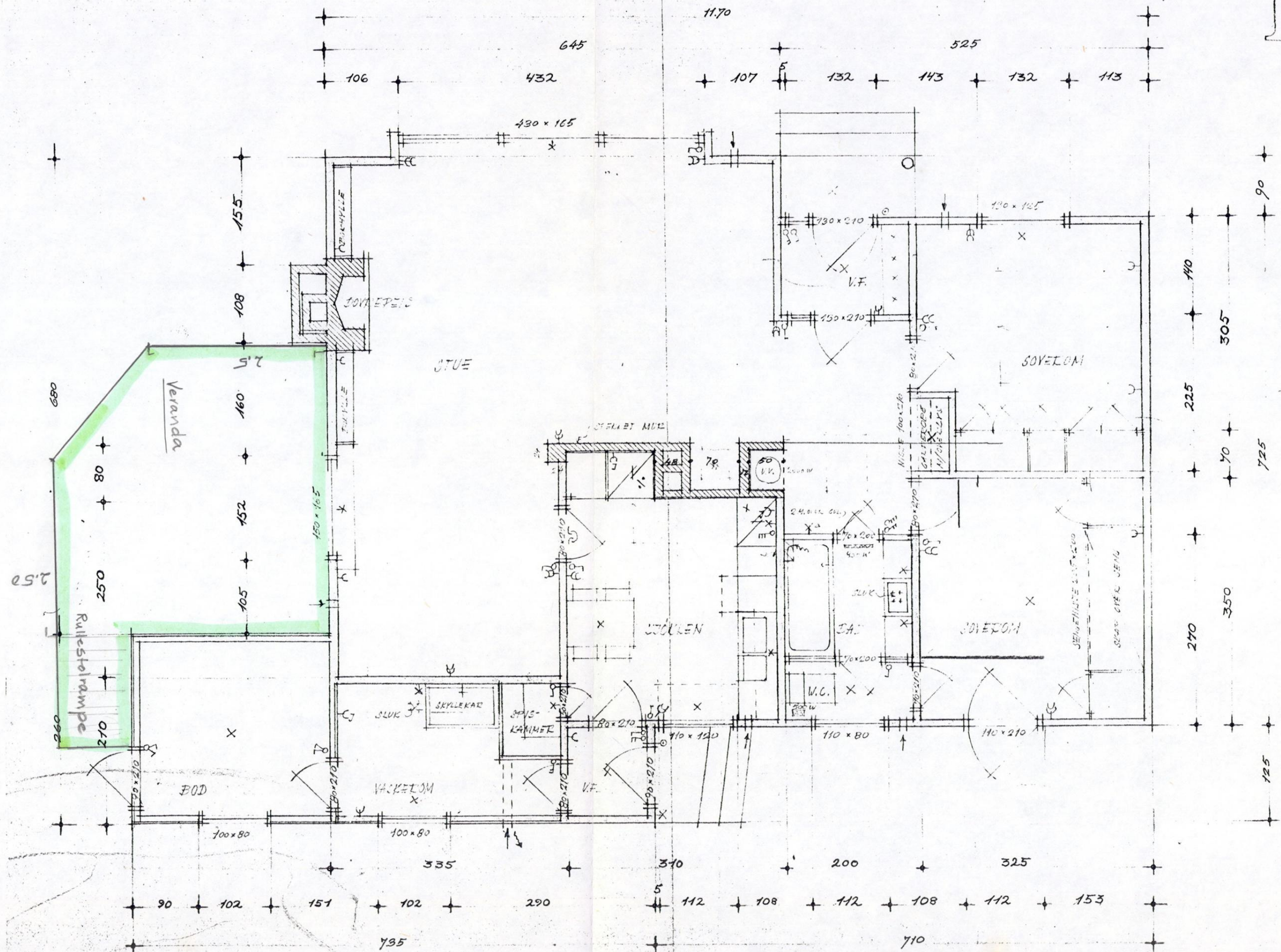
Fasade Vest

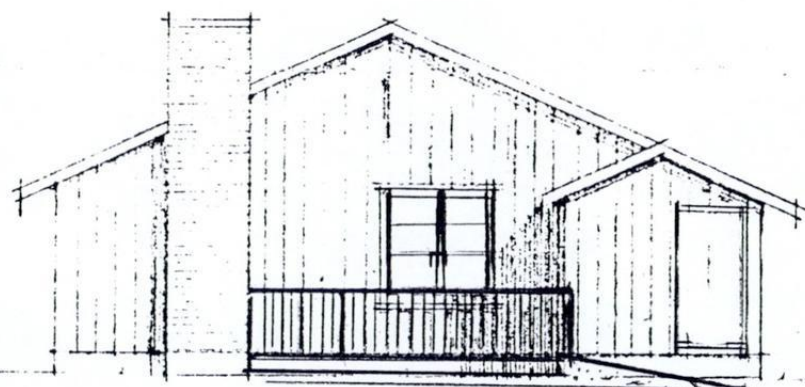
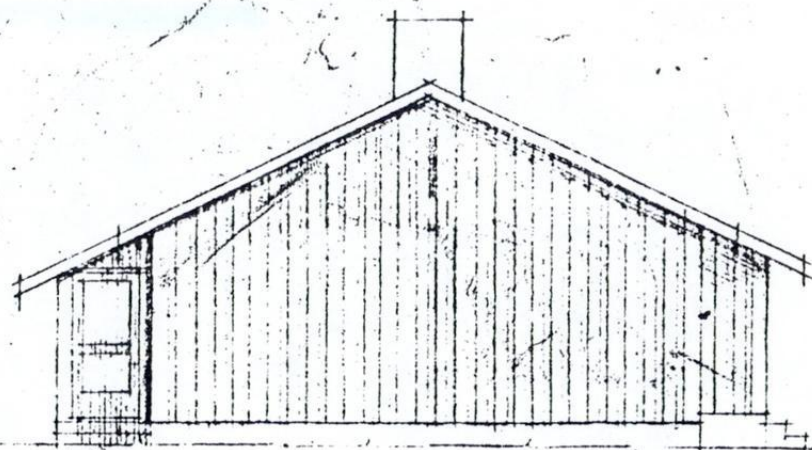


Fasade Sør

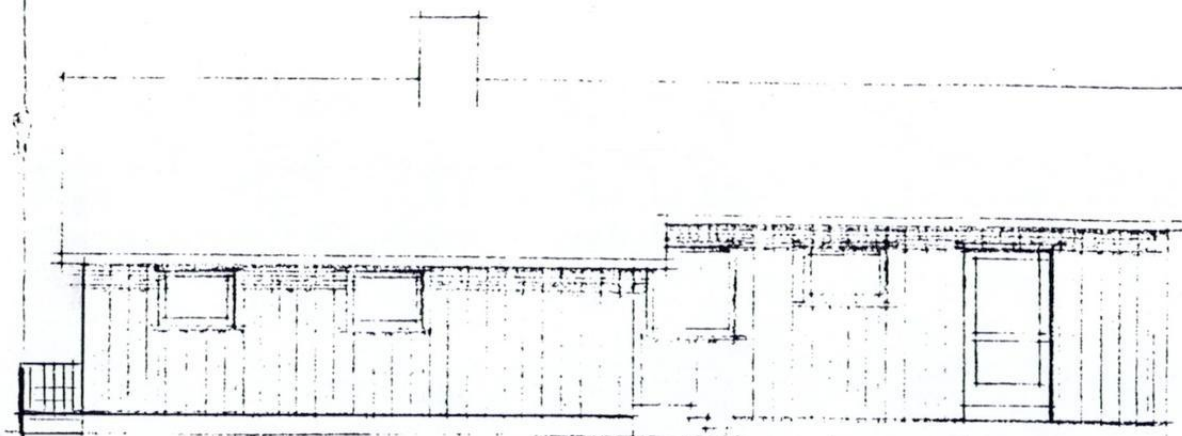
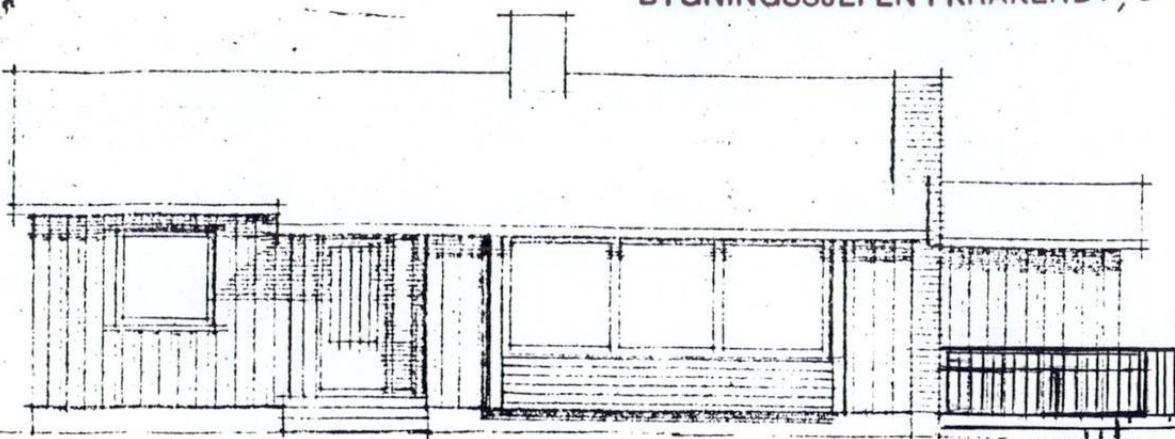


Fasade Øst





BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY, 21. 7. 93.



Inr. B/179/59 Dato 12/5-59

Denne tegning er gitt i varens
på byggesaken for eventuell
kontroll.

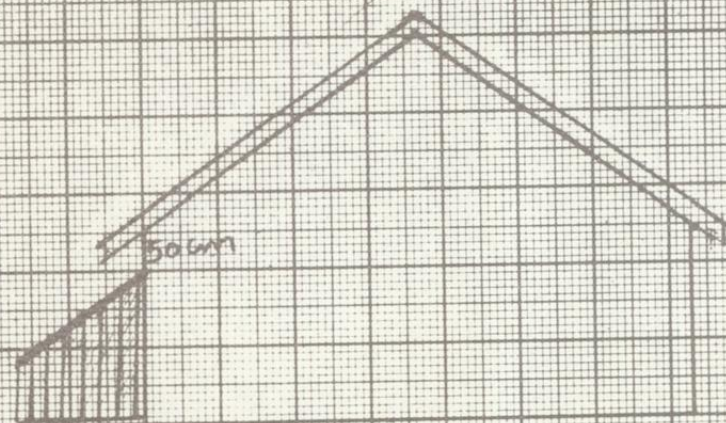
Øst Id Tyl esforsyningsnemnd

JOHAN GAMLEM

SKJOLDVN. 2A.

FASADER M= 1:100

- 21/7-93

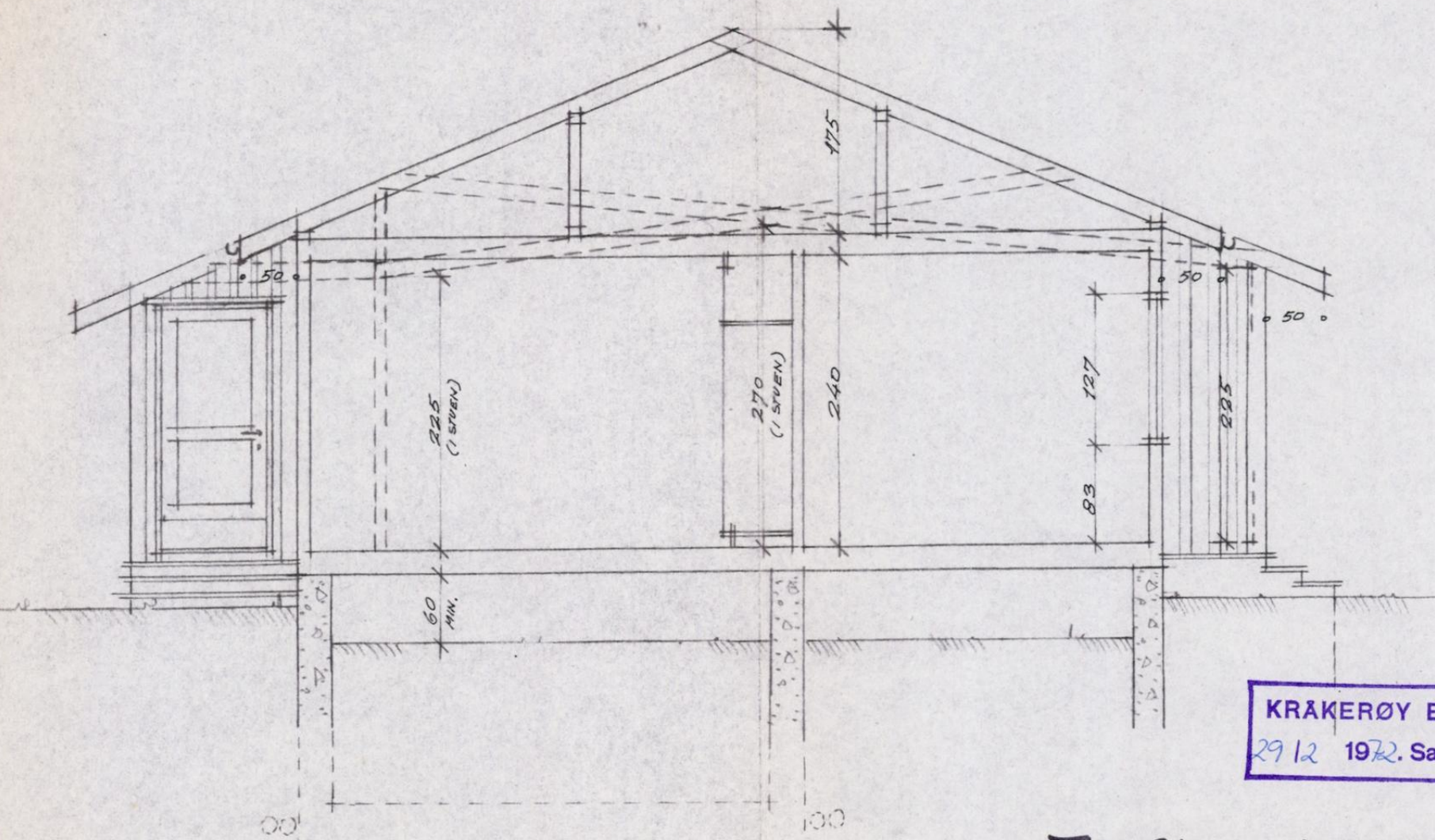


170 cm

350 cm langt

Edvard Byggebrosen 19/8 74

Godkjent på delegasjon



TVERRSNITT

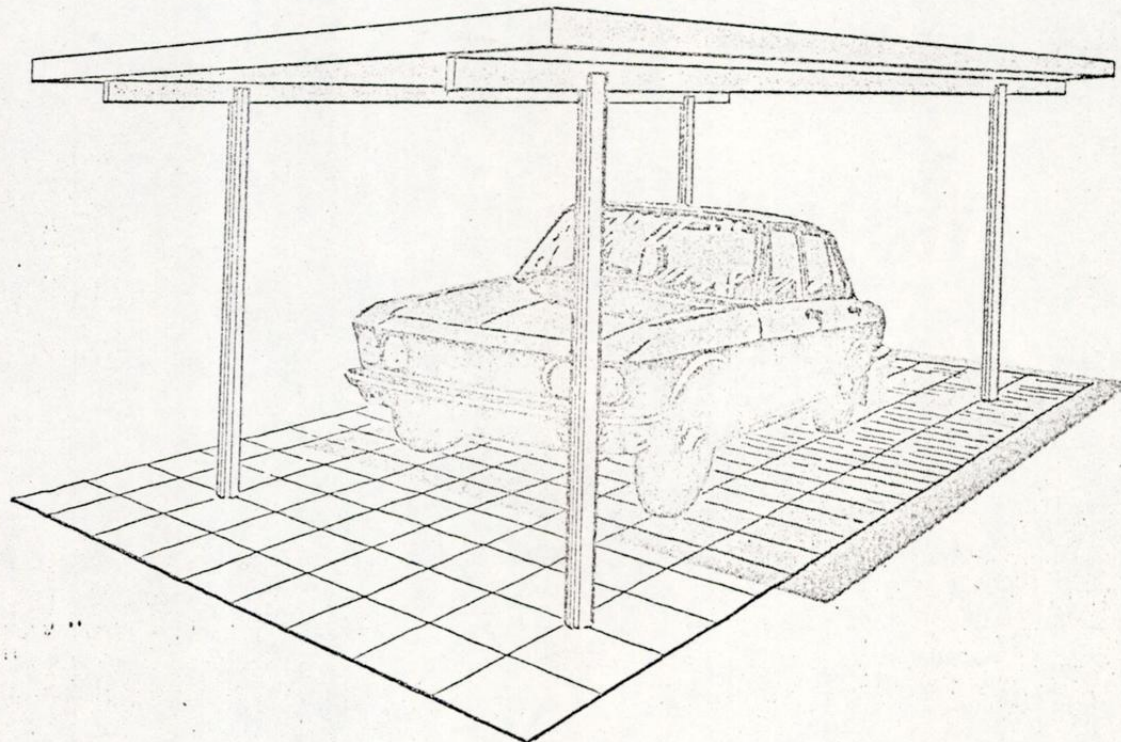
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD

29/12 1972. Sak nr. 47/72

TILBYGG TIL ENEBOLIG
BERIT OG JOHAN GAMLEM
4/2-72 M=1:50

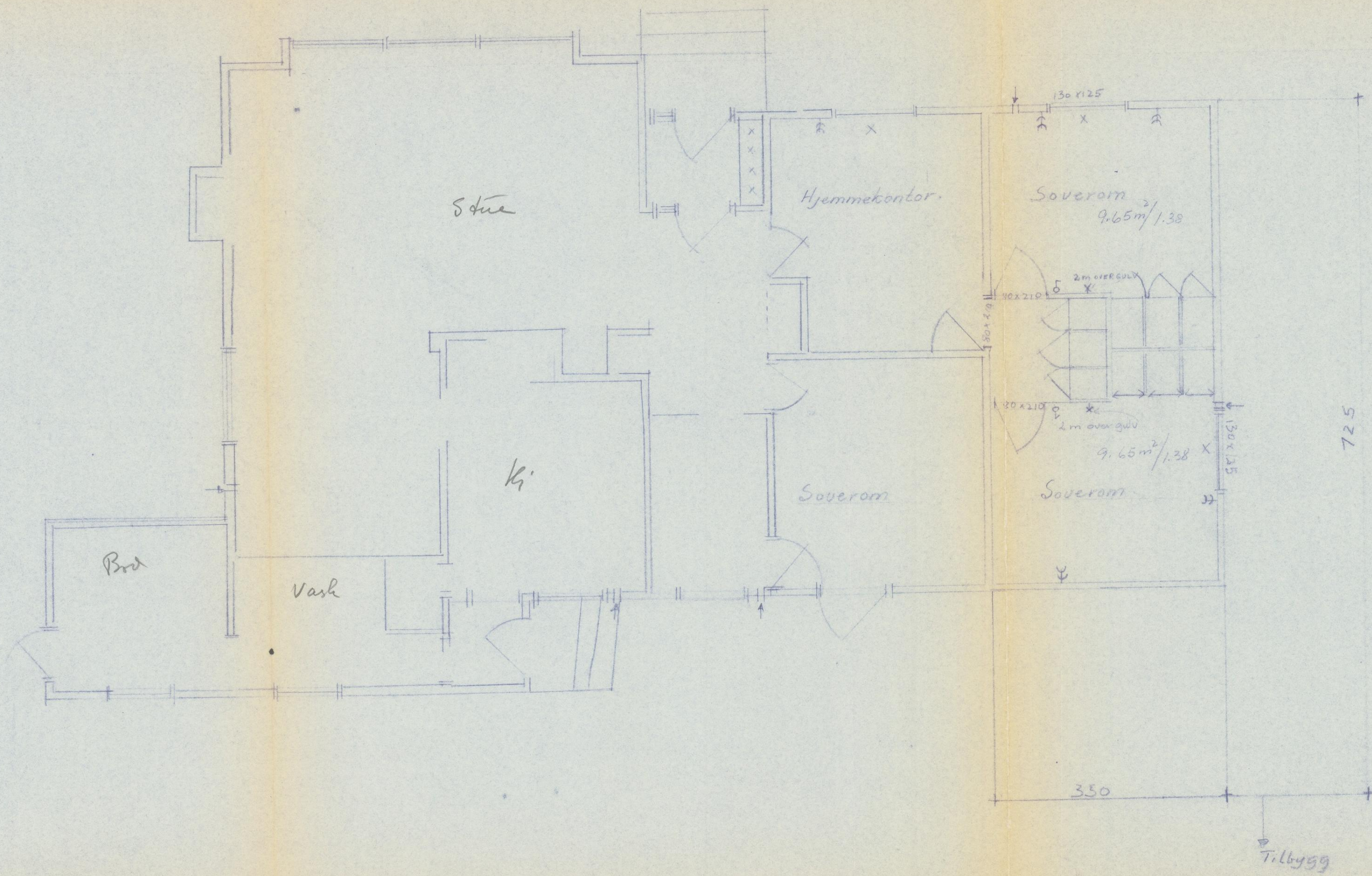
car-
port

BERIT OG JOHAN GANLEM, SKJOLDV. 2A
GNR 24, BNR 177, PLETTEN



KRÅKERØY BYGNINGSRÅD

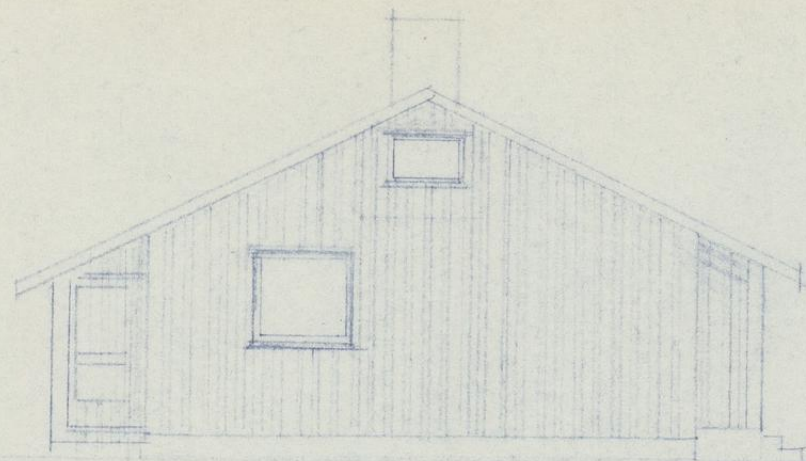
29/2 1972. Sak nr. 47/72



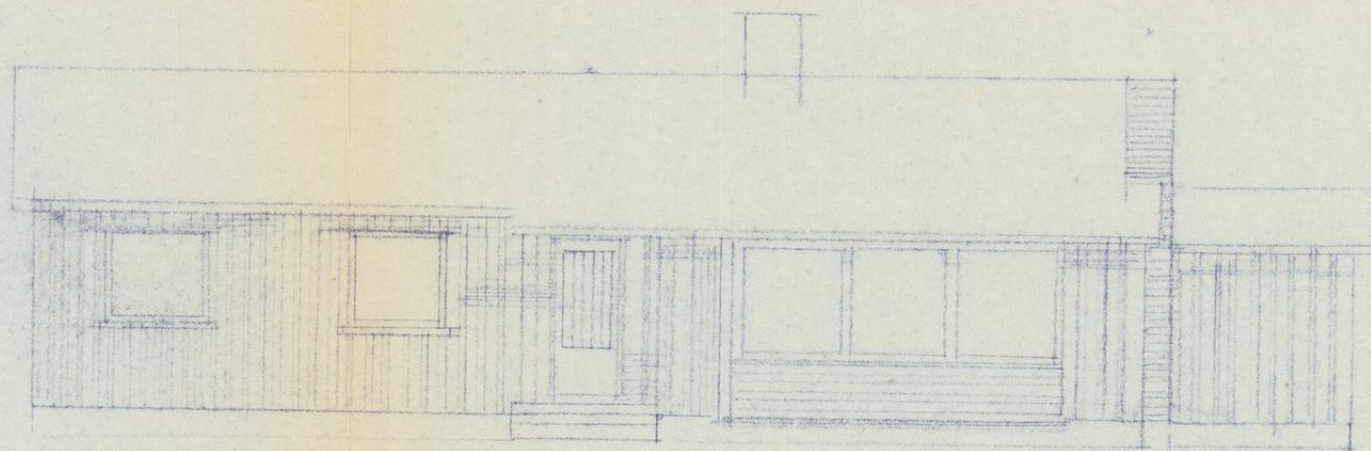
Se vedlagt org. tegning. for mer.

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
2912 1972 Sak nr. 47172

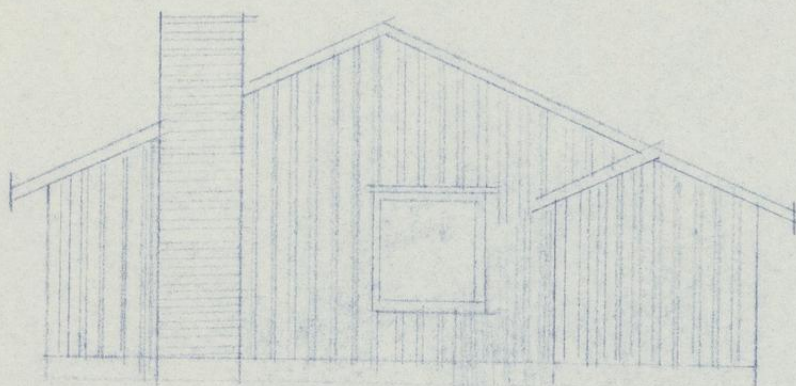
Berit og Johan Gamlem
tilbygg på enebolig Kråkerøy
Målestokk 1:100
#12-72 Berit Gamlem ark.



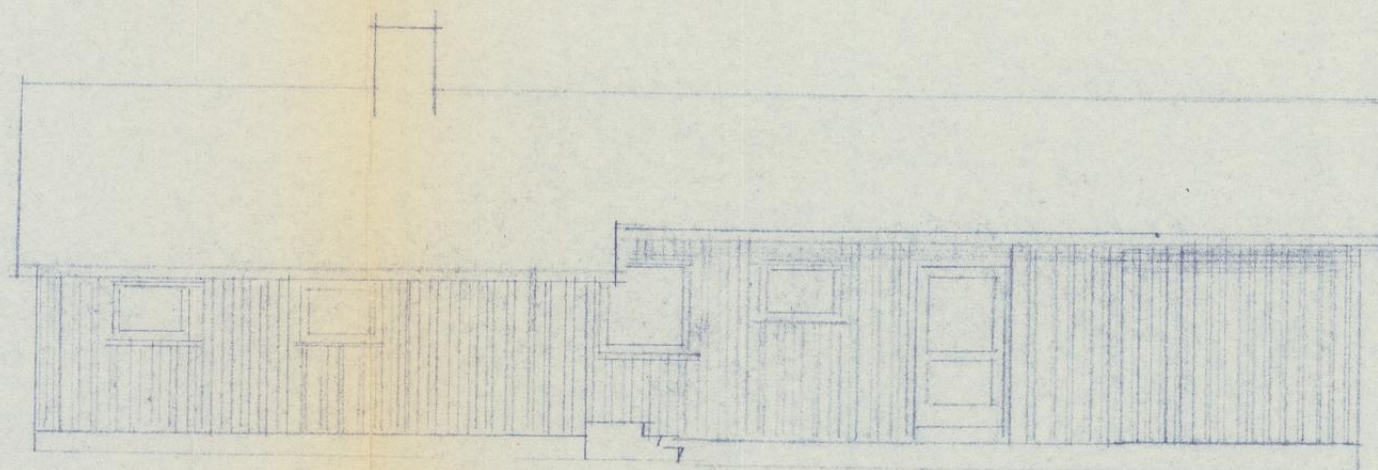
FASADE NORD



VEST



SYD

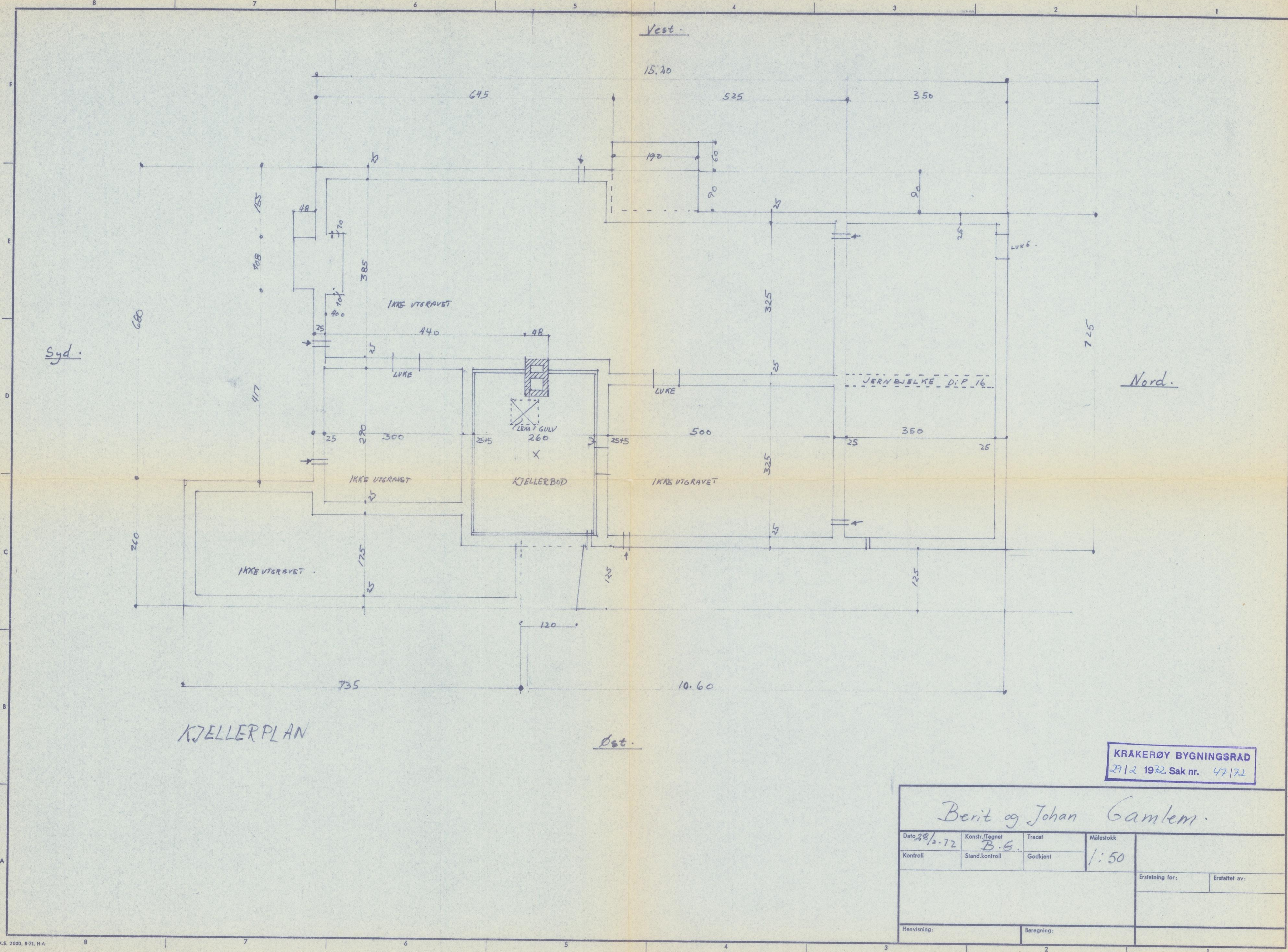


ØST

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
29/2 1972. Sak nr. 47/72

Berit og Johan Gamlem

Tegning av tillegg på enebolig Krakerøy
Målestokk 1:100
Krakerøy 16 JANUAR 1972 Berit Gamlem ark.

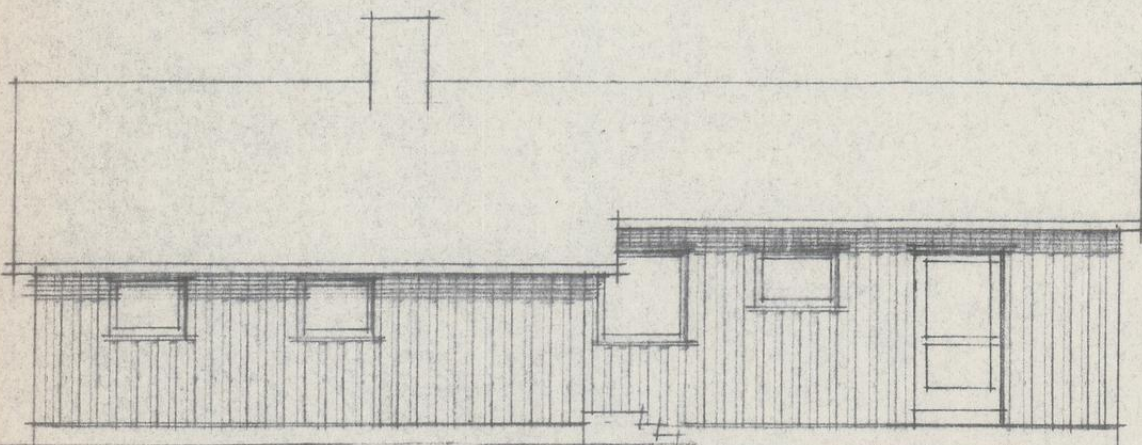
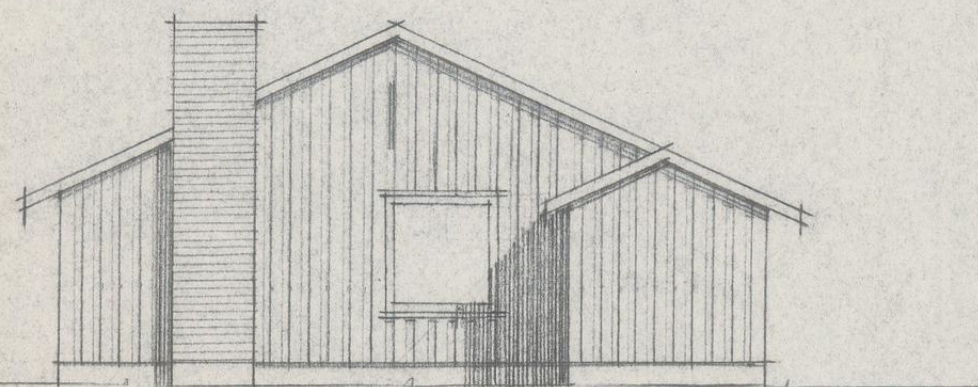
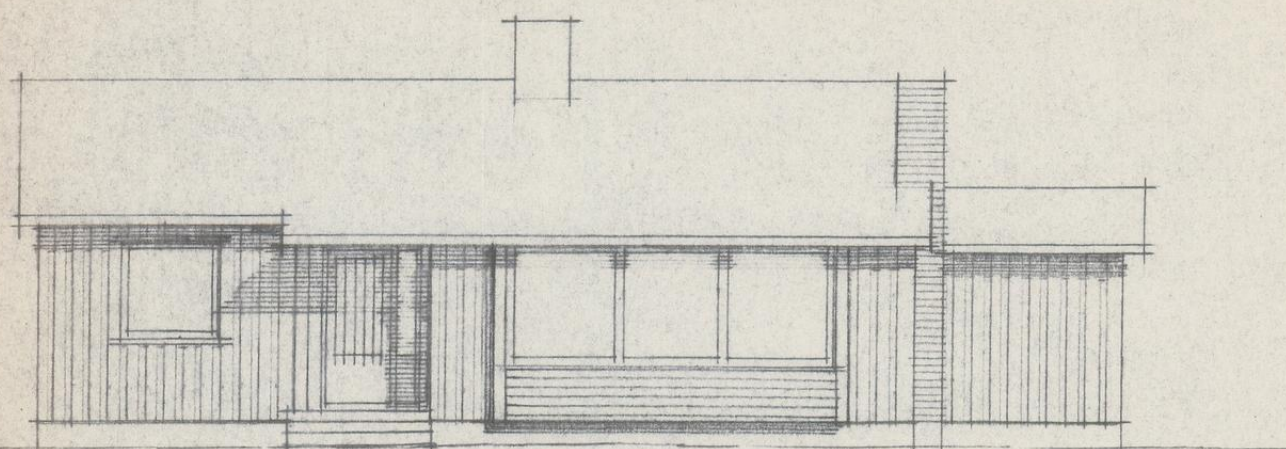
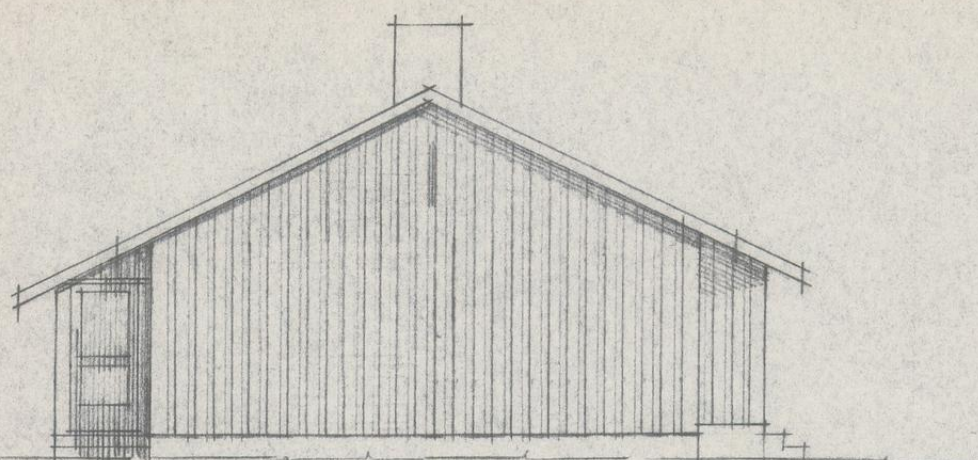


KJELLERPLAN

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
29/2 1972. Sak nr. 47/72

Berit og Johan Gamlem.

Dato 28/2-72	Konstr./Tegnet B.G.	Tracet	Målestokk		
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1:50	Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:			Beregning:		



KRAKERØY BYGNINGSRÅD
29/2 1972. Sak nr. 47/72

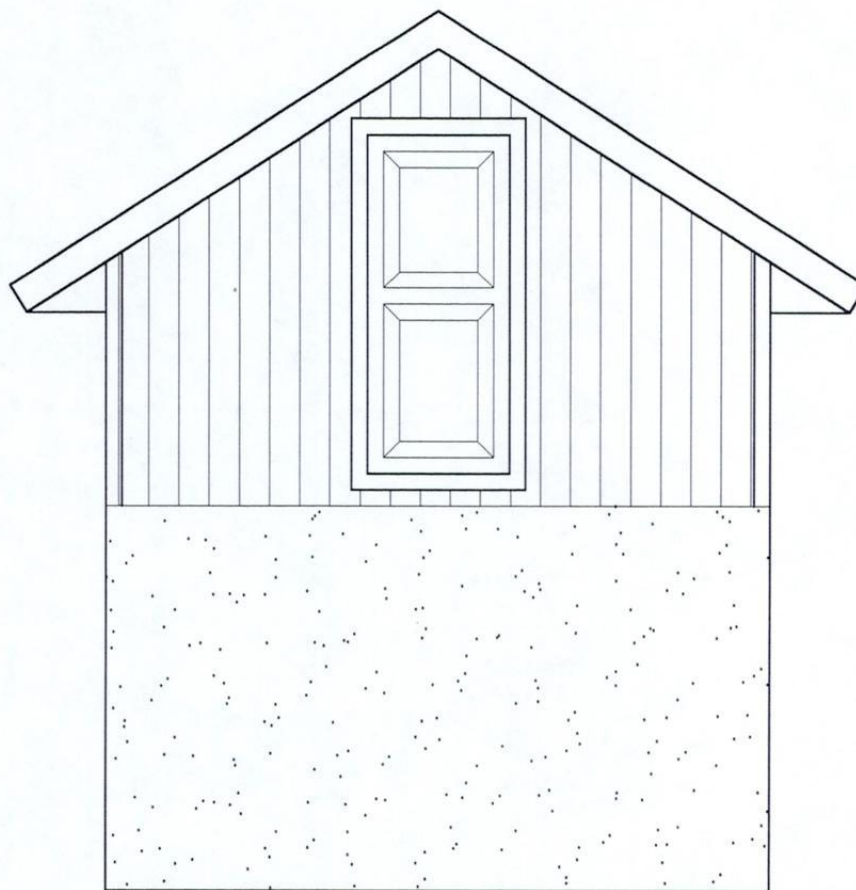
ASTRID og LEIF THORBJØRSEN

FORSLAG TIL ENEBOLIG PÅ KRAKERØY - MÅLSTOKK 1:100

FREDERIKSTAD 22. JANUAR 1959

ERNST OG ARTHUR BEYNHILSEN, ARKITEKTER M.N.A.L.

FREDRIKSSTAD KOMMUNE		17 AUG 2001	
PLAN OG MILJØSEKSJONEN		ARKIV DATO/SIGN	
SAKS NR	DUK. NR.	SAKS NR	DUK. NR.
KASS. NR	KOPR	SAKS NR	DUK. NR.
SAKS NR		SAKS NR	DUK. NR.
ARKIVKODE P		ARKIVKODE S	
ARKIVKODE S		ARKIVKODE S	
EKS		EKS	



Fasade Øst

Handwritten signature

FREDRIKSØY KOMMUNE		17 AUG 2001		ARKIV	☐	DATO/SIGN
SAKSNR	LOPENS					
KASS ÅR	KØP					
SAKSBEH.			ARKIVKODE P			
			ARKIVKODE S			
			EKSP	DATO/SIGN		



Fasade Vest

[Handwritten signature]

[illegible]

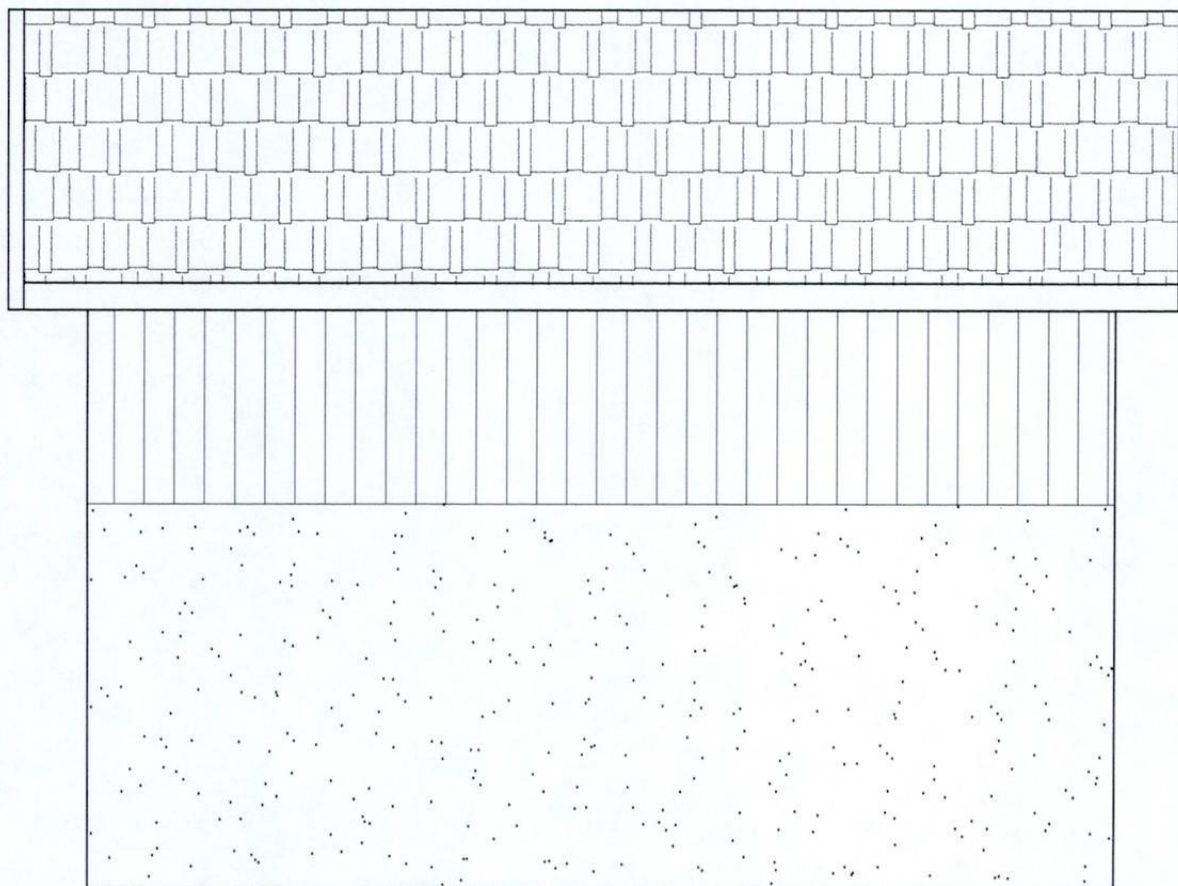
4200

0059

20 m.

Paula

 FREDERIKSBORG KOMMUNE PLAN OG MILJØSEKTORJEN		SAKSNR. 2001/001	JOKUM. 01/01/01
KASS. ÅR 2001		SAKSBEH. KJP	
17 AUG 2001		ARKIV ☐ DATO/SIGN	
ARKIVKODE P		ARKIVKODE S	
EKSP.		Udf. Tidsst. af	



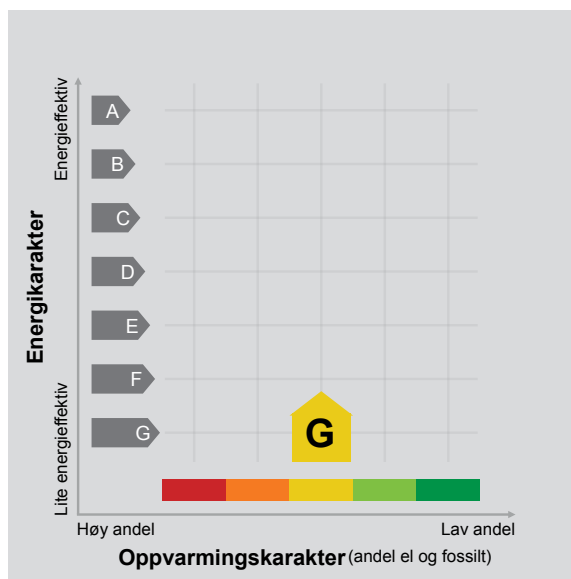
Fasade Nord og Syd

[Handwritten signature]

ENERGIATTEST



Adresse	Skjoldveien 2A
Postnummer	1678
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	424
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147795335
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-142142
Dato	01.07.2025



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)

- Luft kort og effektivt

- Termografering og tetthetsprøving

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Bruk varmtvann fornuftig

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

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 1960
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 135
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
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
Sol
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: 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 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Skjoldveien 2A - Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ilabakken	3 min
Linje 5	0.3 km
Værste fergeleie	3 min
Linje 805	2 km
Sentrum fergeleie	5 min
Linje 805	2.7 km
Fredrikstad bussterminal	6 min
Totalt 29 ulike linjer	2.9 km
Fredrikstad stasjon	7 min
Linje RE20, RX20	3.4 km

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.)	14 min
264 elever, 14 klasser	1.3 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.)	17 min
300 elever, 17 klasser	1.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	3 min
180 elever, 6 klasser	2 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
335 elever, 21 klasser	2.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	20 min
180 elever, 6 klasser	1.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min

«Er sentralt, men rolig og kort vei til fin natur.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

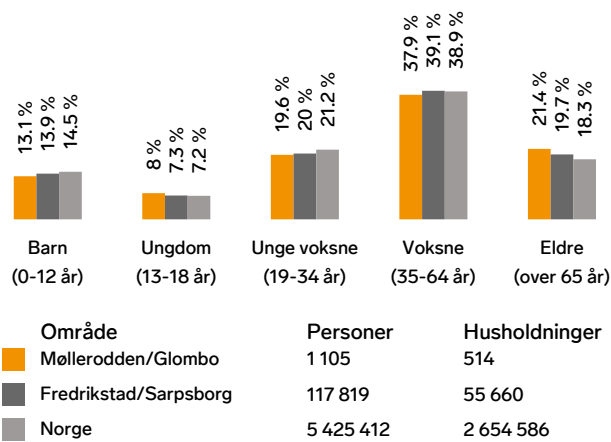
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Glombo barnehage (0-5 år)	2 min
45 barn	0.2 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år)	8 min
70 barn	0.7 km
Fotspor barnehage (0-5 år)	15 min
41 barn	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	8 min
Coop Obs Fredrikstad	18 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

- 

Ilebakken balløkke
Ballspill

5 min 
0.5 km
- 

Glombo balløkke
Ballspill

10 min 
0.7 km
- 

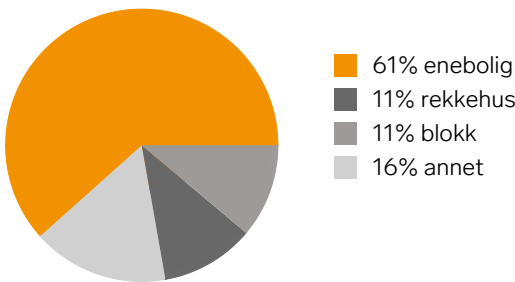
SKY Fitness Fredrikstad

20 min 
- 

Friskis & Svettis Fredrikstad

5 min 

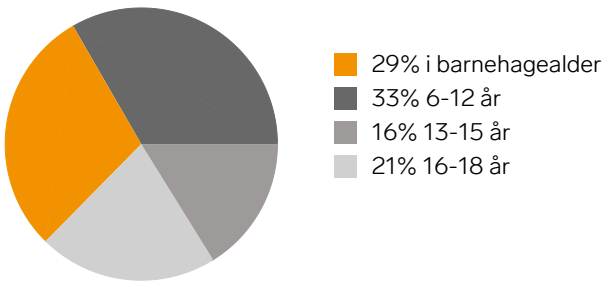
Boligmasse



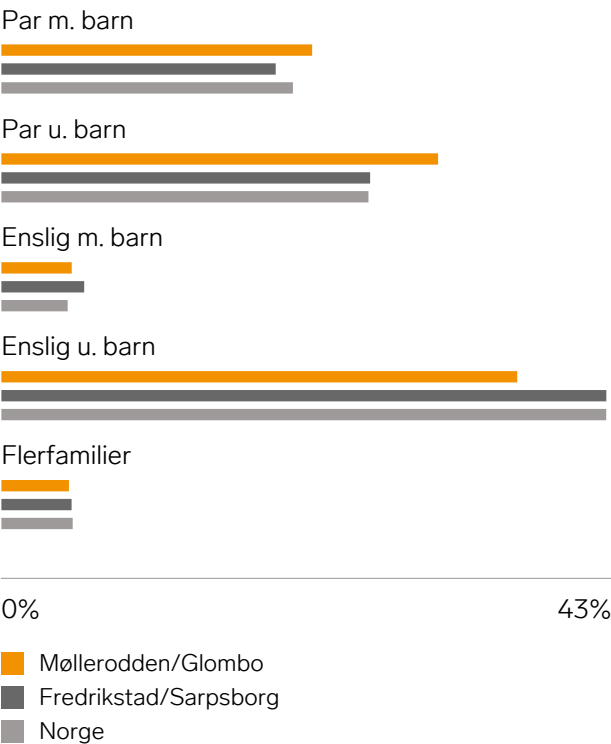
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 19 min 
-  Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

