



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Tangen 8

Vår ref.: 192250120

FREDRIKSTAD 08.10.2025





1. Tilstandsrapport fra Svein Nesøen, onsdag 20. august 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. Servitutter, avtaler og skjøte
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/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
5. Tegninger
6. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
7. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
8. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
9. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
10. 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.
11. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

Ruth Rostad
Jurist / eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tangen 8, 1676 KRÅKERØY
 FREDRIKSTAD kommune
 # gnr. 432, bnr. 33, 74

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 20043-2114

Referansenummer: UH8351

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på to plan med kjeller under det meste av huset (det er bare målbart areal i deler av kjelleren pga. liten takhøyde), en dobbelgarasje, et uthus med tre boder og en sjøbu. I dag er det to boenheter i 1.et. i en i 2.et. men eiendommen er registret og godkjent som enebolig. Terrasser/balkonger på ca. 96 m2 tilsammen.

Taktekke med renner og beslag har begrenset levetid. Det meste av vegger er etterisolert og kledd om ca. 2005-06. Mye av vinduer er fra samme tiden, noe er eldre. Store skjevheter i deler av huset pga. setninger, dette gjelder også stor terrasse og stor balkong. Tre bad i huset, det ene er i dårlig stand de to andre i grei stand. Tre kjøkken. Noe rått i kjelleren og noe spor etter borebiller. Det er utført noe arbeider her og der som ikke er helt pent og fagmessig.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet tak. Bord undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet. Noe av isolasjon kan rettes litt på. Noen skjevheter. Flatt tak/balkong over tilbygg, konstruksjon her er ikke sjekket da den er innelukket.

Bordtak, papp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekke er sannsynligvis fra 1970 tallet og det er slitt. Må legges om snart.

Renner og nedløp i stål. Kransebeslag på pipe. Stigetrinn til pipe.

Byggemåte skal være plank og bindingsverk. Stående og liggende trekledning. Isolering i deler av 1.et. 2.et. er etterisolert og kledd om 2005-06. I 1.et. er tre vegger foret ut og etterisolert ca. 2005-06 i følge eier, ikke gavt øst.

Vinduer med to og trelags isolerglass, det meste er fra ca. 2004 og fremover. Et eldre koblet.

Inngangsdør med trelags glass til hoveddel. Malt inngangsdør med tolags isolerglass til sidedel. Terrassedør med trelags i seidedel fra 2005. Dobbel terrassedør i stue med tolags isolerglass fra 2006, fra 2005 i 2.et. Terrassedør på kjøkkenet 2.et. fra 2004 med trelags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse i 1.et. på ca. 31 m2. Rekkverk med stående spiler. Mye skjevheter. Slitte terrassebord.

Treplattung ved inngang på ca. 18 m2.

Balkong i 2.et. på ca. 31 m2. Rekkverk med stående spiler. Noe råte i terrassebord. Mye skjevheter. Markise over noe. Flott utsikt.

Balkong ut for kjøkken 2.et. på ca. 16 m2. Kompositt dekke, plast rekkverk, dette er ca. 1 år, pappen under er eldre.

Treplattung og tretrapp ved inngang. Inngangen er overbygd. Rekkverk på ene siden.

Bryggeanlegg er ikke sjekket.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte panelplater, malt MDF panel, malt panel og malt tapet på vegger. Belegg og laminat på gulver. Malt panel, malte plater og malte taker.

Noe laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Etasjeskille i tre. Store skjevheter i deler av gulver, blant annet over 60 mm i stue 1.et.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Teglsteinspipe. Feieluke kjelleren. Peisovn i stue 2.et. Liten vedovn stue sidedel.

Kjeller under deler av huset. Høyde rett under og rett over 190 cm. Noe rått, spor etter borebiller. Har vært mus her, skruketroll og edderkopper. Viktig at luft kan passere i alle rom (at det ikke er tette dører mellom rommene). Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Skadedyr firma må eventuelt sjekke det med skadedyr bedre.

Malt tretrapp til 2.et. rekkverk på begge sider. Generell slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et. hoveddel. Nytt ca. 2010. Eier har gjort dette selv bortsett fra el og rør. Foreligger ingen dokumentasjon. Noen arbeider er ikke helt pent og fagmessig. Våtromsplater på vegger, belegg på gulv, malt panel i tak. Badekar med dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under badekar er ikke sjekket. Litt feil fall på deler av gulvet. Ventilasjon i vegg, tilluft i dør. Rør ligger åpent i taket på grunn av plankvegger. Ikke boret pga. plankevegger.

Bad 1.et. sidedel. Nytt ca. 2006. Eier har gjort dette selv bortsett fra strøm og rør. Foreligger ingen dokumentasjon. Våtromsplater på vegger, belegg på gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet. Stort sett rett gulv. El.vifte vegg, mangler tilluft dør. Det er ikke boret det det er åpnet opp til sluket i kjelleren under.

Bad 2.et. Nytt ca.2010. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt MDF panel i tak. Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Ventil i vindu, tilluft i dør. Sluk i dusj med synlig membran. Feil fall på gulv. Noen sprukne fuger på veggfliser i dusj, endel sprukne fuger på gulvfliser, også utenfor dusj, stor fare for skader bak. Høy kant inn til dusj så vann utenfor dusj som vil renne ut av rommet og ikke til sluk. Ikke synlige mansjetter rundt rørgjennomføringer under innredning. Ikke boret på grunn av plankevegg og at det også er synlige skader i dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hoveddel 1.et. Nytt 2024 i følge eiere. Malt MDF panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. Grå innredning. Noe trenger litt justering. Heltre benkeplater. Ventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Mangler vannstopper.

Kjøkken sidedel 1.et. Nytt 2006. Malt MDF panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. Laminatinnredning. Laminat benkeplater. Innredningen har noen skader. Ventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken 2. et. med grovkjøkken. Fra ca. 2021 i følge eiere. Malt panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. To typer malt innredning. Laminat benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk, denne var ikke ført over tak, det er gjort nå i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i kobber og plast (rør i rør). Fordelerstokker i kjelleren. Stoppekran ved inntak kjeller.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk og i kjelleren.

Varmtvannstank på ca. 200 liter (eldre) og 120 liter (fra 2004) en på 116 liter fra 1999 i kjelleren.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Sentralstøvsuger. Denne er ikke sjekket.

Et el.skap står i gang 2.et. 50 amp hovedsikring, 11 kurser.

Automatsikring med jordfeilbrytere.

El.skap i gang sidedel. 25 amp hovedsikring, 5 kurser.

Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Har ikke dokumentasjon på alt. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Det blir satt inn nye 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarslere er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er sannsynligvis fjell og jord/leire/sandgrunn. Det er endel setninger. Ytterhjørne sør forandrer seg litt etter årstider i følge eiere.

Ukjent angående drenering. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver.

Granitt og mur/sementblokker.

Nye avløpsrør fra huset og ut ca. 2015 i følge eier. Ukjent alder på vannrør ut.

Parafintank er fjernet i følge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Eiendommen er registret som enebolig. Det er ikke godkjent med to boenheter som det er nå. Finnes ikke tegninger på slik huset er nå.

Takhøyde i kjelleren er rett under og rett over 190 cm, det er bare delen med høyde på minst 190 cm som er tatt med over.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

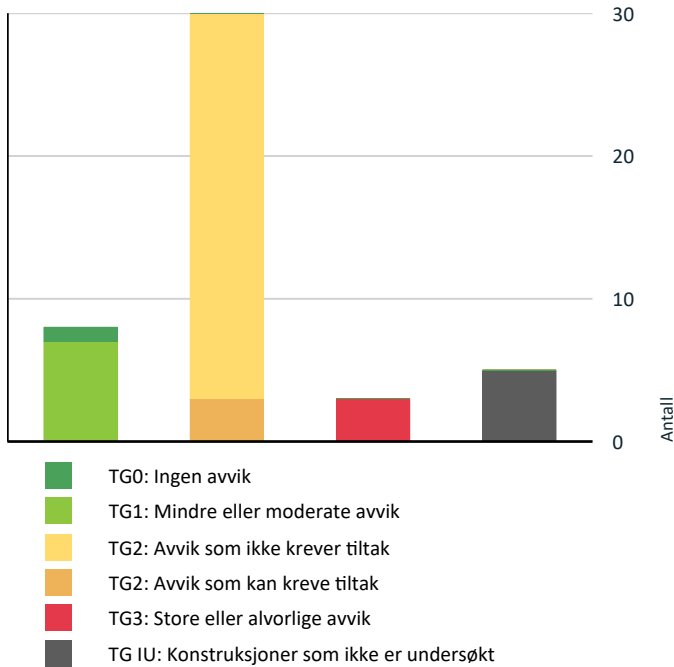
Sjøbu

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

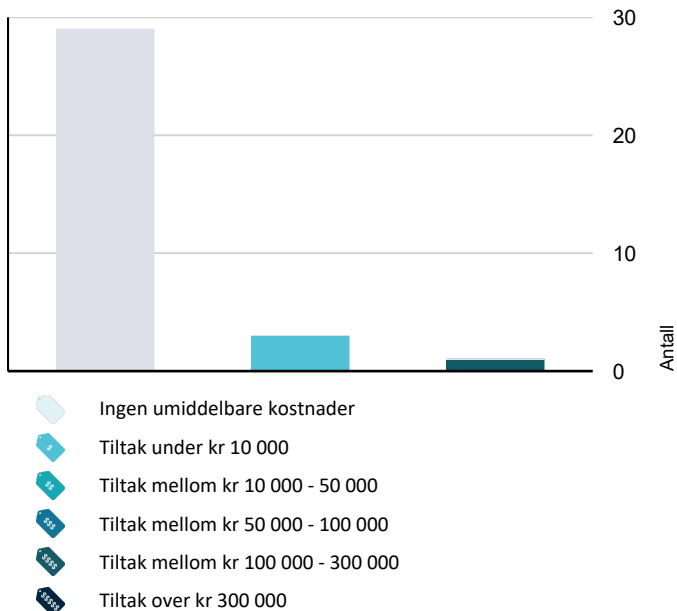
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje hoveddel > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje sidedel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje sidedel > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje sidedel > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje sidedel > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje sidedel > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje sidedel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje sidedel > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Standard

Eiendommen består av enebolig på to plan med kjeller under det meste av huset (det er bare målbart areal i deler av kjelleren pga. liten takhøyde), en dobbelgarasje, et uthus med tre boder og en sjøbu. I dag er det to boenheter i 1.et. i en i 2.et. men eiendommen er registret og godkjent som enebolig. Terrasser/balkonger på ca. 96 m2 tilsammen.

Vedlikehold

Taktekke med renner og beslag har begrenset levetid. Det meste av vegger er etterisolert og kledd om ca. 2005-06. Mye av vinduer er fra samme tiden, noe er eldre. Store skjevheter i deler av huset pga. setninger, dette gjelder også stor terrasse og stor balkong. Tre bad i huset, det ene er i dårlig stand de to andre i grei stand. Tre kjøkken. Noe rått i kjelleren og noe spor etter borebiller. Det er utført noe arbeider her og der som ikke er helt pent og fagmessig.

Tilbygg / modernisering

1961	Tilbygg	Forlengelse av huset med en etasje antatt ca. 1961.
1970	Tilbygg	Bygd 2.et. på del som er utbygd 1961, antatt ca. 1970.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bordtak, papp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekke er sannsynligvis fra 1970 tallet og det er slitt. Må legges om snart.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekke må byttes snart.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Kransebeslag på pipe. Stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byttes når taktekke byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Byggemåte skal være plank og bindingsverk. Stående og liggende trekledning. Isolering i deler av 1.et. 2.et. er etterisolert og kledd om 2005-06. I 1.et. er tre vegger foret ut og etterisolert ca. 2005-06 i følge eier, ikke gavt øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på deler av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hold ved like. Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak. Bord undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet. Noe av isolasjon kan rettes litt på. Noen skjevheter. Flatt tak/balkong over tilbygg, konstruksjon her er ikke sjekket da den er innelukket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe av isolasjon kan rettes litt på. Noen skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rette på noe isolasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Vinduer med to og trelags isolerglass, det meste er fra ca. 2004 og fremover. Et eldre koblet. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på deler av vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Inngangsdør med trelags glass til hoveddel. Malt inngangsdør med tolags isolerglass til sidedel. Terrassedør med trelags i seidedel fra 2005. Dobbel terrassedør i stue med tolags isolerglass fra 2006, fra 2005 i 2.et. Terrassedør på kjøkkenet 2.et. fra 2004 med trelags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på deler av ytterdører er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 1.et. på ca. 31 m². Rekkverk med stående spiler. Mye skjevheter. Slitte terrassebord.

Treplattung ved inngang på ca. 18 m².

Balkong i 2.et. på ca. 31 m². Rekkverk med stående spiler. Noe råte i terrassebord. Mye skjevheter. Markise over noe. Flott utsikt.

Balkong ut for kjøkken 2.et. på ca. 16 m². Kompositt dekke, plast rekkverk, dette er ca. 1 år, pappen under er eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Store skjevheter og noe råte i deler mot vannet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne/bytte/rette opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Treplattung og tretrapp ved inngang. Inngangen er overbygd. Rekkverk på ene siden.

TG IU Andre utvendige forhold

Bryggeanlegg er ikke sjekket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Malte panelplater, malt MDF panel, malt panel og malt tapet på vegger. Belegg og laminat på gulver. Malt panel, malte plater og malte taker. Noe laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte/pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Store skjevheter i deler av gulver, blant annet over 60 mm i stue 1.et.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Feieluke kjelleren. Peisovn i stue 2.et. Liten vedovn stue sidedel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på røykrør er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feier må eventuelt sjekke dette bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjeller under deler av huset. Høyde rett under og rett over 190 cm. Noe rått, spor etter borebiller. Har vært mus her, skruketroll og edderkopper. Viktig at luft kan passere i alle rom (at det ikke er tette dører mellom rommene). Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Skadedyr firma må eventuelt sjekke det med skadedyr bedre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe rått, spor etter borebiller. Har vært mus her, skruketroll og edderkopper. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viktig at luft kan passere i alle rom (at det ikke er tette dører mellom rommene). Holde øye med. Lagre ting med forsiktighet. Sprøyte for skadedyr visst det er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2.et. rekkverk på begge sider. Generell slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Bad 1.et. hoveddel. Nytt ca. 2010. Eier har gjort dette selv bortsett fra el og rør. Foreligger ingen dokumentasjon. Noen arbeider er ikke helt pent og fagmessig. Våtromsplater på vegger, belegg på gulv, malt panel i tak. Badekar med dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under badekar er ikke sjekket. Litt feil fall på deler av gulvet. Ventilasjon i vegg, tilluft i dør. Rør ligger åpent i taket på grunn av plankvegger. Ikke boret pga. plankevegger.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger, malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Litt feil fall på deler av gulvet, gradering 3 er pga. dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Feil fall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekar er ikke sjekket da jeg ikke kom til. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Holde øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i vegg, tilluft i dør.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke boret. Rør ligger åpent i taket på grunn av plankvegger.

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad 1.et. sidedel. Nytt ca. 2006. Eier har gjort dette selv bortsett fra strøm og rør. Foreligger ingen dokumentasjon. Våtromsplater på vegger, belegg på gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet. Stort sett rett gulv. El.vifte vegg, mangler tilluft dør. Det er ikke boret det det er åpnet opp til sluket i kjelleren under.

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Stort sett rett gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stort sett rett gulv. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på belegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinettet med belegget brettet ned under klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

El.vifte vegg, mangler tilluft dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vifte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Bytte vifte etter behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret det det er åpnet opp til sluket i kjelleren under.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Nytt ca.2010. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt MDF panel i tak. Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Ventil i vindu, tilluft i dør. Sluk i dusj med synlig membran. Feil fall på gulv. Noen sprukne fuger på veggfliser i dusj, endel sprukne fuger på gulvfliser, også utenfor dusj, stor fare for skader bak. Høy kant inn til dusj så vann utenfor dusj som vil renne ut av rommet og ikke til sluk. Ikke synlige mansjetter rundt rørgjennomføringer under innredning. Ikke boret på grunn av plankevegg og at det også er synlige skader i dusj.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke boret på grunn av plankevegg og at det også er synlige skader i dusj.

KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

1.et. hoveddel. Nytt 2024 i følge eiere. Malt MDF panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. Grå innredning. Noe trenger litt justering. Heltre benkeplater. Ventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Mangler vannstopper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen trenger noe justeringer. Mangler vannstopper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere etter behov. Legge opp vannstopper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE SIDEDEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken 1.et. sidedel. Nytt 2006. Malt MDF panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. Laminatinnredning. Laminat benkeplater. Innredningen har noen skader. Ventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har noen skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE SIDEDEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 2. et. med grovkjøkken. Fra ca. 2021 i følge eiere. Malt panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. To typer malt innredning. Laminat benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk, denne var ikke ført over tak, det er gjort nå i følge eier.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk, denne var ikke ført over tak, det er gjort nå i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør inne i kobber og plast (rør i rør). Fordelerstokker i kjelleren. Stoppekran ved inntak kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eventuelle eldre rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk og i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder eventuelle eldre rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter (eldre) og 120 liter (fra 2004) en på 116 liter fra 1999 i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1U Andre installasjoner

Sentralstøvsuger. Denne er ikke sjekket.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Et el.skap står i gang 2.et. 50 amp hovedsikring, 11 kurser. Automatsikring med jordfeilbrytere. El.skap i gang sidedel. 25 amp hovedsikring, 5 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Har ikke dokumentasjon på alt. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

4. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Generell kommentar

Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det blir satt inn nye 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarslere er i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn er sannsynligvis fjell og jord/leire/sandgrunn. Det er endel setninger. Ytterhjørne sør forandrer seg litt etter årstider i følge eiere.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent angående drenering. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Granitt og mur/sementblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spør etter setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nye avløpsrør fra huset og ut ca. 2015 i følge eier. Ukjent alder på vannrør ut.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Oljetank

Parafintank er fjernet i følge eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Betongdekke med varmekabler i to soner. Malt MDF panel på vegger, gips plater i tak. Garasjen er fullisolert i følge eier. Liggende kledning. Valmet tak med betongtakstein. Renner og nedløp i stål. Vindu med tolags isolerglass. Dør med trelags glass. Stor vedlikeholdsfri leddport med el.åpner.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1933

Kommentar
Byggeår er antatt

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Bygget har en enkel standard. Liggende trekledning. Pulttak med bølgeplater av stål. Labankdører. Betong og tredekke. Renner og nedløp i stål. 3 boder.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Sjøbu



Anvendelse

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår er antatt

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Har blitt restaurert. Står på søyler. Liggende trekledning. Pulttak med bølgeplater av stål. Et rom.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

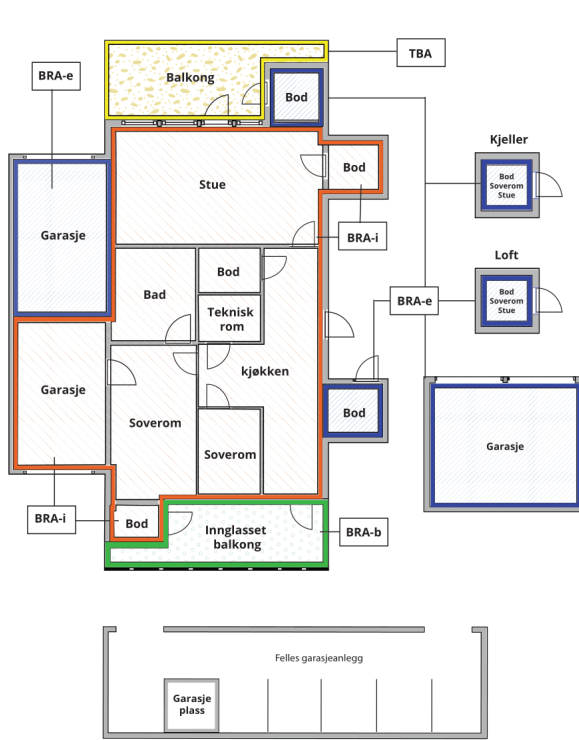
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje hoveddel	55			55	49
1. Etasje sidedel	52			52	47
2. Etasje	93			93	
Kjeller		20		20	
SUM	200	20			96
SUM BRA	220				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje hoveddel	Gang/hall, kjøkken, bad, stue, soverom		
1. Etasje sidedel	Gang, kjøkken, bad, stue, soverom, bod		
2. Etasje	Oppgang/gang, hall, kjøkken, bad, stue, stue 2, soverom, soverom 2, bod, bod 2		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Eiendommen er registrert som enebolig. Det er ikke godkjent med to boenheter som det er nå. Finnes ikke tegninger på slik huset er nå.

Takhøyde i kjelleren er rett under og rett over 190 cm, det er bare delen med høyde på minst 190 cm som er tatt med over.

Kommentar: Dette er et eldre hus som ikke oppfyller krav etter dagens forskrifter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		55		55	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Sjøbu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Et rom.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	190	30
Garasje	0	55
Uthus	0	28
Sjøbu	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Vivan Elisabeth Gammals Slommerud og Erik Slommerud	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	432	33, 74		0	5460.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tangen 8

Hjemmelshaver

Slommerud Erik, Slommerud Vivan Elisabeth Gammals

Kommentar

Det er to tomter.

Gnr 432, bnr 33 skal være på 3283 m² i følge Norges Eiendommer.

Gnr 432, bnr 74 skal være på 2177,7 m² i følge Norges Eiendommer.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde ned mot vannet. Forholdsvis liten trafikk. Forholdsvis kort vei til barnehage og barneskole. Flott skjærgård i umiddelbar nærhet. Flott utsikt. Flotte bademuligheter.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Om tomten

Store grusede gårdsplasser/plasser. Deler av tomten er opparbeidet med plen, busker, trær og bedd. Eiere har en stor brygge (bryggeanlegg er ikke sjekket) hvor de leier ut båtplasser og de leier ut noen parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2025		Gjennomgått	8	Nei
Norges Eiendommer	20.08.2025		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	
2	05.09.2025	
3	09.09.2025	
4	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UH8351>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Tangen 8, 1676 KRÅKERØY

07 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tangen 8	Tangen 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Slommerud, Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ets luk på badet i 2 etasje må man etterfylle vann.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalt renoverte bad i 2 etasje

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Geir Johansen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Har selv laget 2 bad i 1 etasje.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2005

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Etterisolert og ny panel 2 etasje.



Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2012

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt automatisk sikringsskap og oppgradering av en del av anlegget i 2 etasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Slevik elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Parafin tank som har blitt fjernet.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Skjevheter og jeg lever med det.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tatt bort 3 parafin brennere og satt inn vedovn i 1 etasje og peisovn i 2 etasje.
Rør til ovn i andre etasje er tettet med teglstein og brannsikker masse.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus og skrukketroll i kjelleren, det er også opp servert edderkopper i kjelleren.



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Jeg har fjernet etter beste evne etterhvert som det har blitt oppdaget i de forskjellige bygningene.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2005

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Leilighet på 67m2 i tidligere butikk lokale.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Første etasje er nå bruksendret til boligformål, godkjent av kommunen 2-10-2025.



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Vinduer, terrassedører, isolasjon, vindpapp og panel er utført som egen innsats.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95204759

Egenerklærings skjema

Name

Date

Slommerud, Erik

2025-10-07

Identification

 **bankID** Slommerud, Erik



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Slommerud, Erik

07/10-2025
10:49:04

BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 432 Bnr.: 33 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Tangen 8
Gatenr: 95660
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1676 KRÅKERØY
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:13.08.2025 kl.
09.13

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/6788-1/86 26.05.2005 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 3
Omsetningstype: Fritt salg
SLOMMERUD ERIK
F.NR: IDEELL: 1/2
SLOMMERUD VIVAN
ELISABETH GAMMALS
F.NR: IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

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.

2008/156148-1/200 21.02.2008 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK Panthaver:
SPAREBANK 1
ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1934/916534-1/86 20.02.1934 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 432 BNR: 36
Bestemmelse om båt/bryggeplass

1965/300292-1/86 21.01.1965 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Vegvesenets betingelser vedtatt

2000/5266-1/86 02.05.2000 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om
vann/kloakkledning
Pumpestasjon, signalkable
Rettighetshaver: Fredrikstad
kommune
Med flere bestemmelser

2005/6788-2/86 26.05.2005 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3004 GNR: 432 BNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 432 BNR: 52
samt for brukere av båtplasser og
opplagsplasser på bnr 52

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2010/709265-1/200 20.09.2010 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: GRANHOLMEN
VANN- OG AVLØPSLAG SA
ORG.NR: 993 574 481
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1933/920018-2/86 04.04.1933 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 3

2020/932244-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 432 BNR: 33

2024/863017-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 432 BNR: 33

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 432 Bnr.: 74 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:08.09.2025 kl.
11.09

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/6788-1/86 26.05.2005

HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
SLOMMERUD ERIK
F.NR: IDEELL: 1/2
SLOMMERUD VIVAN
ELISABETH GAMMALS
F.NR: IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

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.

2008/156148-1/200 21.02.2008 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:
SPAREBANK 1
ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1978/306051-1/86 29.11.1978	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Rettighetshaver: KRÅKERØY KOMMUNE
1987/9184-2/86 02.09.1987	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 94 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
1989/1318-2/86 09.02.1989	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 97 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
2005/6788-2/86 26.05.2005	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3004 GNR: 432 BNR: 66 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 52 samt for brukere av båtplasser og opplagsplasser på bnr 52 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1970/301118-1/86 23.03.1970 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 3

1987/8894-1/86 26.08.1987 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 94

1988/14889-1/86 28.12.1988 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 97

2020/1050328-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 432 BNR: 74

2024/863689-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 432 BNR: 74

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250120
Vår referanse: 3807554/26891414
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 84

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5266	86	2.5.2000	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	432	33	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



GRUNNEIERERKLÆRING

Denne erklæringen gir Fredrikstad kommune rett til å anlegge og ha liggende ledningsanlegg, signalkabel og avløpspumpestasjon på privat grunn.

1. Fredrikstad kommune får herved en stedsevarig rett til å anlegge og ha liggende pumpestasjon, vannledninger, kloakkledninger, overvannsledninger og signalkabel med tilhørende utstyr, (kummer, koplingsbokser etc), slik dimensjonert som kommunen til enhver tid finner det nødvendig. Ledningstrasèen/ pumpestasjon er vist på vedlagte kart.
2. Kommunen skal ha uhindret adkomst til stasjonen/ trasèen for både maskiner, materiell og personell til anleggets utførelse, og til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og nødvendige omlegginger. Ved arbeide i trasèen skal grunneieren varsles på forhånd dersom dette er mulig.
3. Grunneier må ikke oppføre bygg eller andre faste innretninger nærmere ledningstrasèen/ stasjonen enn 4 meter uten samtykke fra ledningseier. Det må ikke foretas gravearbeider m.v. som kan skade ledningene. Ved slike arbeider må alltid kommunen varsles med "gravemelding".
4. Ved kryssing av drensør og andre ledninger som tilhører grunneieren, er kommunen ansvarlig for at disse, ved eventuell beskadigelse i forbindelse med anlegget, blir forsvarlig reparert. Eventuelle setningsskader på drensledningene de første 5 år etter anleggsavslutning, utbedres av Fredrikstad kommune. Senere normalt vedlikehold av drensledninger påhviler grunneier. Områdene som berøres av anlegget (vei/ gårds plass osv.) skal settes i fullverdig stand ved anleggsslutt. Ferdig planering skal være utført senest 6 vekstmåneder etter anleggsslutt.
5. Snøbrøyting og generelt vedlikehold på adkomstveien frem til pumpestasjonen besørges heretter av Fredrikstad kommune etter kommunale rutiner.
6. Erstatning gis etter følgende satser:

• plassering av pumpestasjon med tilhørende ledningsanlegg	kr. 10.000,-
• pr. løpemeter ledningsanlegg :	kr. 18,-
• kummer og kumgrupper i hage/gårdstun:	kr. 1.500,-
7. Oppnås det ikke enighet om engangserstatningen i forbindelse med anlegget, blir denne med bindende virkning å fastsette av et "takseringsutvalg" hvor hver av partene oppnevner en representant, og Byretten i Fredrikstad oppnevner en representant som leder av "takseringsutvalget".



8. Erstatning etter skader- eller avlingstap i forbindelse med fremtidige reparasjoner eller omlegginger, fastsettes etter samme forutsetninger som under punkt 5 og 6.

Denne erklæringen kan tinglyses som hefte på min eiendom: Gnr. 432 Bnr. 33

Eier: Randi Baardsen

Personnr. 101207 

Fredrikstad, den 16/2.00


Grunneier

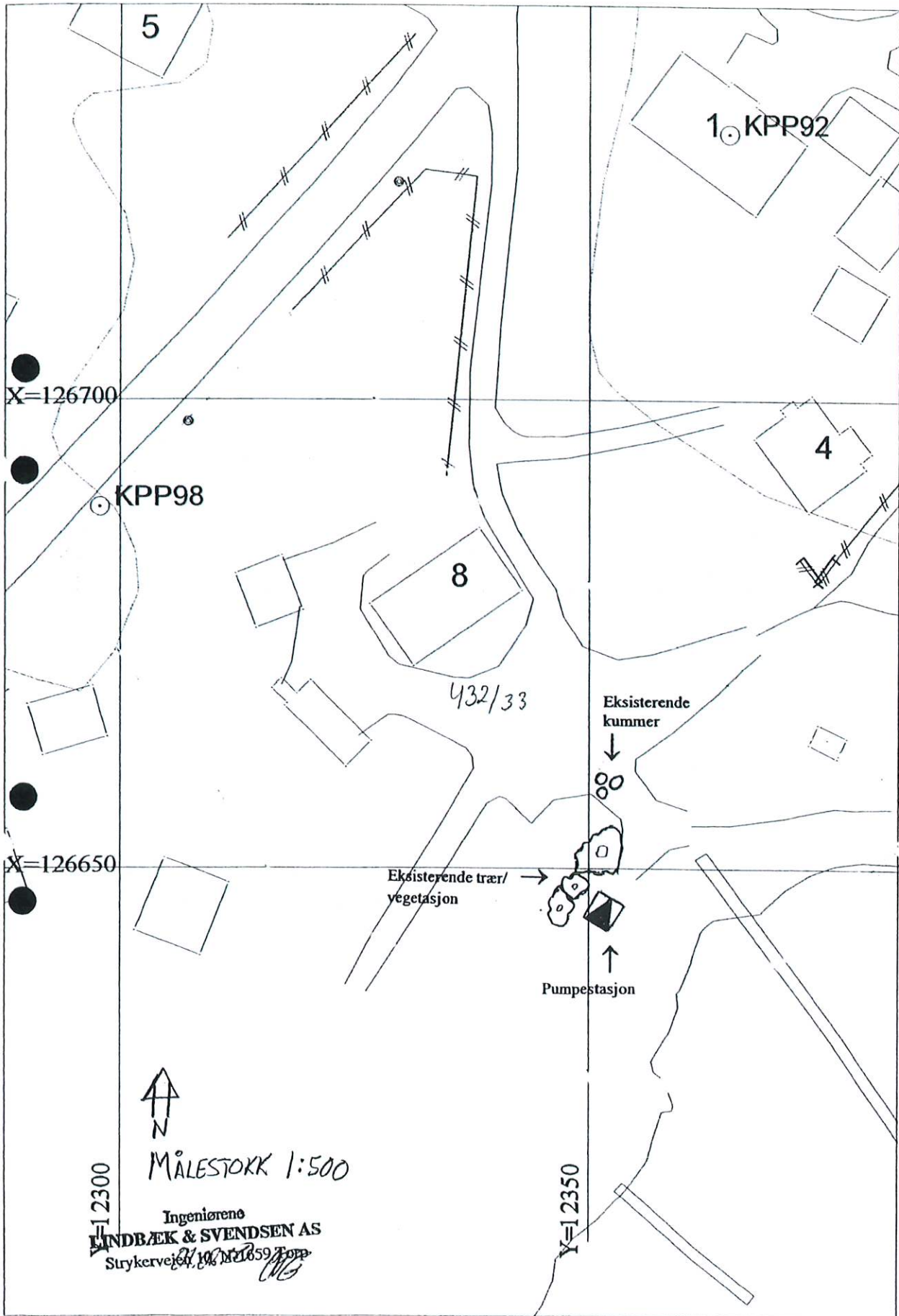


Fredrikstad kommune

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - PROSJEKTERING
P.b. 1405, 1602 Fredrikstad
Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - PROSJEKTERING
P. B. 1405, 1602 Fredrikstad
Tomteveien 30, 1601 Røyse







STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250120
Vår referanse: 3807556/26891424
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 86

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
156148	200	21.2.2008	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	432	33	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Pantedokument

Fast eiendom

Bankens eksemplar

 Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. rettsgebyrloven § 21 tredje ledd.

Rekvirentens navn, returadresse	
Bank 1 Oslo AS	
910256351	
Postboks 778 Sentrum	
0106 OSLO	
(Under-)organisasjonsnr./Fødselsnr.	Ref.nr. (inntil 4 siffer)
00910256351	

Pluss for tinglysningsstemmel  Doknr: 156148 Tinglyst: 21.02.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--

Pantsetter(e)	
Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr.
Slommerud Vivan Elisabeth Gammals	190460
Slommerud Erik	080759

Pantekravets størrelse		
Valuta	Beløp	Beløp med bokstaver
NOK	5.400.000,-	FEMMILLIONERFIREHUNDRETUSEN KRONER 00/100

Panthaver	
Navn	Organisasjonsnr.
Bank 1 Oslo AS	00910256351

Pantobjekt						
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	432	33/74			

Avtalt prioritet
Panteretten har opptrinnsrett.
Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Etterstående vilkår skal ikke tinglyses
Supplerende tekst, ev. skylderklæring mv.

Det nærmere forhold mellom pantsetter og panthaver, herunder om forfall av det pantsikrede krav og om tvangsrealisering av pantet, er regulert av særskilt erklæring om pantsettelse eller avtale om realkausjon.

- Pantsetter av pantet forplikter seg til:**
- å holde pantet tilstrekkelig forsikret slik panthaveren forlanger det til enhver tid, (panthaveren kan i motsatt fall dekke forsikringen for pantsetters regning). Utbetaling av eventuell erstatning som følge av at de pantsatte gjenstander blir skadet eller går tapt, skal skje i samsvar med reglene i forsikringsavtaleloven § 7-4 jf § 7-1,
 - å vedlikeholde og fornye pantet forsvarlig slik at det ikke forringes i verdi.

Bl.nr F25-100.11 Copyright SPAMA 2006.02.15. (v. 2006.01.16) Tlf.: 22 11 00 75



0251001120060215



Kartverket

STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250120
Vår referanse: 3807553/26891409
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 85

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300292	86	21.1.1965	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	432	33	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

0292

STATENS VEGVESEN

21 JAN 1965

Kr. R.S. K.B.

Erklæring

Undertegnede Baard Baardsen, Kråkerøy som har fått
vegvesenets tillatelse til på eiendommen gnr. 33 bnr. 33
i Kråkerøy herred å bygge nærmere riks- 27 veg . . .

enn bestemt i vegloven av 21. juni 1963 eller med hjemmel i denne godtas nedenfor nevnte generelle og spesielle vilkår som binnende for meg selv og senere eier og bruker av eiendommen.

Generelle vilkår:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen:)
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen. (gjelder området mellom hus og veg).

Spesielle vilkår:

.
Huset må plasseres i en minsteavstand av 20 m. fra
midtlinjen av riksveg 27.
.

 Baard Baardsen den 19. - 65
 Baard Baardsen
(søker)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

 Baard Baardsen
(grunneier).

VEGVESEN I ØSTFOLD
00133 / 13.1.65
IV NR.

15

.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....

STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250120
Vår referanse: 3807555/26891419
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 83

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6788	86	26.5.2005	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	432	33	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Dok. avg. kr. 75000,-

TINGLYST

 Skjøte ¹⁾

Returneres til:

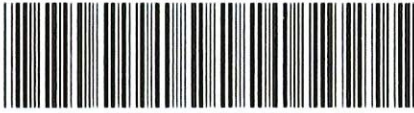
Advokat Jon A Larsen
Postboks 349
1609 Fredrikstad

Egenertel. om kons.

26 MAI 2005

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 6788

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	432	33 74			
0106	Fredrikstad					
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	
Overdragelsen omfatter transport av festeretten		<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale		<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	
Beskaffenhets						
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebyggd		<input type="checkbox"/> 2. Ubebyggd				
Bruk av grunn						
<input checked="" type="checkbox"/> B	Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/>	Fritids-F eiendom	<input type="checkbox"/>	V	Forretning/kontor
<input type="checkbox"/>	t	Industri	<input type="checkbox"/>	L	Landbruk	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	K	Off. vei	<input type="checkbox"/>	A	Annet	
Type bolig						
<input checked="" type="checkbox"/>	FB	Frittligg-enebolig	<input type="checkbox"/>	Tomanns-TB bolig	<input type="checkbox"/>	Rekkehus/RKkjede
<input type="checkbox"/>	BL	Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/>	AN	Annet	
2. Kjøpesum						
Kr. 3000000		Utløst til salg på det frie marked				
		<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	
Omsetningstype:						
<input checked="" type="checkbox"/>	1	Fritt salg	<input type="checkbox"/>	2	Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	3	Eksproprisjon	<input type="checkbox"/>	4	Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	5	Uskifte	<input type="checkbox"/>	6	Skifte-oppgjør	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	8	Annet				
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.						
3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag ³⁾						
Kr. 3000000						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn					Ideell andel
301225	Erling Baardsen					1/1
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge		Ideell andel		
190460	Vivan Elisabeth Gammals	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	1/2
	Slommerud	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	
080759	Erik Slommerud	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	1/2
		<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	
6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)						
Se vedlagte erklæring av 06052005.						
 Doknr: 6788 Tinglyst: 26.05.2005 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM						
Dato:	Partenes underskrifter:					
6/5-05	x Erling Baardsen x		x V. Slommerud x			

 Overt kjøpt
 Advokat
Jon A. Larsen
 Tlf. 69 36 69 40
 *
 Advokatfirmaet
 1607 Fredrikstad

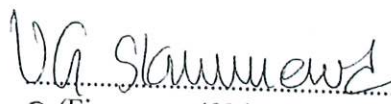
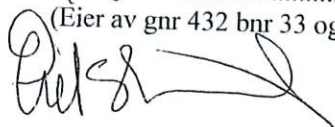
Pkt. 6.

Erklæring.

Gnr.432 bnr. 52 har veirett over gnr.432 bnr.33 og 74 for nåværende og senere eiere av bnr.52 og for brukere av båtplasser og bil- og opplagsplasser på bnr.52, det samme gjelder for veirett for gnr.432, bnr.66 for nåværende og senere eiere i forbindelse med vedlikehold og transport til og fra ved bruk av slippen på bnr 66.

Veiretten gjelder fortsatt på den vei og i det omfang som det hittil har blitt praktisert, men skal også gi veirett til økt bruk dersom videreutvikling av båtplasser finner sted på bnr.52 maksimert til parkering av 20 biler. Øvrige brukere av båtplasser på bnr. 52 har veirett over bnr.33 og 74, men kun for av- og pålessing ved anvist plass av eier av bnr.33 og 74.

Fredrikstad, 0605- 2005.


.....
(Eier av gnr 432 bnr 33 og 74)


6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
06.05.2005 Fredrikstad

Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erling Baardsen ERLING BAARDSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jon A Larsen Advokat * Jon A. Larsen Advokat *
 Tlf. 69 36 69 40
 Ame Stangebyesgt. 11
 1607 Fredrikstad

Adresse

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato: *6/5-05* | Partenes underskrifter: * *Erling Baardsen* * * *Jon A Larsen* *

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge ⁸⁾	
1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer, kan feltet for seksjonsnummer benyttes
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
5) Feltet skal kun fylles ut dersom dokumentet gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato: 6/5-05	Partenes underskrifter: Erling Bardsen * VG Stammerud * Olfes *
-----------------	--



Kartverket

STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250120
Vår referanse: 3807557/26891429
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 82

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
709265	200	20.9.2010	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	432	33	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

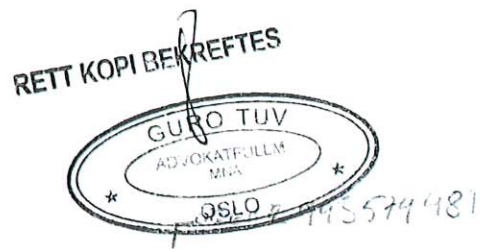
■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ref. nr.
GVA

Advokat
Einar Edin MNA
Postboks 3151 Ellisenberg, 0208 Oslo
Tlf. +47 24 11 64 54 Fax +47 24 11 54 56
Org nr. 611 107 132 mva
E-mail: edin@edin.no

AVTALE



Avtale mellom eiere av g.nr 432 b.nr 33 og Granholmen vann- og avløpslag SA.

Eierne av eiendommen gir Granholmen vann- og avløpslag SA rett til fremføring og vedlikehold av avløpsledning, kummer med mer på eiendommen g.nr 432 b.nr 33.

I det videre er eierne av eiendommen beskrevet som eier og Granholmen vann- og avløpslag SA som tiltakshaver.

Følgende vilkår gjelder:

1. Avløpsledningen legges i utgangspunktet etter prosjektert trasé som vist på situasjonskart datert 17.04.2009, vedlegg nr. 1. Det eksakte trasévalget gjennom bryggeanlegget avklares mellom entreprenør og eier når arbeidet gjennomføres.
2. Eier skal varsles om når arbeidet skal igangsettes, slik at han kan være til stede under arbeidet på eiendommen. For øvrig kan anleggsarbeidet igangsettes når det måtte ønskes fra tiltakshavers side.
3. Tiltakshaver bekoster og legger en disponibel vann- og avløpsledning (dimensjonert som anvist på kart) i samme trasé som avløpsledning til enden av eksisterende brygger, slik at det ved eventuelle senere tilknytninger til pumpestasjonen kan gjøres i sjøen utenfor brygga.
4. Tiltakshaver er eier av de disponible ledningene. Nye utbyggere kan ikke koble seg til disse uten avtale om dekning av tiltakshavers utgifter. Eier av eiendommen har rett til å kreve erstatning fra fremtidige brukere av de disponible ledningene.
5. Tiltakshaver har rett til fremtidig ettersyn og reparasjon av ledningen. Tiltakshaver skal påse at ledningen til enhver tid er vedlikeholdt og at den blir reparert ved brudd.
6. Tiltakshaver plikter etter endt anleggsarbeid eller etter senere reparasjoner å utbedre skader som blir forvoldt på eiendommen. Hvis utbedring ikke kan anses som tilfredsstillende utført, forbeholder eier seg rett til å kreve erstatning som i tilfelle fastsettes ved lensmannsskjønn.
7. Dersom endelig trasévalg gjennom bryggeanlegget blir der eksisterende vannledning ligger, graves denne ned sammen med ledningene til Granholmen vann- og avløpslag SA.
8. Tiltakshaver vil bidra til at lukkeproblemer fra pumpestasjonen på eiendommen blir redusert.
9. Tiltakshaver forplikter seg til å legge om traséen for avløpsledningen, dersom denne senere kommer i konflikt med eventuell utbygging på eiendommen/brygger.
10. Tiltakshaver betaler en billighetserstatning til Erik Slommerud på kr 25.000,- - kronertjuefemtusen 00/100 -. Beløpet forfaller til betaling innen en måned etter at nødvendige offentlige godkjenninger for å igangsette arbeidet foreligger.
11. Eier gis en engangsgodtgjøring på kr 10.000,- til dekning av tapt arbeidsfortjeneste, reiseutgifter mv. i forbindelse med anvisning av trasé mv. Beløpet utbetales etter at anvisning av trasé og anleggsarbeid er utført.



Doknr: 709265 Tinglyst: 20.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

123

12. Denne avtalen er bindende også for fremtidige eiere av eiendommen og skal tinglyses på eiendommen. Tinglysingskostnadene mv. skal dekkes av Granholmen vann- og avløpslag SA.

Hakadal.....^{6/5}.....2009

Erik Slommerud

Hjemmelshaver: Erik Slommerud
Personnummer 09059 [redacted]

Vivian G. Slommerud
Personnummer 190460 [redacted]
G.nr 432 b.nr. 33 i Fredrikstad kommune

VG Slommerud
Vivian G. Slommerud

For Granholmen vann- og avløpslag SA

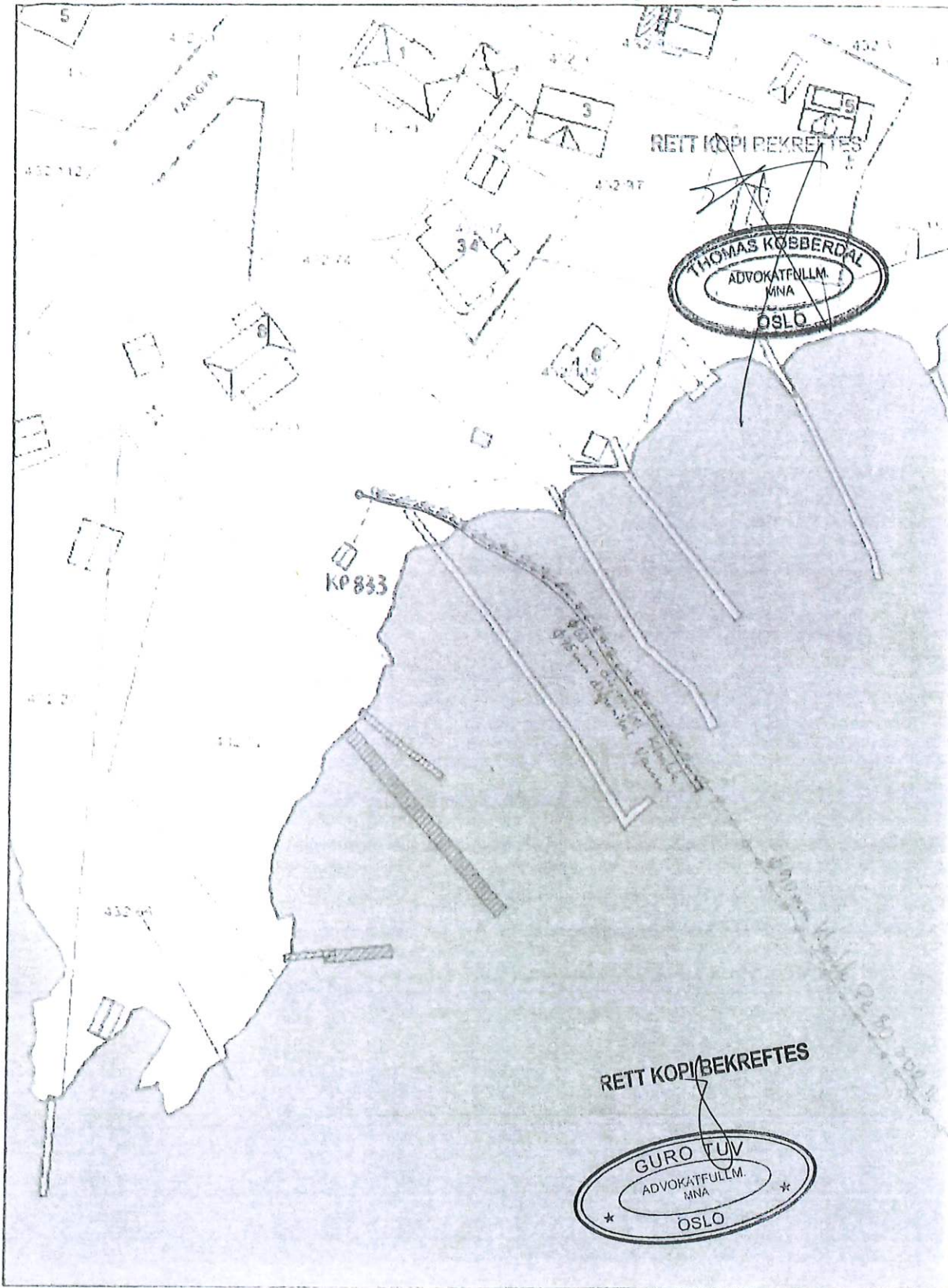
Reidar Martinsen
styreleder

Ketil Roppestad
nestleder

RETT KOPI BEKREFTES



Vraktangen, landtak av rør ved pumpestasjon KP833.



Målestokk = 1:1000
Revidert 17/4-09
Kystmiljø AS



Fredrikstad (3107), Gnr 432 /
Bnr 33: Strannbakke Tangen 8

Innholdsliste

SAO, Fredrikstad tingrett, TINGLYSING, Grunnboksblader: Grunnboksblader for Kråkerøy kommune pr. 1991, gnr 32, bnr 33 (sladdet)	3
SAO, Fredrikstad tingrett, TINGLYSING, Grunnboksblader: Grunnboksblader for Kråkerøy kommune pr. 1991, gnr 32, bnr 33	4

Nr. Gnr. 32, bnr. 33.

086 0133 0002887

Fell. 294. 1.

Navn: Strømbakke i Kråkerøy.

Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (by- Skyld.	Anmerkninger
		Skjøte fra Anna Bårdsen til Bård Bårdsen for kr. 500,- dat. 6. tl. 23 mai 1933.	72 1.	2 øro.	
3795	8/8 1978	Skjøte fra Baard Baardsen til søster Randi Baardsen, fnr. 10.12.07. [redacted] på 2 part av d.e. og bnr. 74 vederlagsfritt.	4-181		
Heftelser			Forsandringer, utsattelser og ann.		
		Angående eldre heftelser henvises til gnr. 32, bnr. 3, Lunde.			Ingen pengeheftelser, forkjøpsretter eller beboelsesretter på hovedbøtet.
		Skylddelingsforretning avn. 1, tl. 4 april 1933, hvor- ved denne til Bård Bårdsen ansivelig solgte parsell er fraskilt gnr. 32, bnr. 3, Lunde.	71 340		
		Obligasjon fra Bård Bårdsen til Gløkken og Kråkerøy Sparebank for kr. 4000,-, dat. 26 april, tl. 2 mai 1933.	70 167		Ord. 2/19-1973. 1509/1973.
		Veirett og bryggerrett for kjøperen av bnr. 36, iflg. skjøte, tl. 20 februar 1934.	73 496		
2145/1938	19/11 1938	Utvantning hos Bård Bårdsen f. 23/11 1899, for herreds- skatt, 1934/35, 1935/36 og 1936/37, 1937/38 kr. 106,39, evh. 14 juni, grunnbokført 21 november 1938. (Tillike i lagare.)			
2078/1961	16/5 1961	Obligasjon kr 5000,- fra Baard, Baardsen til Gløkken og Strømbakke Spaubank dat 6-5-1961.	P-50		Ord. 4/9 1961 3861-1961.
2073/1965	21/1 1965	Erklaring forsvaret Baard, Baardsen inngår for forkjøpelige forpliktelser i amt til fordel for til bygge murene viker 27 km bestemt i bevilningen, dat. 15/1 1965.	6-192		
512	2. 1930	Målebrev avh. 4/10. 1969.	H-132		
					fortsettes

Nr. Gnr. 32, bnr. 33

Navn: Strannbakke i Kråkerøy

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefteiser	Pantebok	Forandringer, utsettelse og anm.
6051	29/11 1978	Avtale, hvorved Kråkerøy kommune gis rett til å legge kloakkledning over d.e. og bnr.74 på nærmere fastsatte vilkår.	A-183	
12257	15/12-81	Rett for Staten v/Forsvarsdepartementet til å benytte eksisterende veg på d.e. på nærmere avtalte vilkår, ifl. avtale.		
9184	2.9.87	Rett for bnr. 94 til vann-, spillvanns- og overvannsledninger samt ledninger for strøm, TV og telefon over d.e. og bnr. 74 på nærmere bestemte vilkår, i flg. skjøte		
1318	9.2.89	Rett for bnr. 97 til vann-, spillvanns- og overvannsledninger samt ledninger for strøm, IV og telefon over d.e. og bnr. 74 på nærmere bestemte vilkår, i flg. skjøte.		

DAGBOKFØRT

02.03.87 09184

Dole. avg. lev. 350,-

S K J Ø T E

FREDRIKSTAD BYRETT

Undertegnede Baard Baardsen (p.nr. 231199 [redacted] og Randi Baardsen (p.nr.101207 [redacted]) skjøter og overdrar herved til Bjørn Roar Olavesen (p.nr.120158 [redacted]) vår eiendom g.nr.32 b.nr. 94 i Kråkerøy kommune. Eiendommen overdraes vederlagsfritt.

Eiendom med nedennevnte rettigheter verdsettes til kr.14.000,-.

Bjørn Roar Olavesen og etterkommende eiere/festere av g.nr. 32 b.nr. 94 i Kråkerøy (nedenfor kalt ledningseieren) får til bruk for denne eiendom stedvarig rett til å anlegge og ha liggende vann-, spillvanns- og overvannsledninger samt til å føre ledninger for elektrisk strøm, TV og telefon over g.nr.32 b.nr 33 og 74 i Kråkerøy, på nedennevnte vilkår:

1. Ledningens føring fremgår av tegning/kart, i mål 1:1000, datert 14/4-1987.
2. Ledningseieren gis uhindret adkomst til ledningene for personer og materiell for ettersyn og reparasjon.
3. Nåverende og fremtidige eiere av g.nr.32 b.nr. 33 og 74 må ikke anbringe bygging eller annet anlegg over ledningene eller forøvrig benytte eiendommen på en slik måte at ledningene med tilbehør utsettes for skade eller fare.
4. Erstatning for mulig skade og ulempe som følge av anlegget, fastsettes når dette er avsluttet og utbedring av terrenget er foretatt.

Oppnåes ikke enighet om erstatningens størrelse, blir denne å fastsette ved rettslig skjønn, medmindre partene enes om å overlate avgjørelsen til en skjønnsmann som de oppnevner i fellesskap.

På samme måte fastsettes erstatning for senere skader i forbindelse med ettersyn, reparasjon eller omlegging.

Vi er ugifte.

Kråkerøy den 22.august 1987.

Randi Baardsen
Randi Baardsen,101207 [redacted]

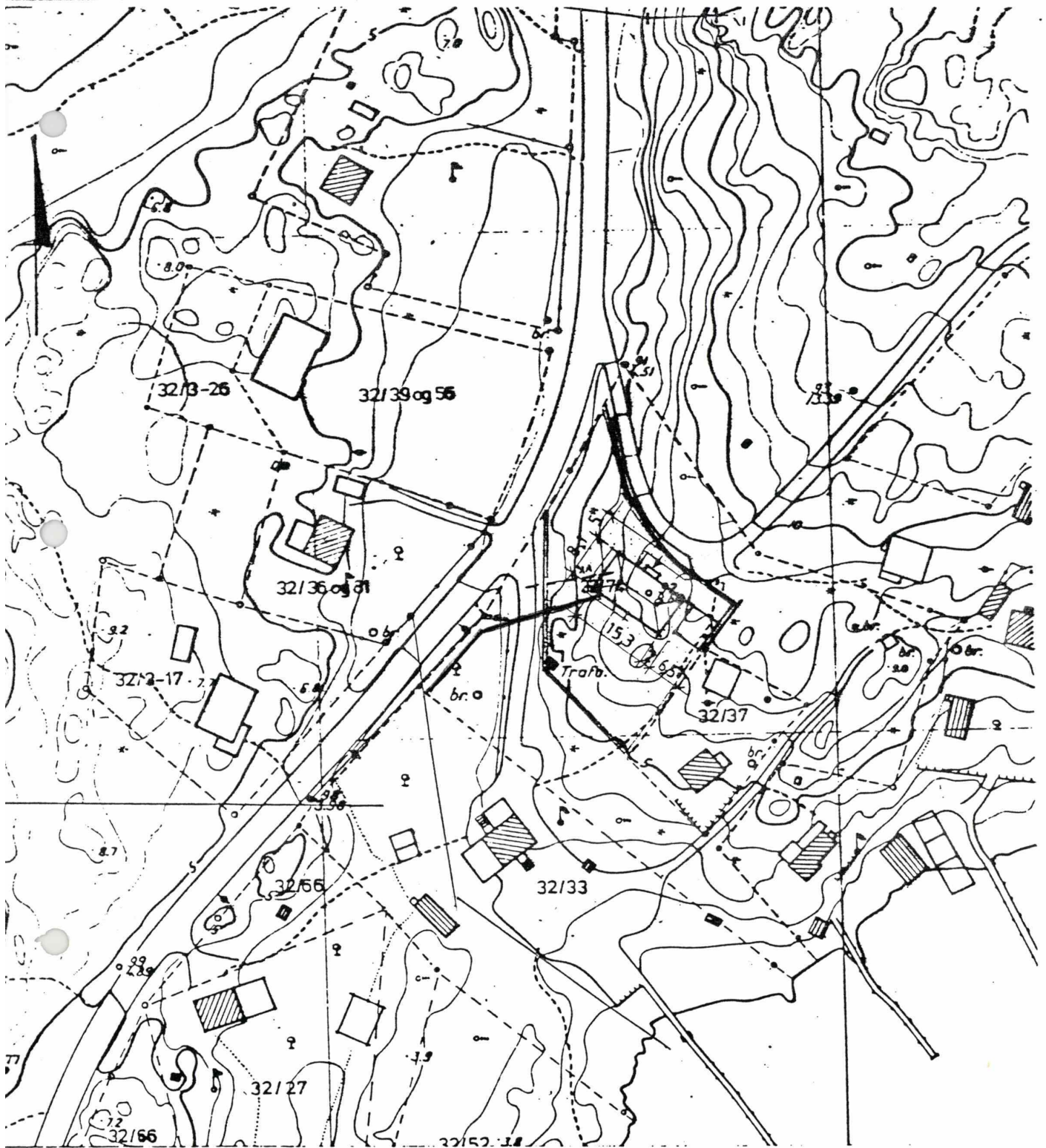
Baard Baardsen
Baard Baardsen,231199 [redacted]

Bjørn Roar Olavesen
Bjørn Roar Olavesen, 120158 [redacted]

Vi bekrefter at dette dokument er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverene er over 18 år.

Maren Hansen
Maren Hansen født 26/4-1905
Trolldalen 32,Kråkerøy

Jens Anders Holte
Jens Anders Holte, født 11/11-
Trolldalen 32, Kråkerøy 1940



———— Forslag til boligtomt

BJØRN OLAVESSEN
 TANGEN, KRÅKERØY.

13.05.87.

SITUASJONSKART-M= 1:1000

Parsell av
 G.nr. 34 b.nr. 74 tomt nr.

Areall br. navn

Kartblad D14 Målebrev

Kråkerøy bygningsvesen, den 14. 04. 87.

Dagb. nr. 0292
Onsey Sørenskriverebede

21 JAN. 1965
Ifr. R.S. K.B.

STATENS VEGVESEN

Erklæring

Undertegnede Beard Baardson, Kråkerøy som har fått
vegvesenets tillatelse til på eiendommen gnr. 32 bnr. 33
i Kråkerøy herred å bygge nærmere riks- 27 veg

enn bestemt i vegloven av 21. juni 1963 eller med hjemmel i denne godtas nedenfor nevnte generelle og spesielle vilkår som binnende for meg selv og senere eier og bruker av eiendommen.

Generelle vilkår:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen:)
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen. (gjelder området mellom hus og veg).

Spesielle vilkår:

.
Huset må plasseres i en minsteavstand av 20 m. fra
midtlinjen av riksveg 27.
.
.

Beardson den 19/1-65
Beard Baardson
(søker)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Beard Baardson
(grunneier).

VEGVESEN I OSTFOLD
00133 / 15.1.65
IV NR.

TH/HS

A V T A L E**DAGBOKFØRT**

20. NOV 78 06051

**SORENSKRIVEREN I
ONSØY**

Undertegnede Baard Baardsen f.nr. 231199 [redacted] og
Randi Baardsen f.nr. 101207 [redacted] som eiere av gnr. 32, bnr. 33
og bnr. 74 har inngått følgende avtale med Kråkerøy kommune:

1. Kommunen har lagt kloakkledning gjennom de nevnte eiendommer som vist på kartskisse, dat. 21/11-78 fra Kråkerøy ingeniørvesen.
Kommunen gis ved denne avtale rett til å ha kloakkledningen liggende og til å foreta det som er nødvendig for fremtidig drift, vedlikehold og fornyelse av ledningen.
2. Hvis det ved arbeider som nevnt under nr. 1 blir voldt skade, skal kommunen betale erstatning, som blir å fastsette ved avtale eller om nødvendig ved voldgift etter tvistemålslovens regler.
3. Grunneierne må ikke foreta noe som kan skade ledningen. Det kan ikke oppføres bygning eller foretas større gravearbeider nærmere ledningen enn fem meter, regnet fra senterlinjen.
4. Kommunen betaler for sine rettigheter etter denne avtale en erstatning på kr. 2.000,-.

Kråkerøy, 23. november 1978

Rudi Olsen



Baard Baardsen

Randi Baardsen

DAGBOKFØRT

AVTALE

20. NOV 78 06051
SØREN SKIVEREN I
ØNSØY

Underliggende Bård Bårdson f.nr. 231951758 og
Bård Bårdson f.nr. 10120732892 som eiere av gnr. 52, bnr. 33
og bnr. 74 har inngått følgende avtale med Kråkerey kommune:

1. Kommunen har lagt kloakkledning gjennom de nevnte
eiendommer som vist på kartet, del. 2/11-78 fra
Kråkerey Ingeniørvesen.
Kommunen gir ved denne avtale rett til å ha kloakkled-
ningen tilgjengelig og til å forsette det som er nødvendig
for drift og vedlikehold og fornyelse av
ledningen.

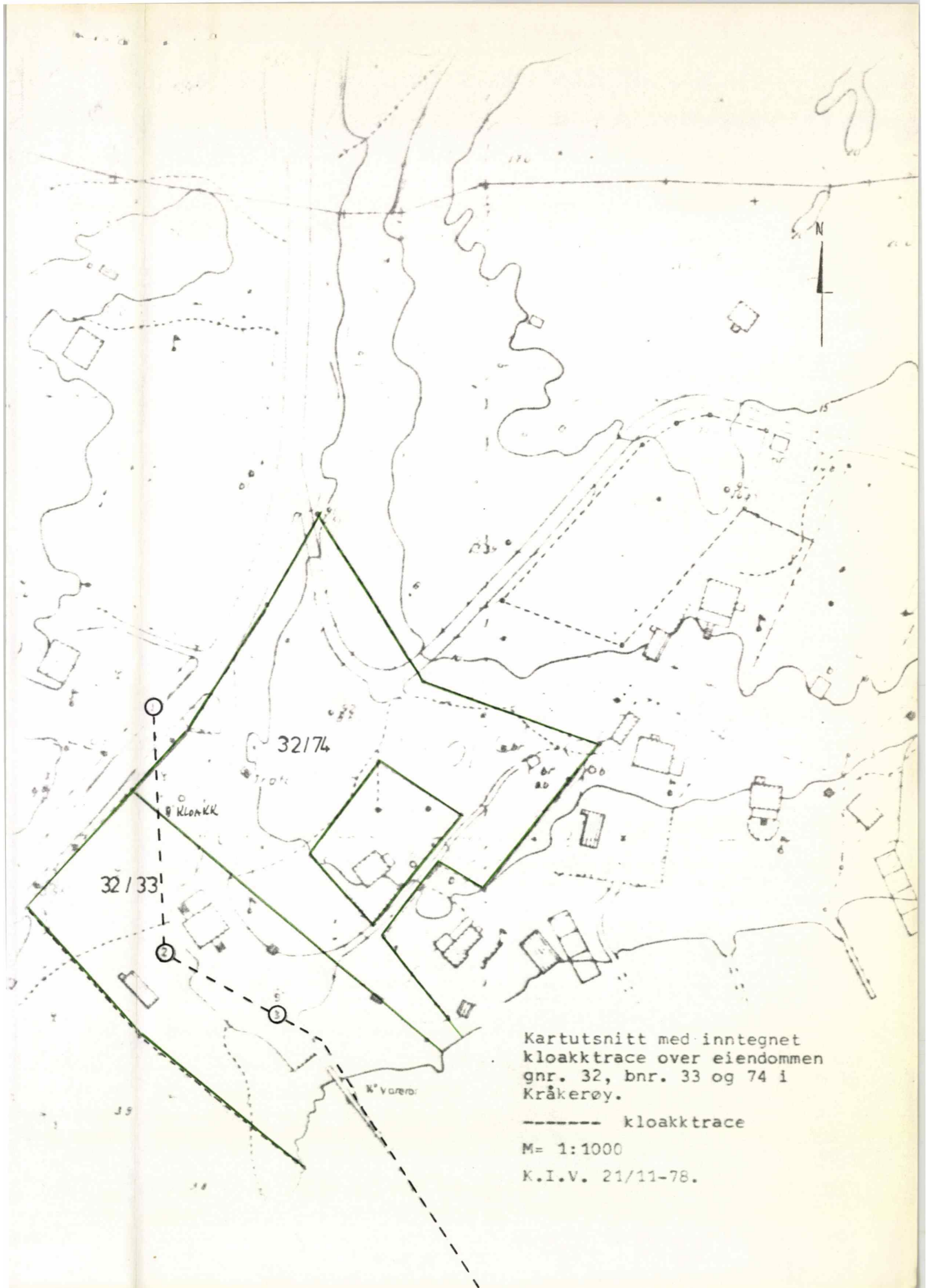
2. Hvis det ved arbeidet som nevnt under nr. 1 blir vedt
gjerd, skal kommunen betale utbetaling, som blir å fast-
sette ved avtale etter om nødvendig ved voldtekt etter
utbetalingsplanen følger.

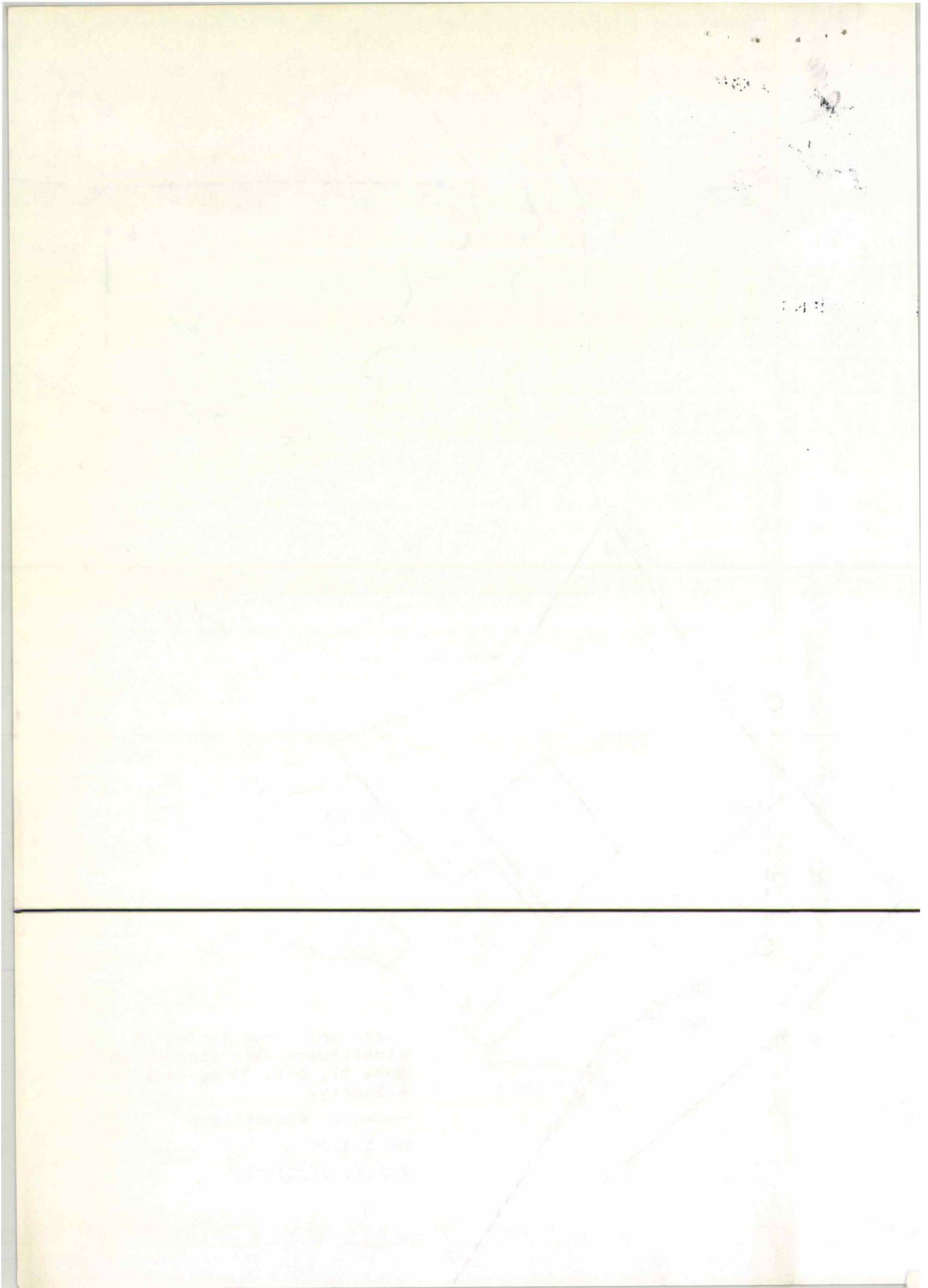
3. Grunneierne er forpliktet til å sørge for at alle ledninger
som blir lagt oppføres tydelig og skal betales etter de
bestemte vilkårene i avtalen for de nevnte gnr. og bnr.
som følger.

4. Kommunen forbeholder seg retten til å forsette eller forby
en utbetaling av kr. 1000,-



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Skiveren'.





Dok. avs. kr. 250,-

DAGBOKFØRT

09.02.89 01318

S K J Ø T E

FREDRIKSTAD BYRETT

Undértegnede Baard Baardsen pnr. 23 11 99 [redacted] og
Randi Baardsen p.nr. 10 12 07 [redacted] skjøter og overdrar
herved ^{til} Kari* og Svein Olavesen, vår eiendom g.nr. 32 br.nr.
97 i Kråkerøy. (Nedenfor kalt leningseieren)
Eiendommen overdras vederlagsfritt. Verdianslag kr 8.000,-
Kari og Svein Olavesen og etterkommende eiere/festere av
g.nr.32 br.nr. 97 i Kråkerøy får til bruk for denne eiendom
stedvarig rett til å anlegge og ha liggende vann, spillvanns,
og overvannsledninger, samt til å føre ledninger for elek-
trisk strøm, TV og telefon over g.nr.32 ~~br.nr.~~ br.nr. 33 og 74
i Kråkerøy kommune på nevnte vilkår:

1. Ledningsføringen fremgår av kart/tegning i mål 1:1000
Datert: 10.10.1988.
2. Leningseieren gis uhindret adkomst til ledningene for
personer og materiell for ettersyn og reparasjon.
3. Nåværende og fremtidige eiere av g.nr.32 br.nr. 33 og 74
må ikke anbringe bygning eller annet anlegg over ledningene
eller forøvrig benytte eiendommen på en slik måte at
ledningene med tilbehør utsettes for skade eller fare.
4. Erstatning for mulig skade og ulempe som følge av an-
legget, fastsettes når dette er avsluttet og utbedring
av terrenget er foretatt. Oppnås ikke enighet om erstat-
ningens størrelse, blir denne å fastsette ved rettslig
skjønn, med mindre partene enes om å overlate avgjørelsen
til en skjønnsmann som de oppnevner i fellesskap.
På samme måte fastsettes erstatning for senere skader
i forbindelse med ettersyn/ reparasjon eller omlegging.

Kråkerøy 3. februar 1989

* nr. 250761/[redacted]
** nr. 040361/[redacted]Randi Baardsenm.p.p. Baard BaardsenKari S. Olavesen
Svein OlavesenVi bekrefter at ovenstående givere har skrevet under på
dette dokument og i vårt nærvær og at de er over 18 år:

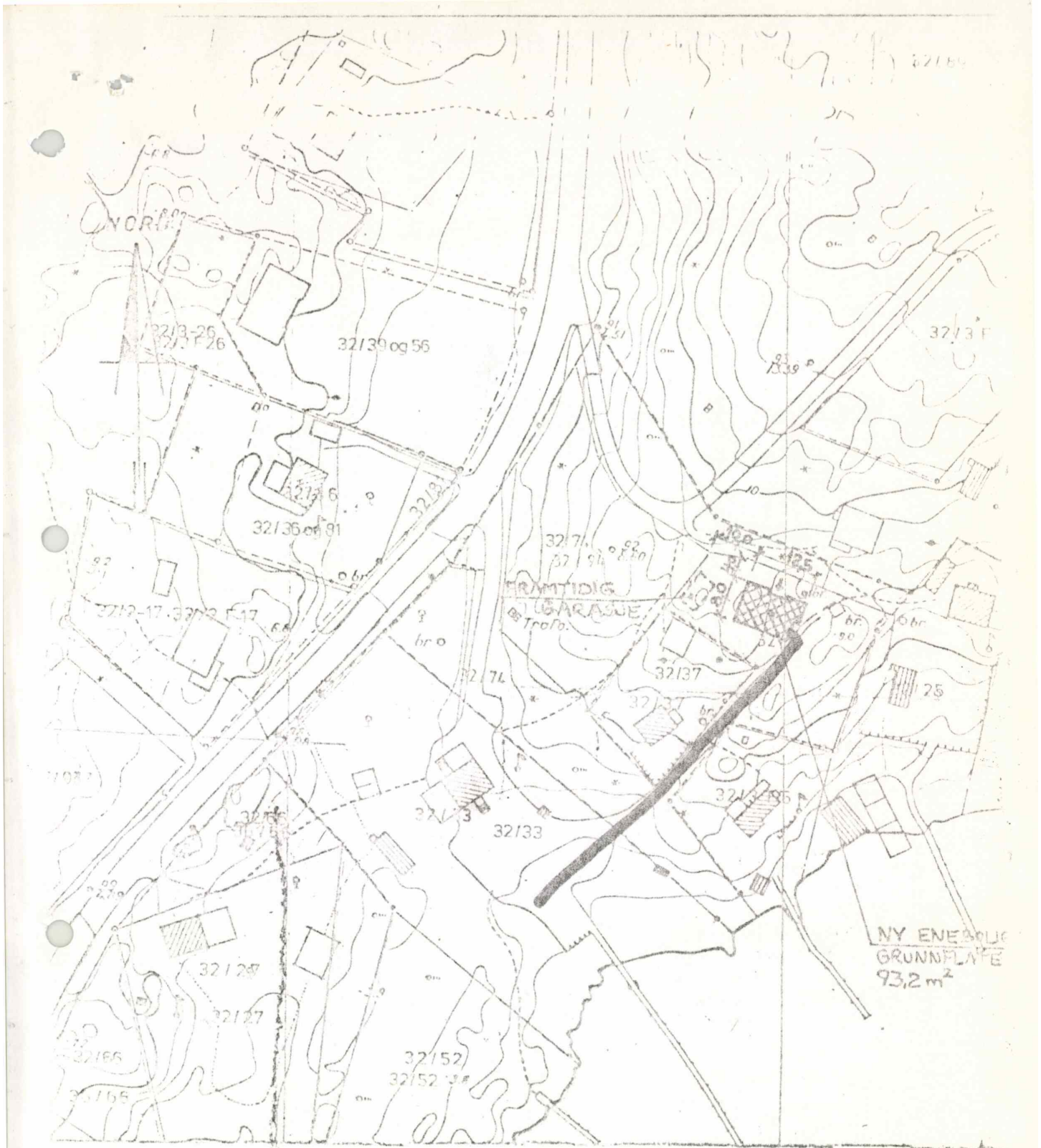
Vi er myndige og bosatt i Norge.

Lisbeth Sivle roldBjørn R. Olavesen

F. 08 06 25

F. 20.01 58

Egenerklæring.



1989/1318/86 10/11/88

Handwritten signature

TOMTEGRENSE

SITUASJONSKART M= 1:1000		
Parsell av		
G.nr. 32	b.nr. 74	tomt nr.
Areal: 1024.4m ²		b:ncvn
Kartblad. - D 14		Målebrev 43/133
Krakerøy bygningsvesen, den		11:11.88.

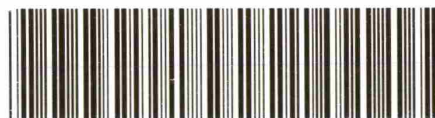


GRUNNEIERERKLÆRING

Denne erklæringen gir Fredrikstad kommune rett til å anlegge og ha liggende ledningsanlegg, signalkabel og avløspumpestasjon på privat grunn.

1. Fredrikstad kommune får herved en stedsevarig rett til å anlegge og ha liggende pumpestasjon, vannledninger, kloakkledninger, overvannsledninger og signalkabel med tilhørende utstyr, (kummer, koplingsbokser etc), slik dimensjonert som kommunen til enhver tid finner det nødvendig. Ledningstraséen/ pumpestasjon er vist på vedlagte kart.
2. Kommunen skal ha uhindret adgang til stasjonen/ trasèen for både maskiner, materiell og personell til anleggets utførelse, og til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og nødvendige omlegginger. Ved arbeide i trasèen skal grunneieren varsles på forhånd dersom dette er mulig.
3. Grunneier må ikke oppføre bygg eller andre faste innretninger nærmere ledningstraséen/ stasjonen enn 4 meter uten samtykke fra ledningseier. Det må ikke foretas gravearbeider m.v. som kan skade ledningene. Ved slike arbeider må alltid kommunen varsles med "gravemelding".
4. Ved kryssing av drensør og andre ledninger som tilhører grunneieren, er kommunen ansvarlig for at disse, ved eventuell beskadigelse i forbindelse med anlegget, blir forsvarlig reparert. Eventuelle setningsskader på drensledningene de første 5 år etter anleggsavslutning, utbedres av Fredrikstad kommune. Senere normalt vedlikehold av drensledninger påhviler grunneier. Områdene som berøres av anlegget (vei/ gårdsplass osv.) skal settes i fullverdig stand ved anleggsslutt. Ferdig planering skal være utført senest 6 vekstmåneder etter anleggsslutt.
5. Snøbrøyting og generelt vedlikehold på adkomstveien frem til pumpestasjonen besørges heretter av Fredrikstad kommune etter kommunale rutiner.
6. Erstatning gis etter følgende satser:

• plassering av pumpestasjon med tilhørende ledningsanlegg	kr. 10.000,-
• pr. løpemeter ledningsanlegg :	kr. 18,-
• kummer og kumgrupper i hage/gårdstun:	kr. 1.500,-
7. Oppnås det ikke enighet om engangserstatningen i forbindelse med anlegget, blir denne med bindende virkning å fastsette av et "takseringsutvalg" hvor hver av partene oppnevner en representant, og Byretten i Fredrikstad oppnevner en representant som leder av "takseringsutvalget".




8. Erstatning etter skader- eller avlingstap i forbindelse med fremtidige reparasjoner eller omlegginger, fastsettes etter samme forutsetninger som under punkt 5 og 6.

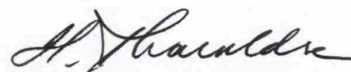
Denne erklæringen kan tinglyses som hefte på min eiendom: Gnr. 432 Bnr. 33

Eier: Randi Baardsen

Personnr. 101207 [REDACTED]

Fredrikstad, den 16/2.00

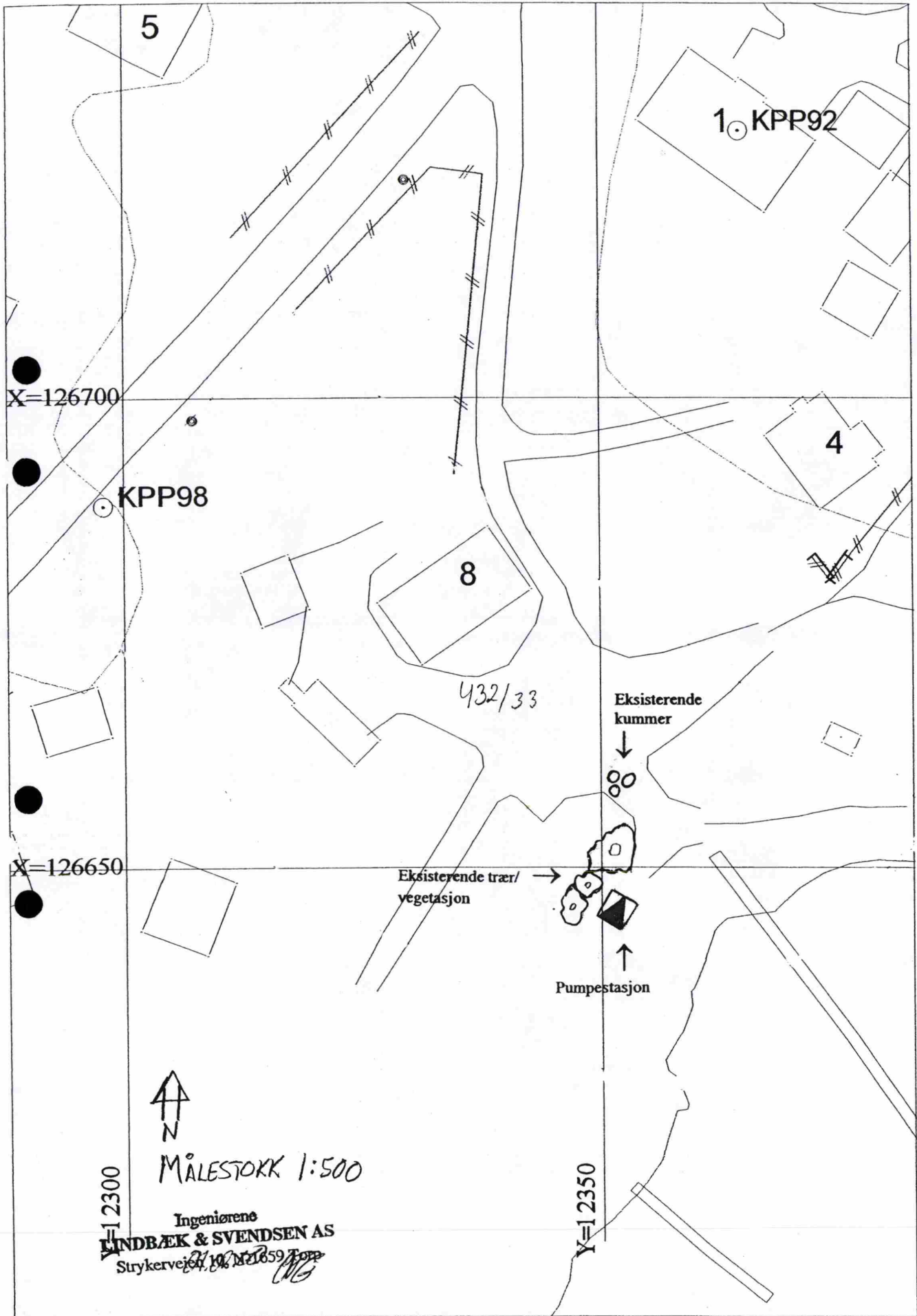

Grunneier



Fredrikstad kommune

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - PROSJEKTERING
P.b. 1405, 1602 Fredrikstad
Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - PROSJEKTERING
P.O. 1402, 1602 Fredrikstad
Tomteveien 30, 1681 Rolvsøy



Ref. nr.
GVA

Advokat
Einar Edin MNA
Postboks 3151 Elisenberg, 0208 Oslo
Tlf. +47 24 11 54 51 Fax +47 24 11 54 55
Org.nr. 601 407 132 mva
E-mail: edin@edin.no

AVTALE

RETT KOPI BEKREFTES



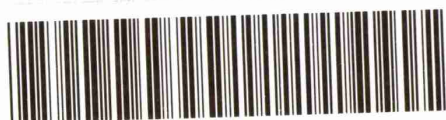
Avtale mellom eiere av g.nr 432 b.nr 33 og Granholmen vann- og avløpslag SA.

Eierne av eiendommen gir Granholmen vann- og avløpslag SA rett til fremføring og vedlikehold av avløpsledning, kummer med mer på eiendommen g.nr 432 b.nr 33.

I det videre er eierne av eiendommen beskrevet som eier og Granholmen vann- og avløpslag SA som tiltakshaver.

Følgende vilkår gjelder:

1. Avløpsledningen legges i utgangspunktet etter prosjektert trasé som vist på situasjonskart datert 17.04.2009, vedlegg nr. 1. Det eksakte trasévalget gjennom bryggeanlegget avklares mellom entreprenør og eier når arbeidet gjennomføres.
2. Eier skal varsles om når arbeidet skal igangsettes, slik at han kan være til stede under arbeidet på eiendommen. For øvrig kan anleggsarbeidet igangsettes når det måtte ønskes fra tiltakshavers side.
3. Tiltakshaver bekoster og legger en disponibel vann- og avløpsledning (dimensjonert som anvist på kart) i samme trasé som avløpsledning til enden av eksisterende brygger, slik at det ved eventuelle senere tilknytninger til pumpestasjonen kan gjøres i sjøen utenfor brygga.
4. Tiltakshaver er eier av de disponible ledningene. Nye utbyggere kan ikke koble seg til disse uten avtale om dekning av tiltakshavers utgifter. Eier av eiendommen har rett til å kreve erstatning fra fremtidige brukere av de disponible ledningene.
5. Tiltakshaver har rett til fremtidig ettersyn og reparasjon av ledningen. Tiltakshaver skal påse at ledningen til enhver tid er vedlikeholdt og at den blir reparert ved brudd.
6. Tiltakshaver plikter etter endt anleggsarbeid eller etter senere reparasjoner å utbedre skader som blir forvoldt på eiendommen. Hvis utbedring ikke kan anses som tilfredsstillende utført, forbeholder eier seg rett til å kreve erstatning som i tilfelle fastsettes ved lensmannsskjønn.
7. Dersom endelig trasévalg gjennom bryggeanlegget blir der eksisterende vannledning ligger, graves denne ned sammen med ledningene til Granholmen vann- og avløpslag SA.
8. Tiltakshaver vil bidra til at luktproblemene fra pumpestasjonen på eiendommen blir redusert.
9. Tiltakshaver forplikter seg til å legge om traséen for avløpsledningen, dersom denne senere kommer i konflikt med eventuell utbygging på eiendommen/brygger.
10. Tiltakshaver betaler en billighetserstatning til Erik Slommerud på kr 25.000,- - kronertjuefemtusen 00/100 -. Beløpet forfaller til betaling innen en måned etter at nødvendige offentlige godkjenninger for å igangsette arbeidet foreligger.
11. Eier gis en engangsgodtgjøring på kr 10.000,- til dekning av tapt arbeidsfortjeneste, reiseutgifter mv. i forbindelse med anvisning av trasé mv. Beløpet utbetales etter at anvisning av trasé og anleggsarbeid er utført.



Doknr: 709265 Tinglyst: 20.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

103

12. Denne avtalen er bindende også for fremtidige eiere av eiendommen og skal tinglyses på eiendommen. Tinglyskostnadene mv. skal dekkes av Granholmen vann- og avløpslag SA.

Hakadal... 6/5 ... 2009

Hjemmelshaver: Erik Slommerud
Personnummer 030759 [redacted]

Erik Slommerud

Vivian G. Slommerud
Personnummer 190460 [redacted]
G.nr 432 b.nr. 33 i Fredrikstad kommune

Vivian G. Slommerud

For Granholmen vann- og avløpslag SA

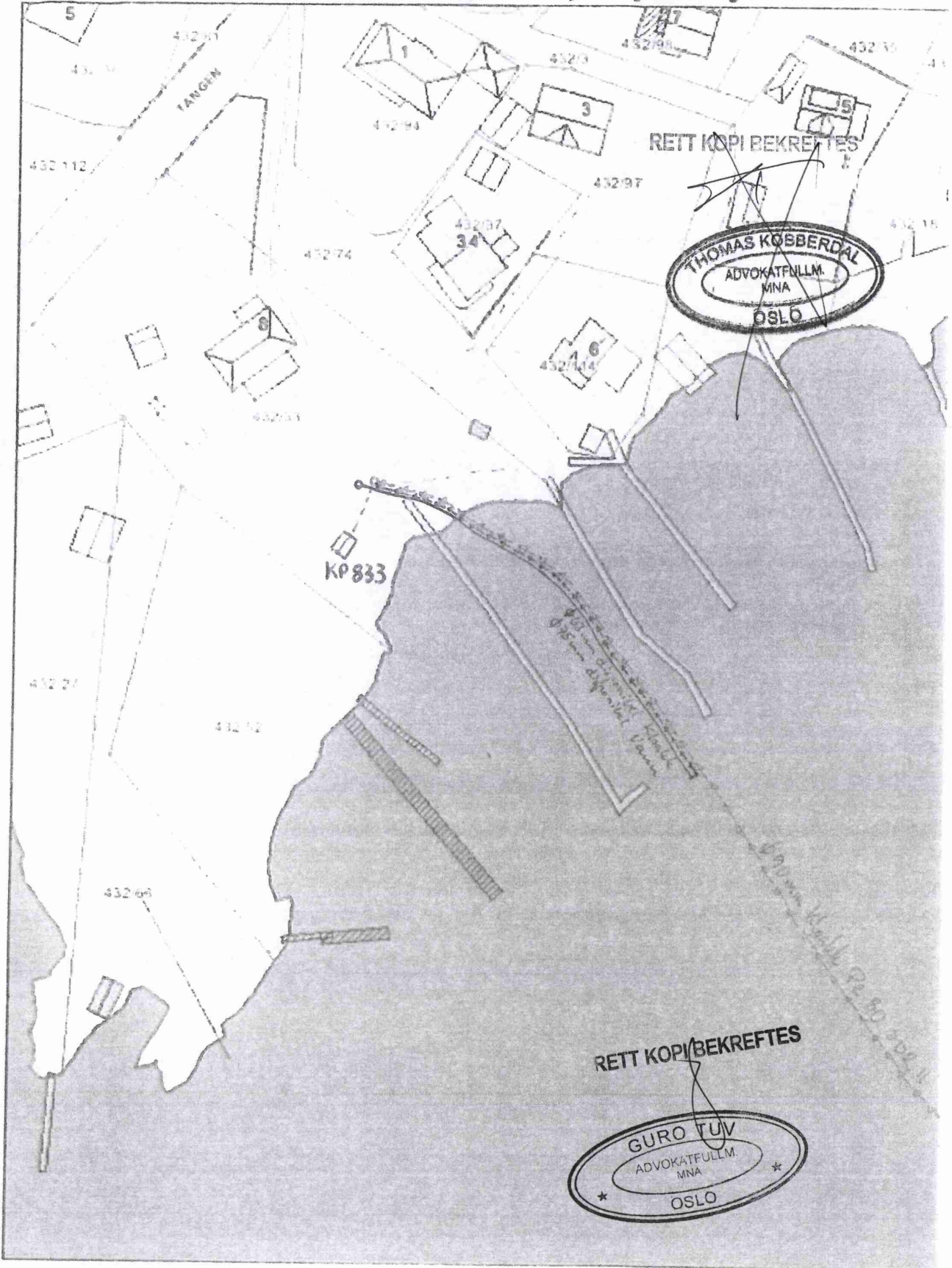
Reidar Martinsen
styreleder

Ketil Roppestad
nestleder

RETT KOPPI BEKREFTES



Vraktangen, landtak av rør ved pumpestasjon KP833.



Målestokk = 1:1000
Revidert 17/4-09
Kystmiljø AS



S K J Ö T E .

St. n. kr. 5,-

Underskrevne Anna Bårdsen erkjenner herved av min eiendom gnr. 32 bnr. 3 Troldalen av Lunde i Kråkerøy til Martin Georg Arntsen å ha solgt en parsell som ved skylddelingsforretning holdt 1. tgl. 4/4 1933 er gitt gnr. 32 bnr. 35, navnet "Fjellhøy" og skyld 1 Öre for kjøpesum

kr. 500.-

- femhundrede kroner - som er betalt.-

Kjøperen og senere eiere skal ha rett til vei over selgerens eiendom langs vestre side av Arnt Gondrosen og Martin Svendsens eiendomme til vannet og hvor han skal ha brygge og farkostplass. Videre skal kjøperen ha rett til å grave sig brønn på selgerens eiendom og derfra skaffe sig nødvendig vann.

Omkostningene ved overdragelsen betales avkjøperen.

Den solgte parsell skal herefter tilhøre kjøper og etterkommere og forblir jeg for salget hjemmelsmann efter loven.-

F. t. Trara i Glønnen den 6. mai 1933.

Som selger:

Anna Baardsen.

Til vitterlighet:

Jörgen Walle.

Vedtas som kjøper:

Martin Georg Arntsen.

Fu fidem
Jörgen Walle



Eiendomsstatus, ordre 8688085

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 432	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tangen 8, 1676 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	3283 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: 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse Hensynssoner: 320 - Flomfare 530 - Hensyn friluftsliv
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

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 tilfredsstill 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.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/33/0/0

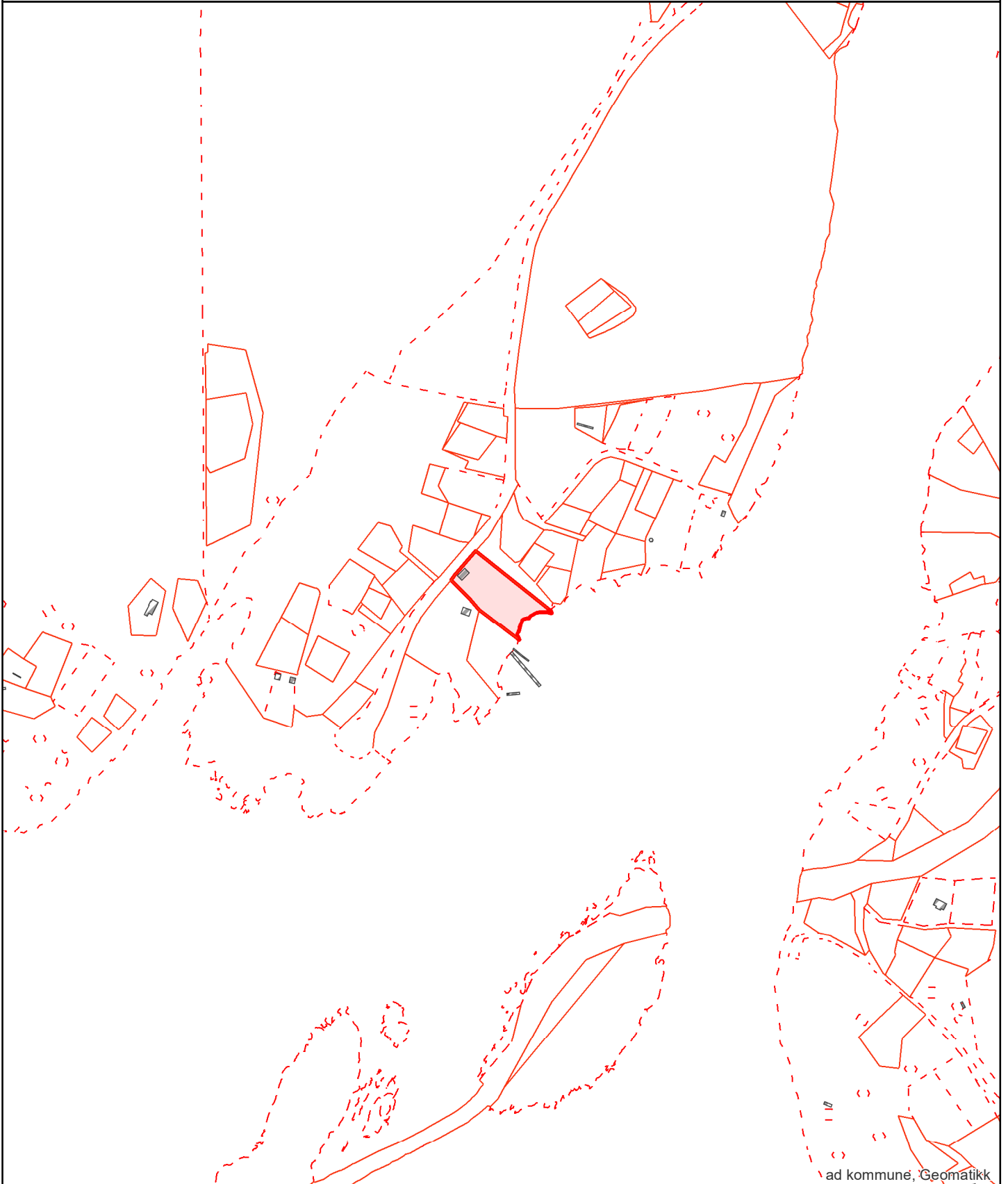
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-14



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/33/0/0

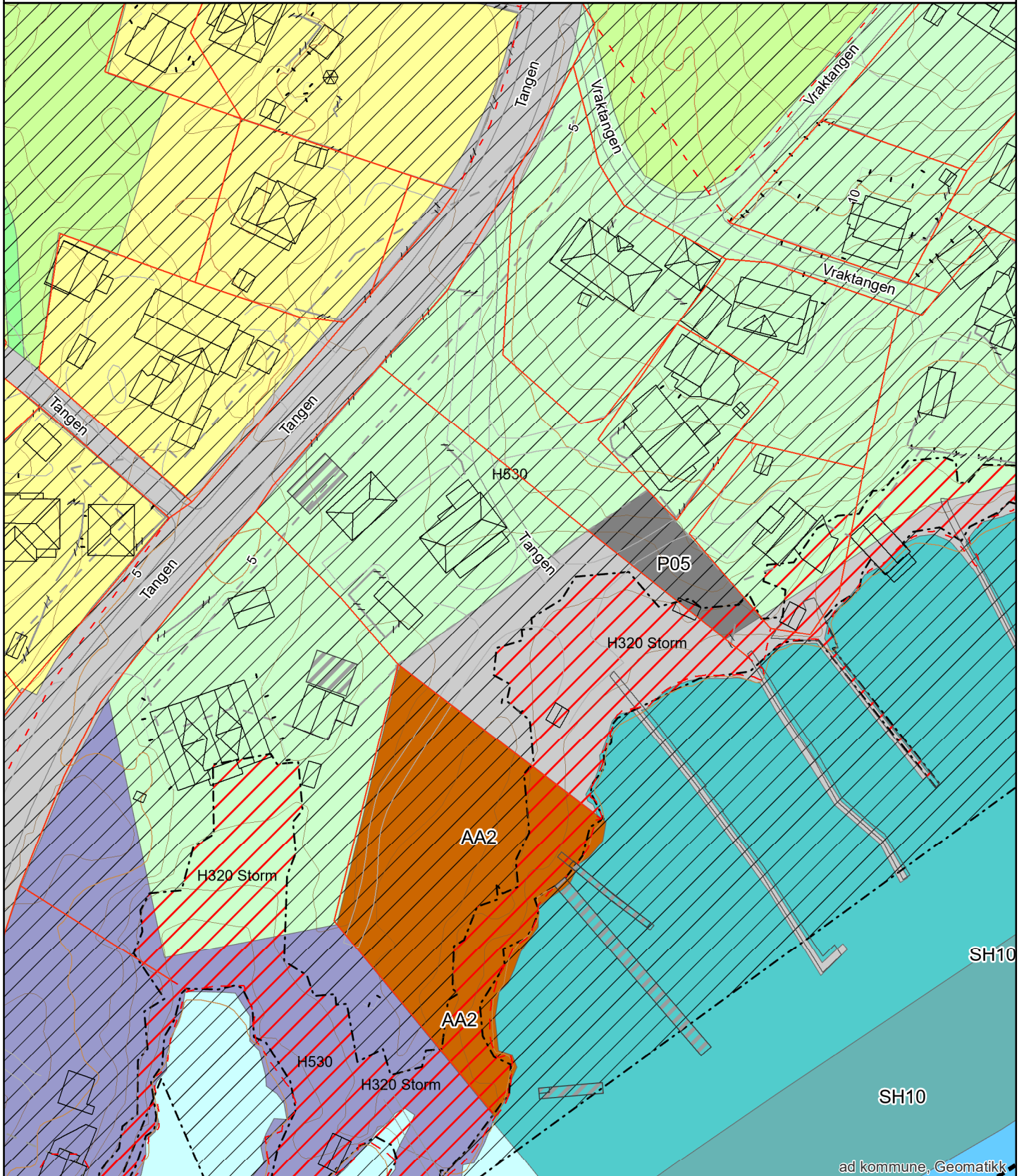
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/33/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14

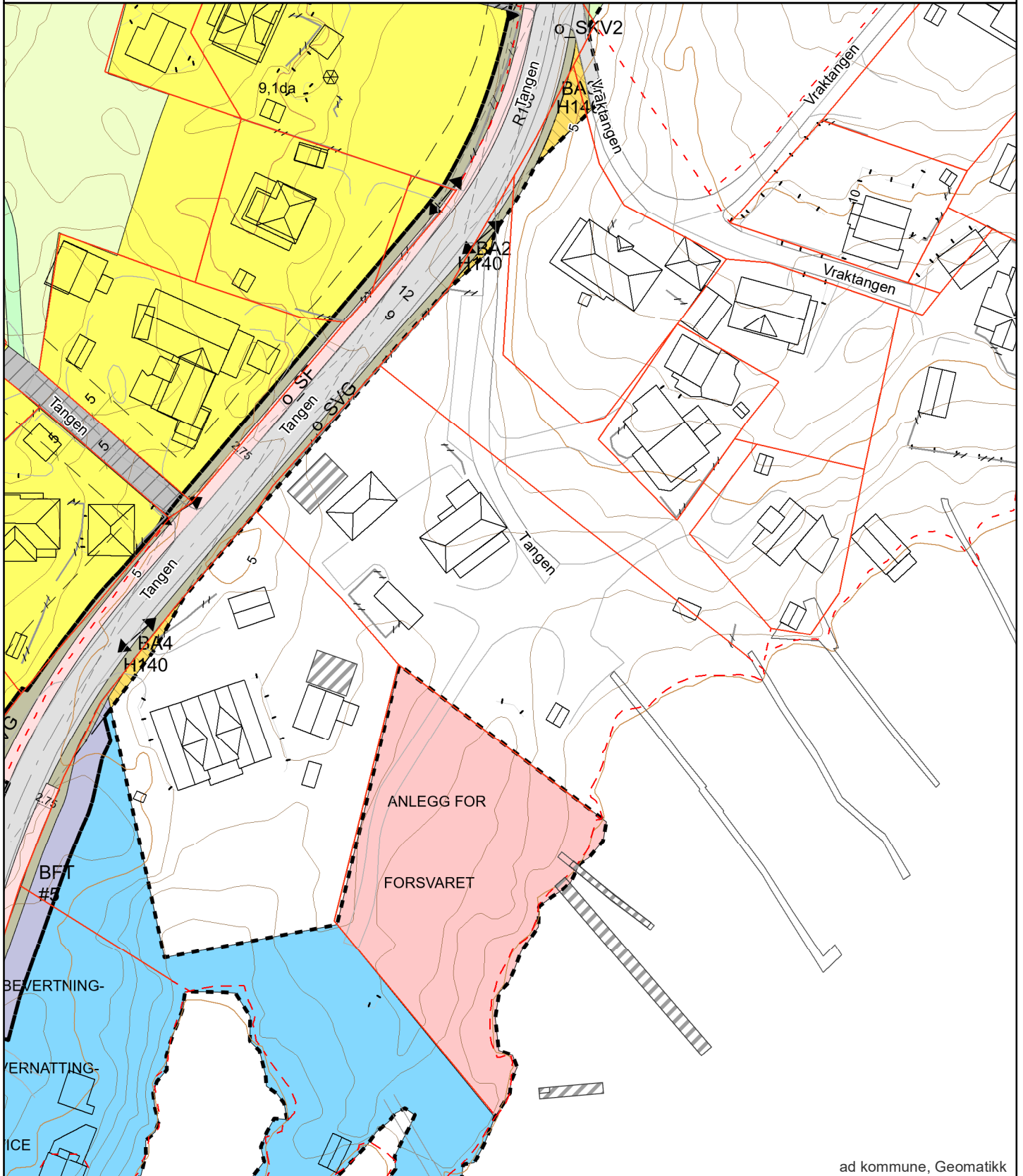


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. august 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 432 **Bruksnr.:** 33 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Slommerud Erik

Tangen 8

1676 Kråkerøy

Adresse: Tangen 8 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 147815190
Eiendom: 432 / 33 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 3
Tilsyn: Utført 18.10.2023
Hypighet: Hvert 4.år

Dato: 18.08.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 19110

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.

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Kommentar: Innkledd med panel en side på kjøkken i 2.etg.

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
 - Standard grunnkart
 - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
 - Matrikkelkart
 - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
 - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
 - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 432 / 33 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-432/33/0

Bruksnavn	STRANNBAKKE	Beregnet areal	3 283.0
Etablert dato	04.04.1933	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
VIVAN ELISABETH GAMMALS SLOMMERUD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ERIK SLOMMERUD		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		
AF - Annen forretningstype	11.05.2012	11.05.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	04.04.1933			

Grunnforensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

--

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

--

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.03.1996	3 283.0	VA - Hjelpelinje vannkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147815182	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147815190	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300816399	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 147815182: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	50.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	50.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 147815190: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	82.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	82.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	02.12.2022	02.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	82.0	0.0	82.0	0.0

Bygning 300816399: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	55.1
Antall etasjer	1	BRA Totalt	55.1
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	05.07.2020	15.07.2020

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	55.1	55.1	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tangen	8		1676 KRÅKERØY

Oversiktskart



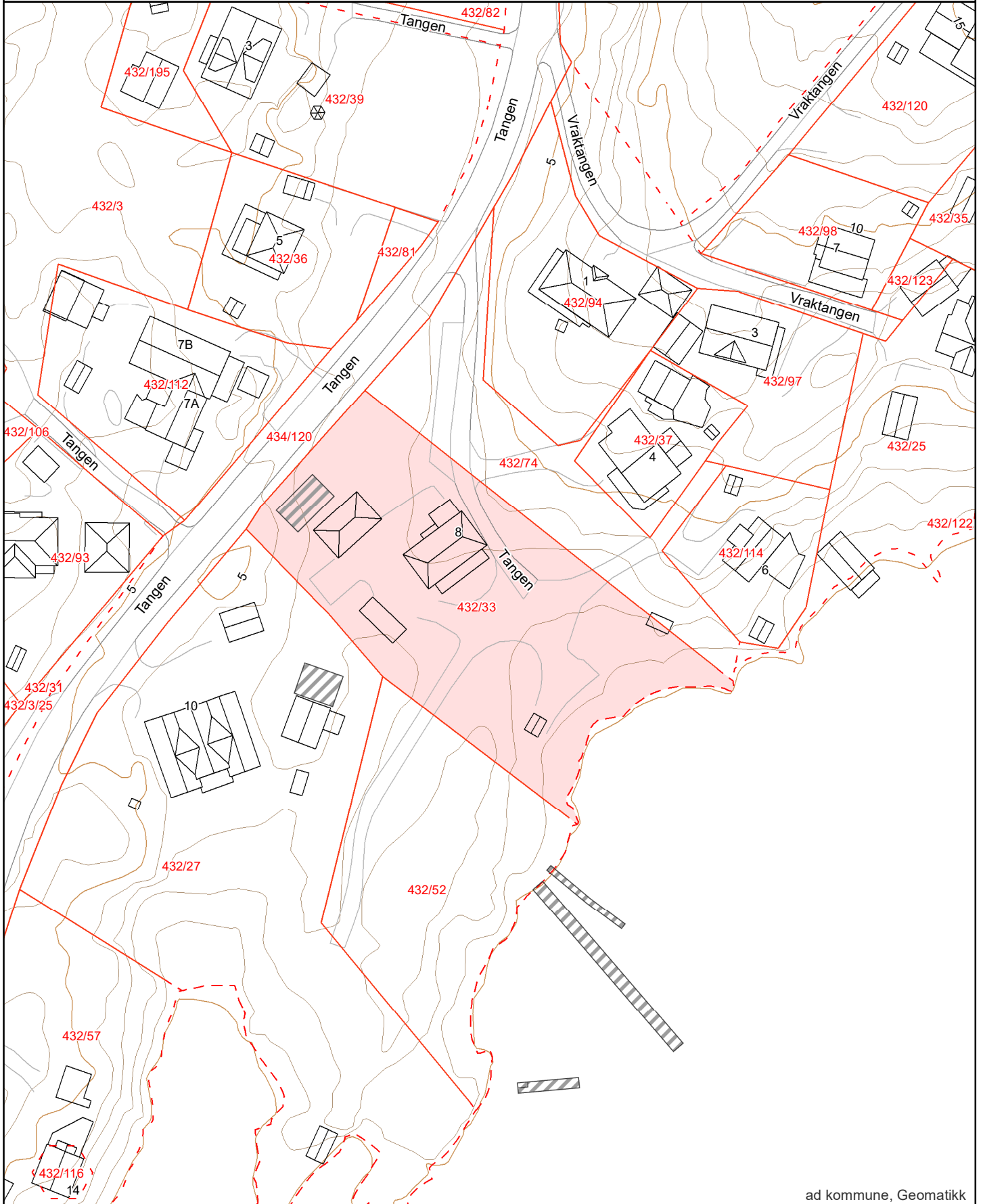
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/33/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/33/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14



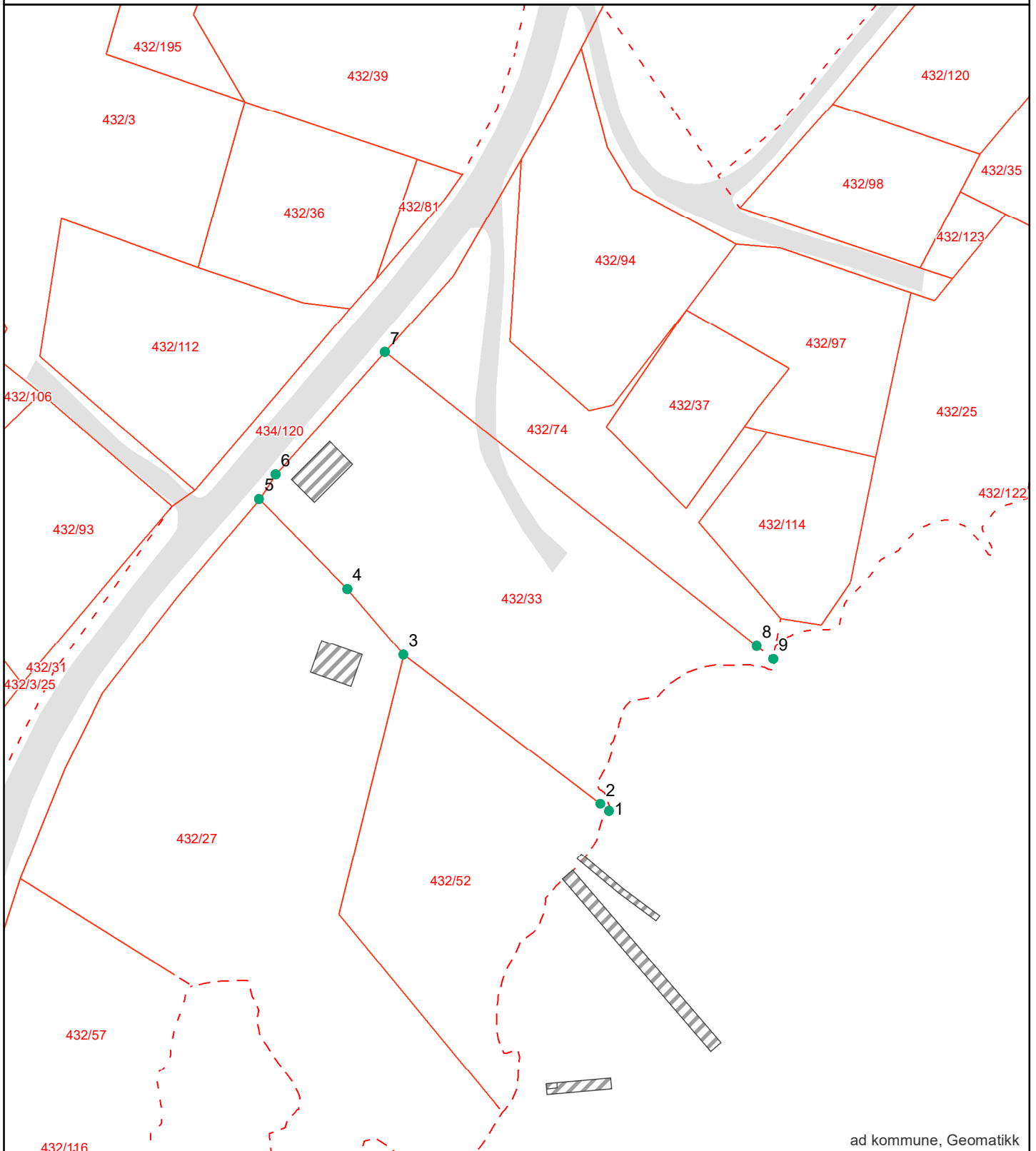
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 14.8.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3283.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6556977.87045	610664.710808	Ikke spesifisert	2.04	Geometrisk hjelpепunkt		Stereoinstrument	36	0
2	6556979.10954	610663.093773	Ikke spesifisert	45.85	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6557006.80632	610626.576436	Ikke spesifisert	16	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6557018.92149	610616.1411	Ikke spesifisert	23.31	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6557035.58716	610599.856274	Ikke spesifisert	5.49	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6557040.15644	610602.896466	Ikke spesifisert	30.38	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6557062.84078	610623.0896	Ikke spesifisert	87.93	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6557008.36419	610692.04753	Ikke spesifisert	3.83	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6557005.98572	610695.051832	Ikke spesifisert	53.65	Geometrisk hjelpепunkt		Stereoinstrument	36	0

Grunnkart



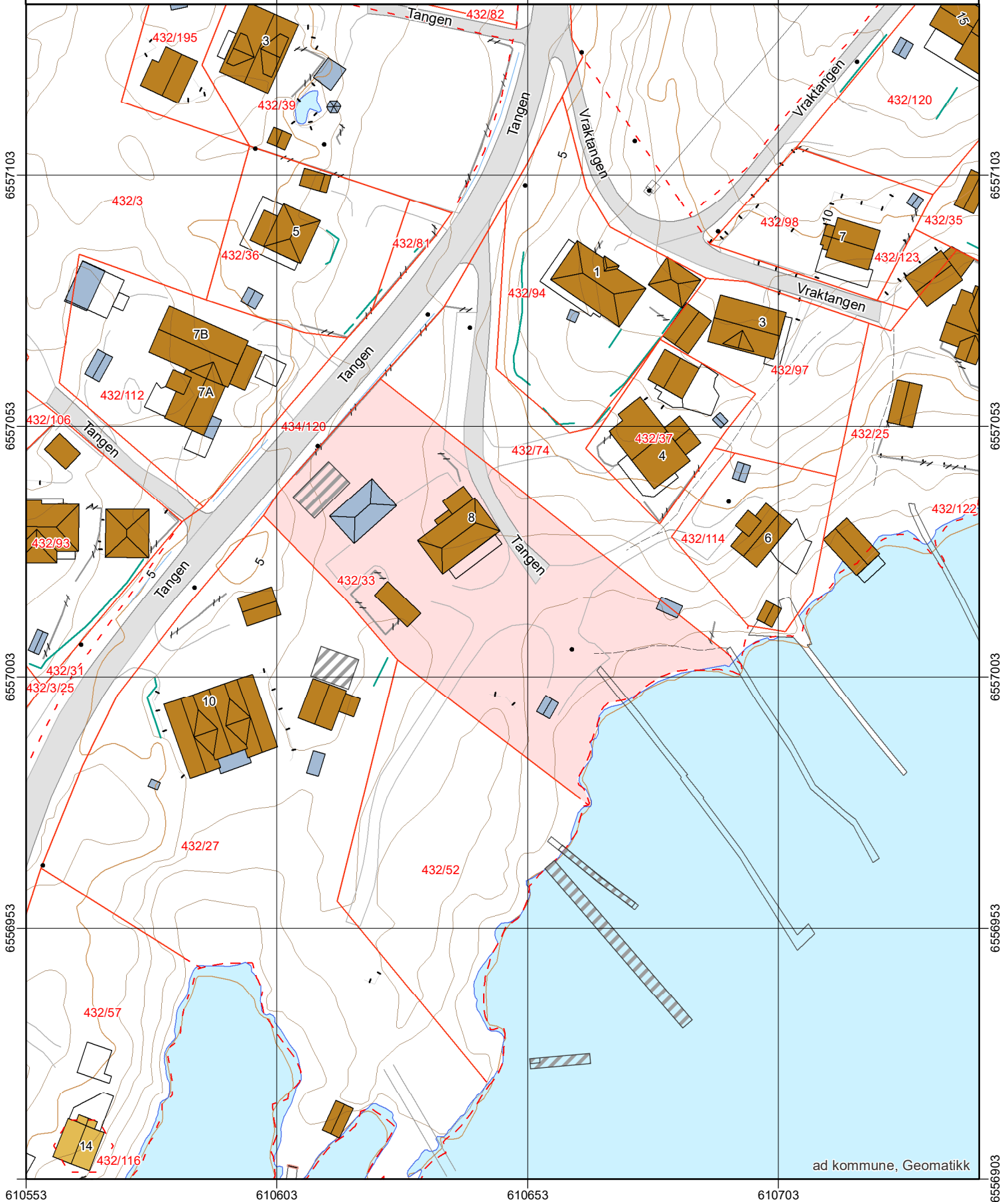
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/33/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14



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



Grunnkart



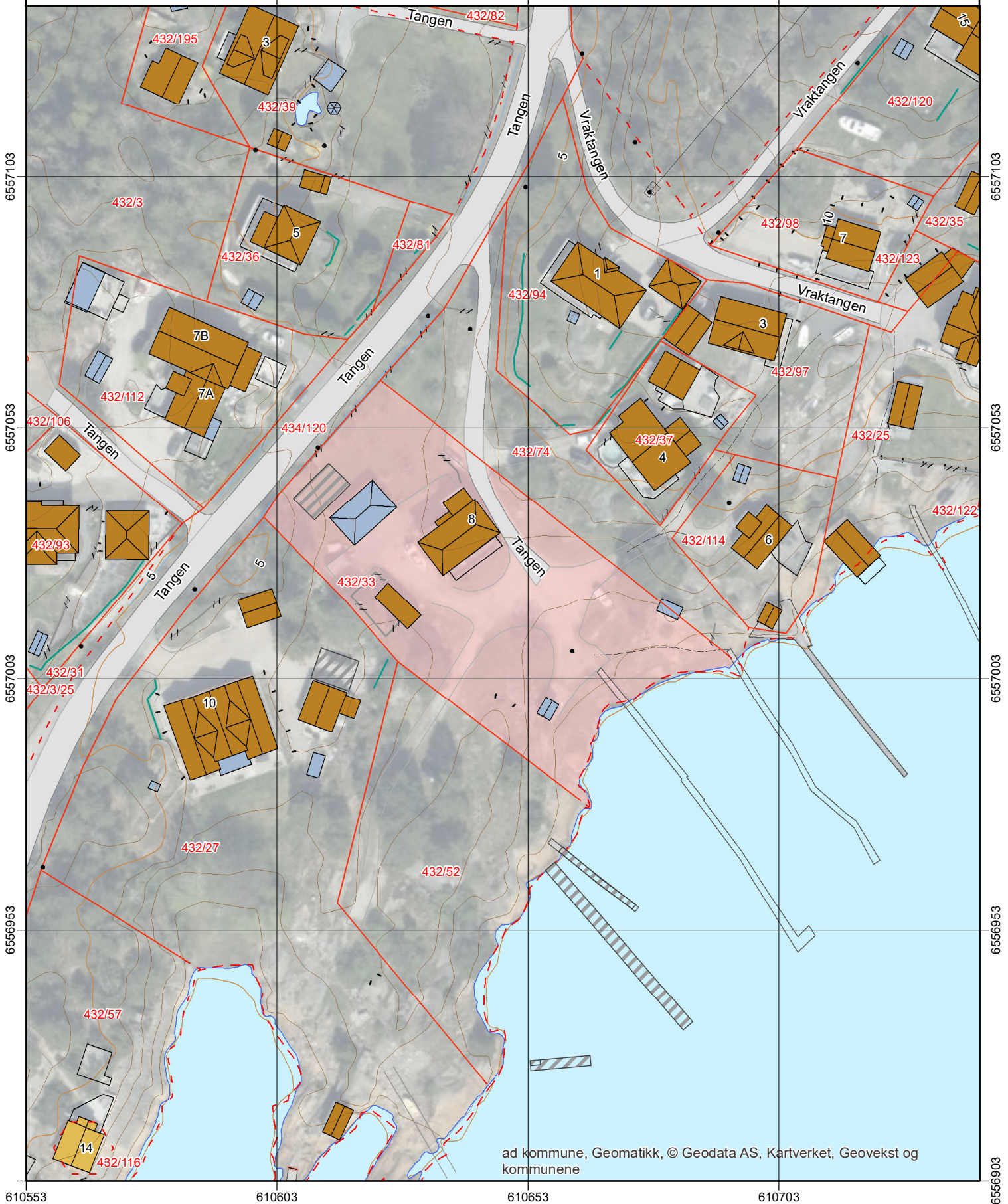
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/33/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14



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





Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	432	Bnr.:	33	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Tangen 8						

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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 18.10.2023.	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 23.05.2025.	

Med vennlig hilsen

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 432/33/0/0

Eierrepresentant: Slommerud Erik

Regningsmottaker: Slommerud Erik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	STRANNBAKKE	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	432	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	33	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	3283 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Tangen 8 1676 KRÅKERØY	Tilleggsnavn	Trolldalen - Tangen	Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147815190	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		82

TINGLYSTE EIERE

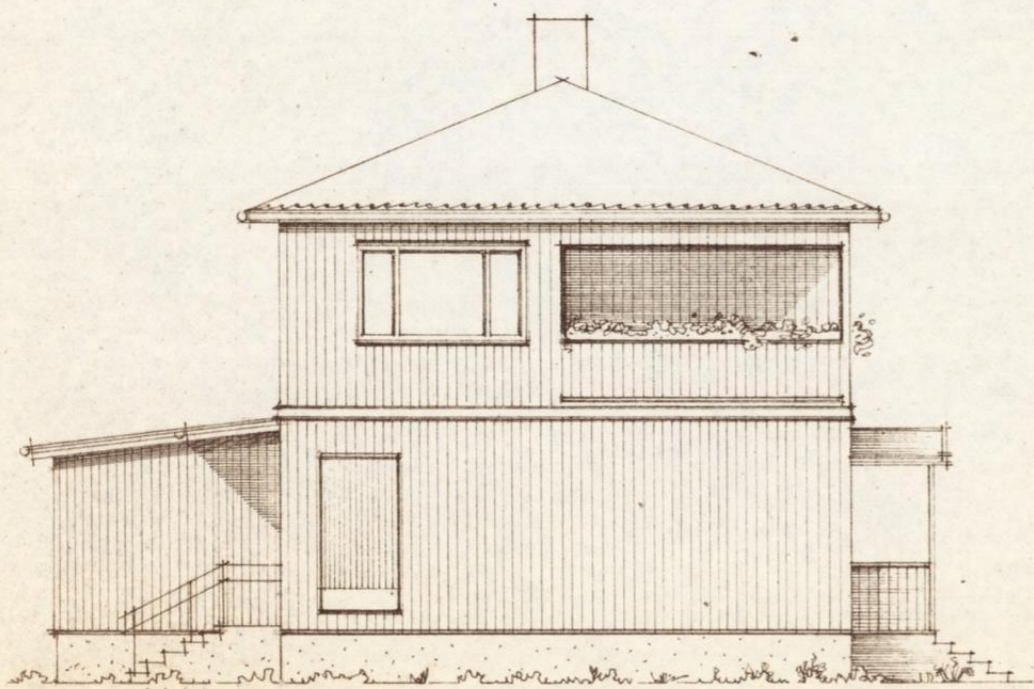
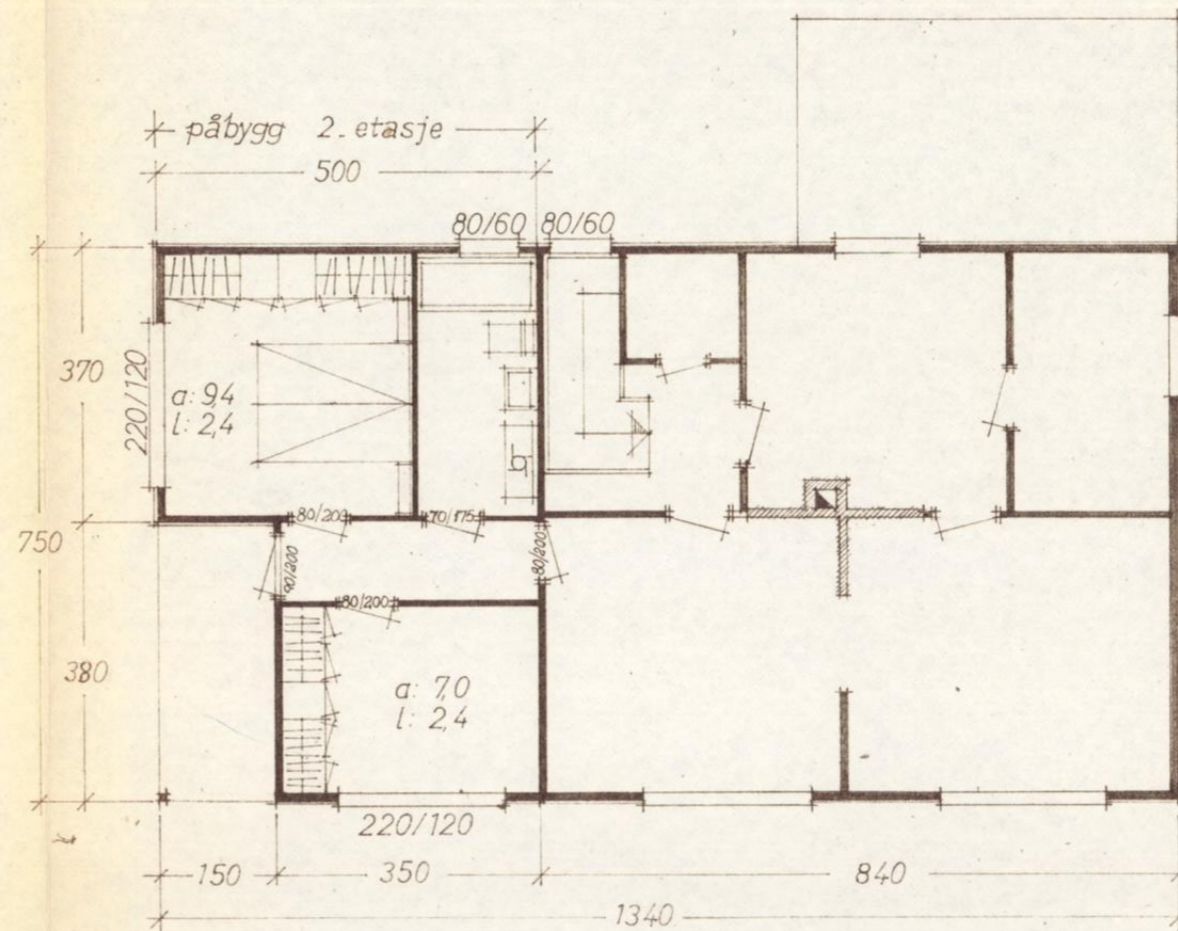
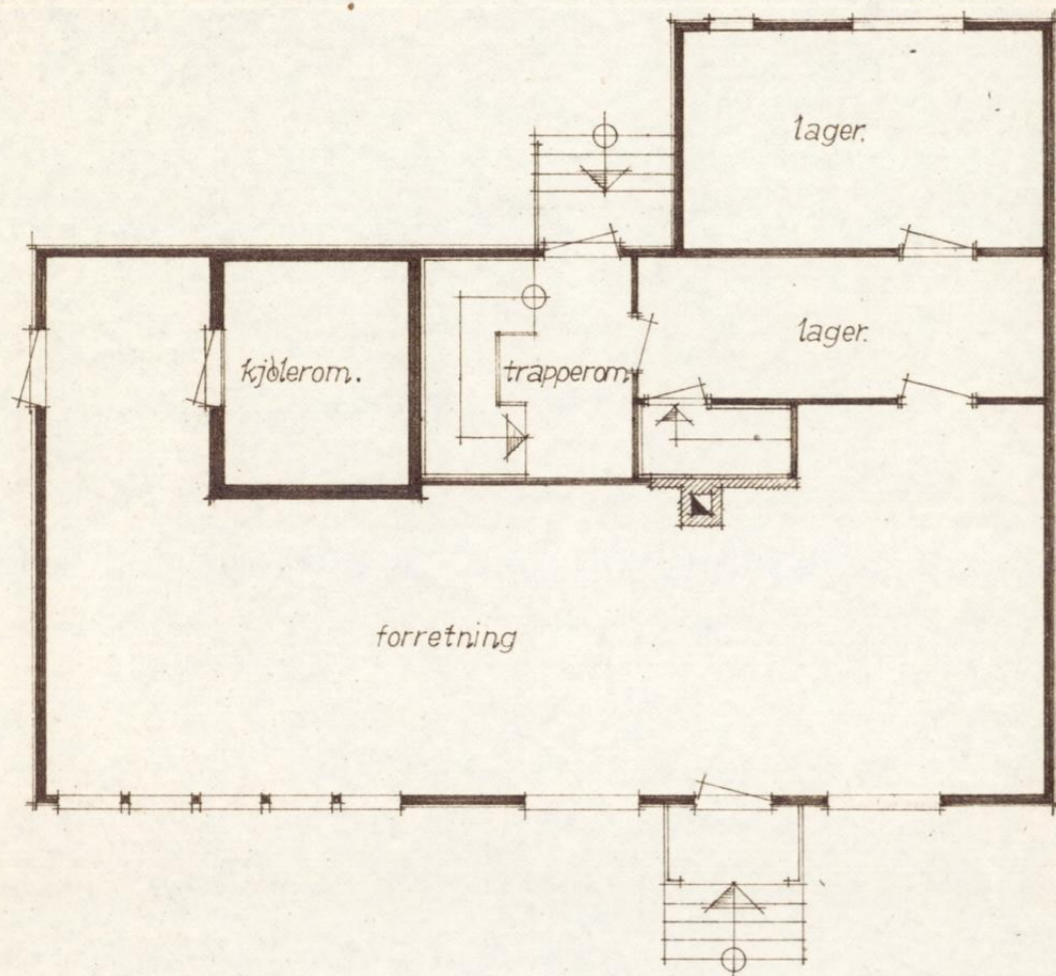
(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SLOMMERUD ERIK	TANGEN 8	1676 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
SLOMMERUD VIVAN E GAMMALS	TANGEN 8	1676 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

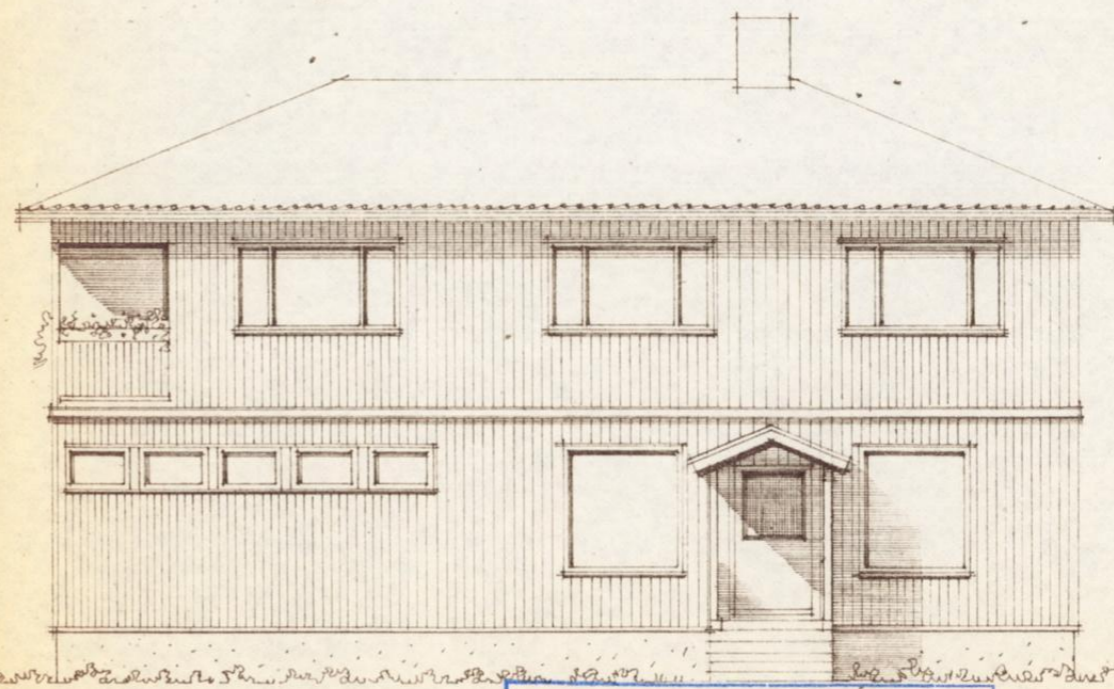
KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.10.2025	1/1	0	kr 3 398,00
60 ESkatt Bolig	2 780 700,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 8 898,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 3 478,00
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 Boehn.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00

kr 26 766,00



mot syd.

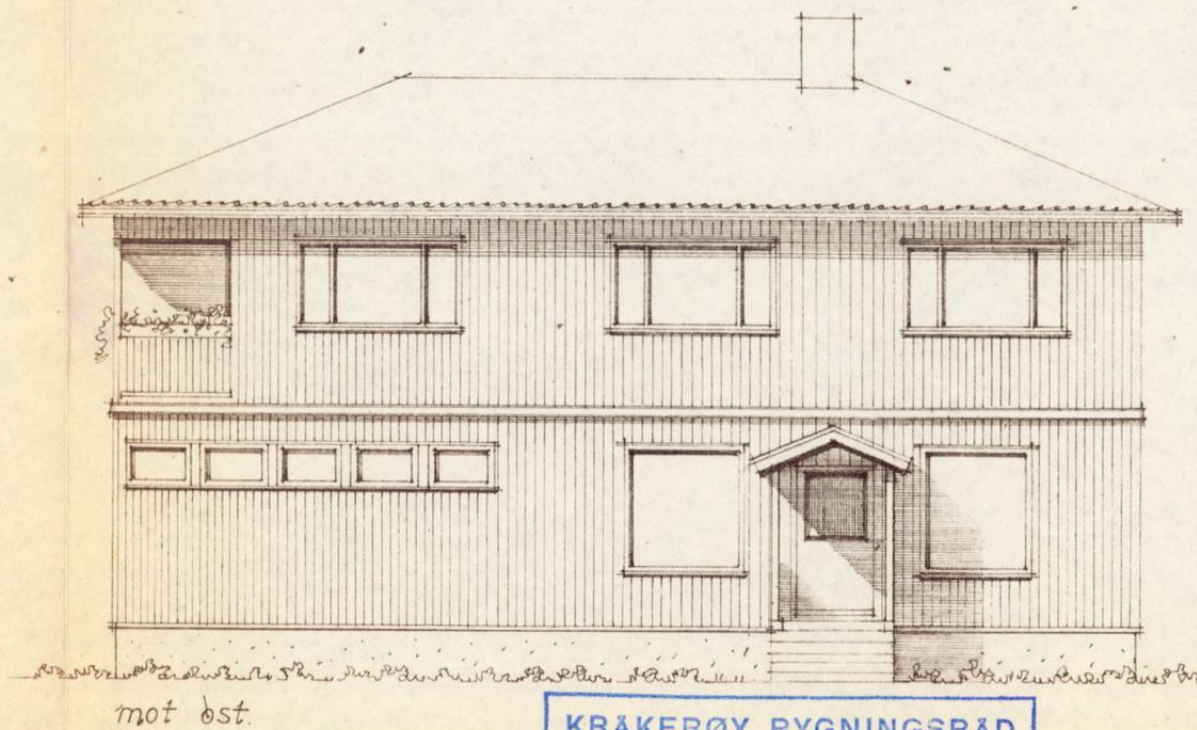
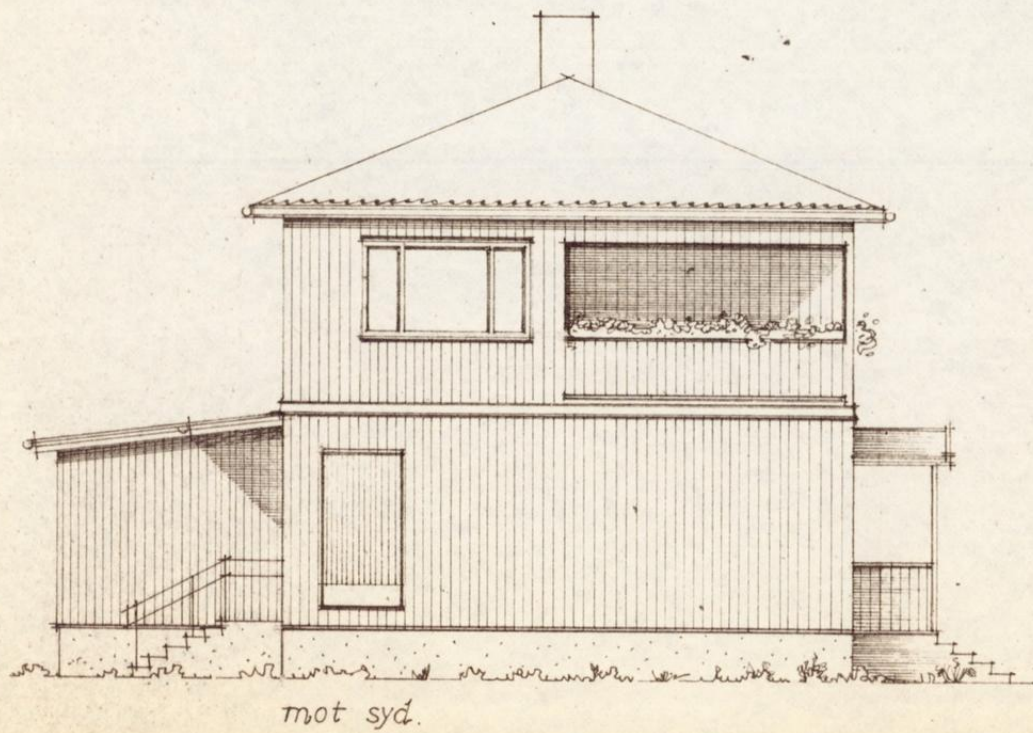
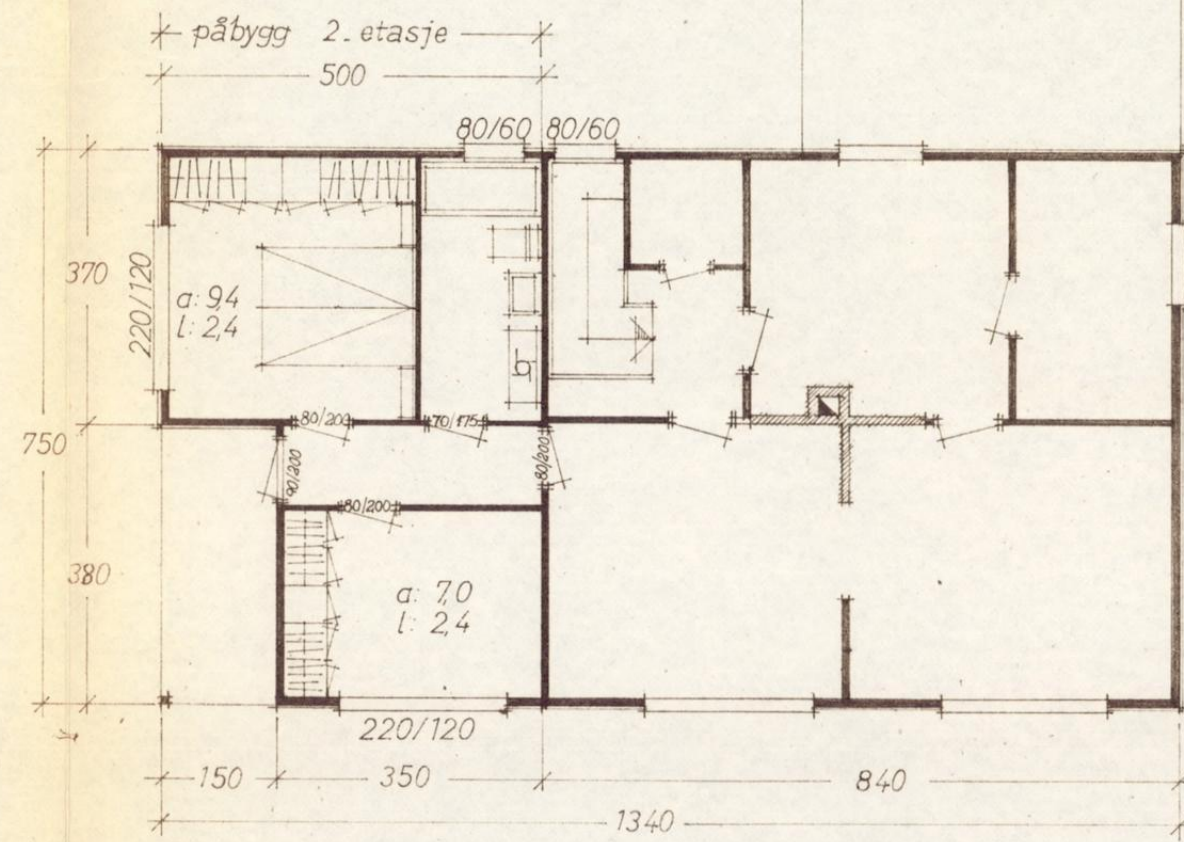
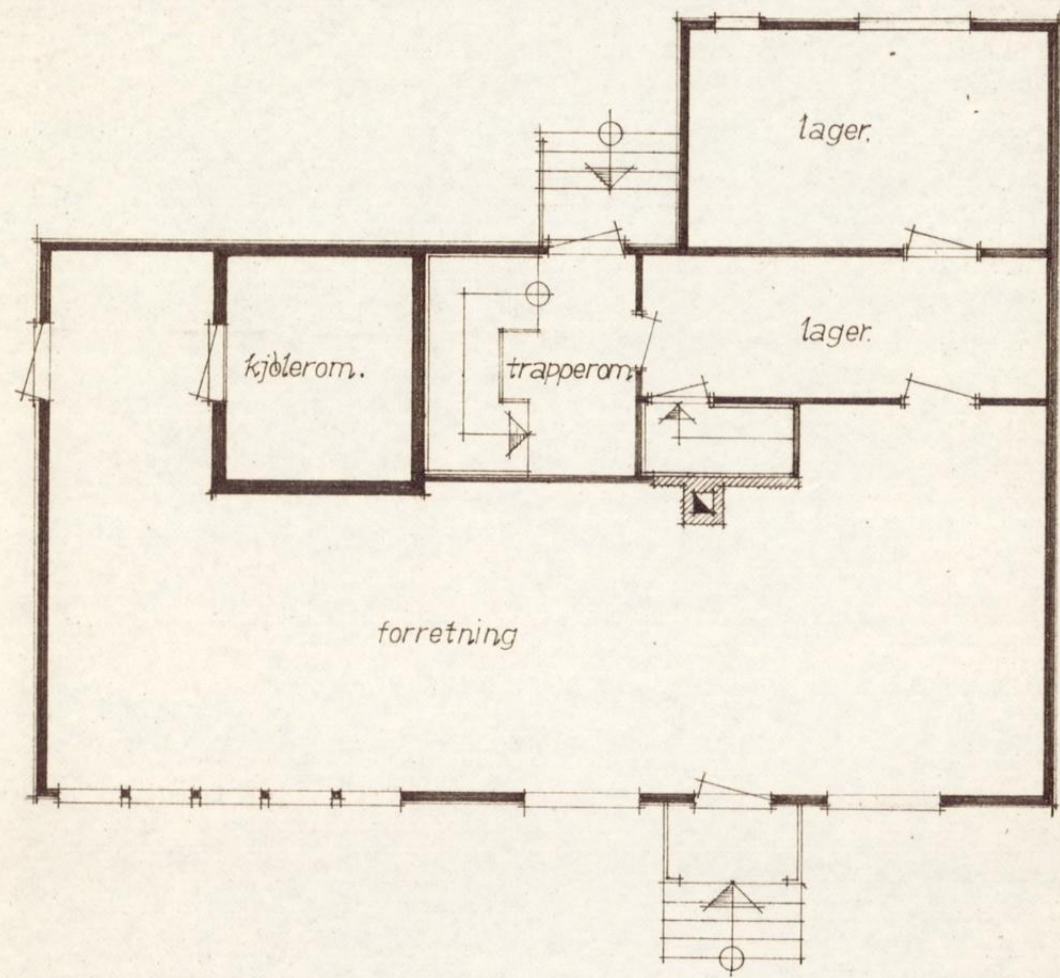


mot øst.

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
16/6 1970. Sak nr. 89/70

„Påbygg” Kjøpmann Bårdsen. Tangen

Krakerøy, mai 1970
Ark. Thor H. Pedersen.

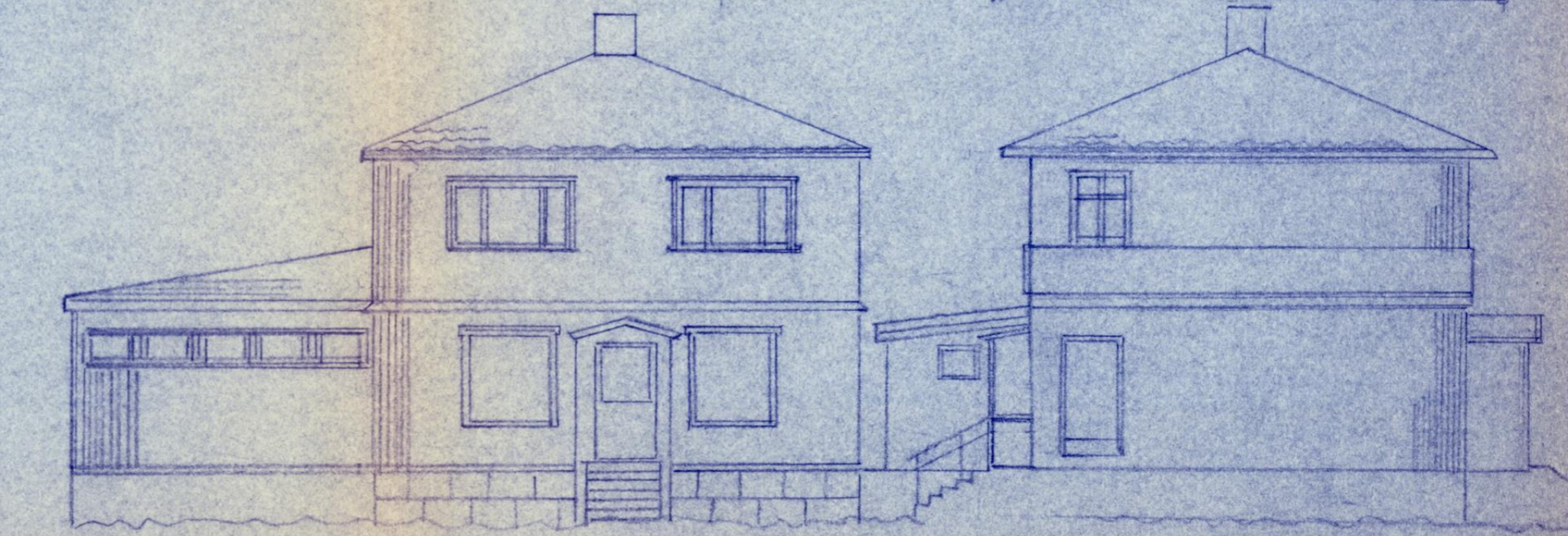
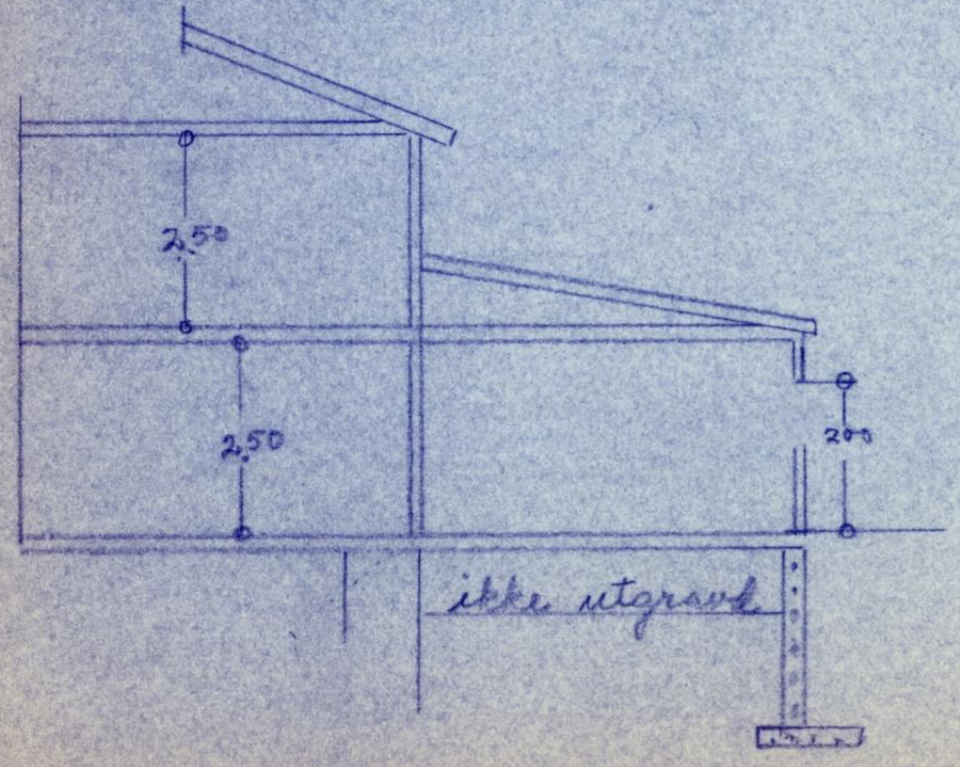
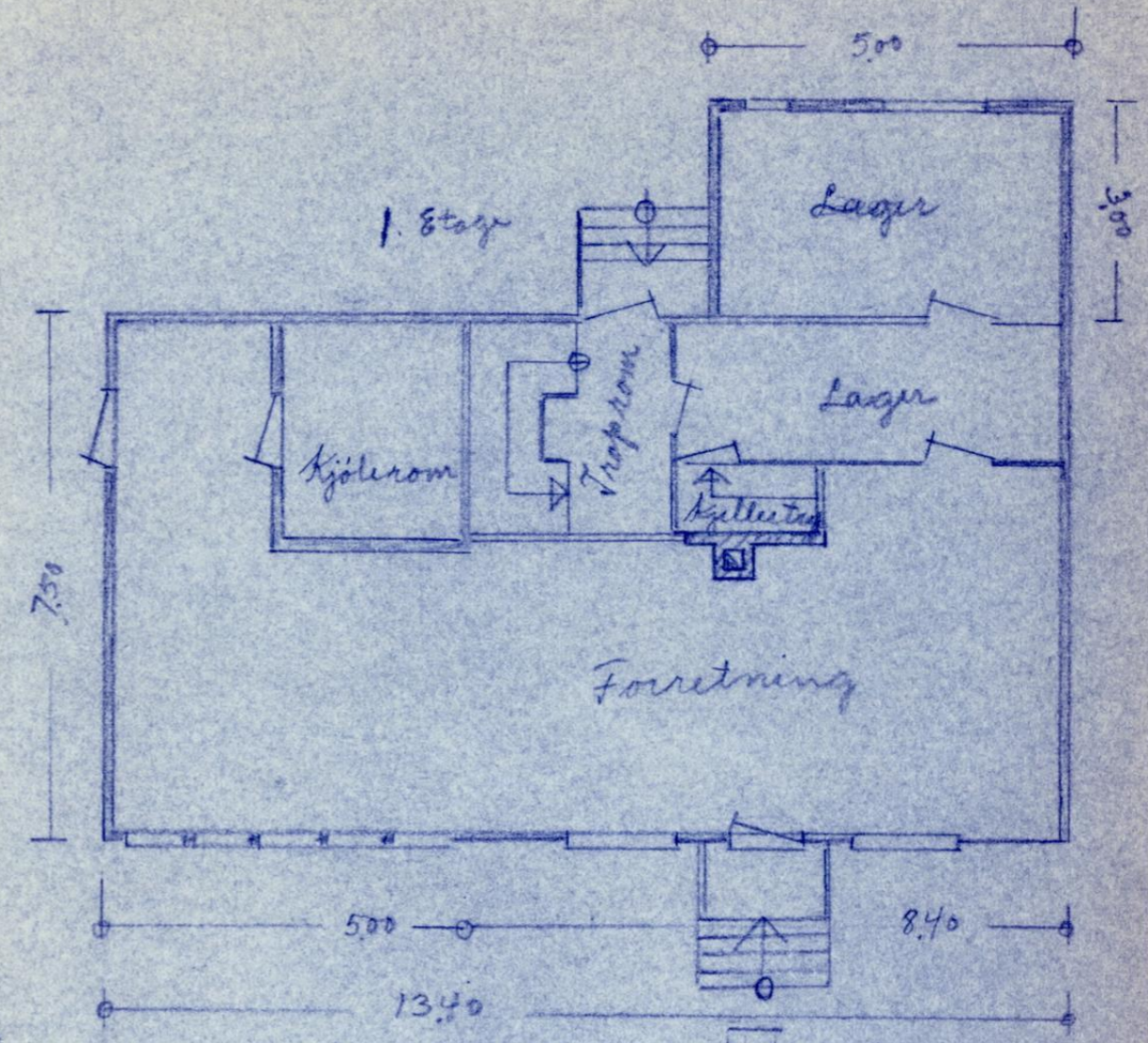
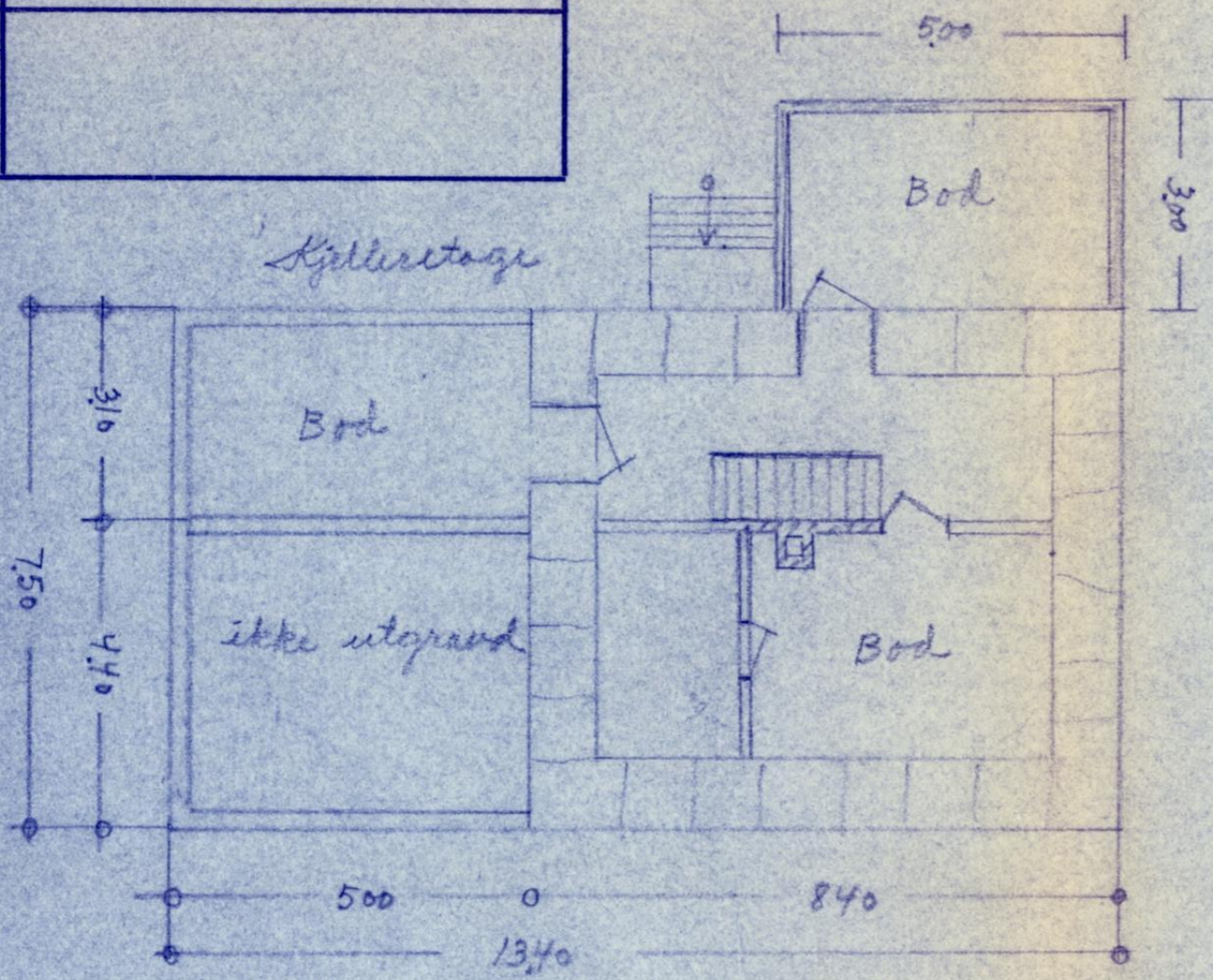


KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
1616 1970. Sak nr. 89170

„Påbygg” Kjøpmann Bårdsen, Tangen

Krakerøy, mai 1970
Ark. Thor H. Pedersen.

Erstatlet av:	
Erstatning for:	
Kir.	Målestokk:
Trac.	
Tegn.	

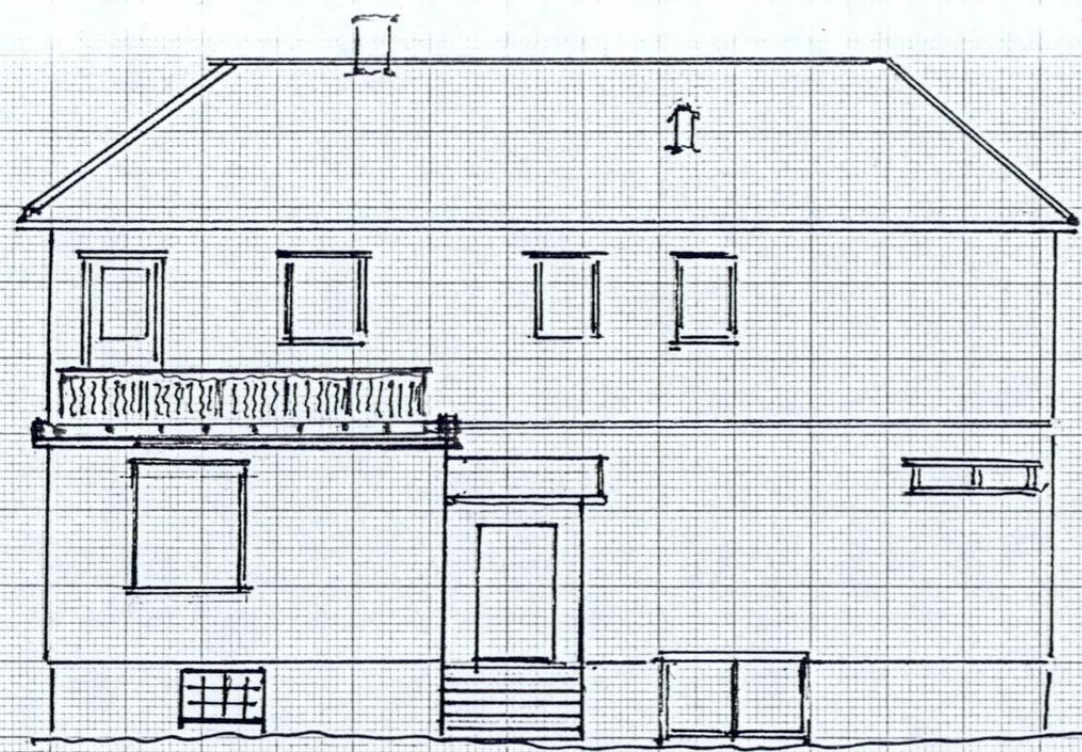


mot ØST

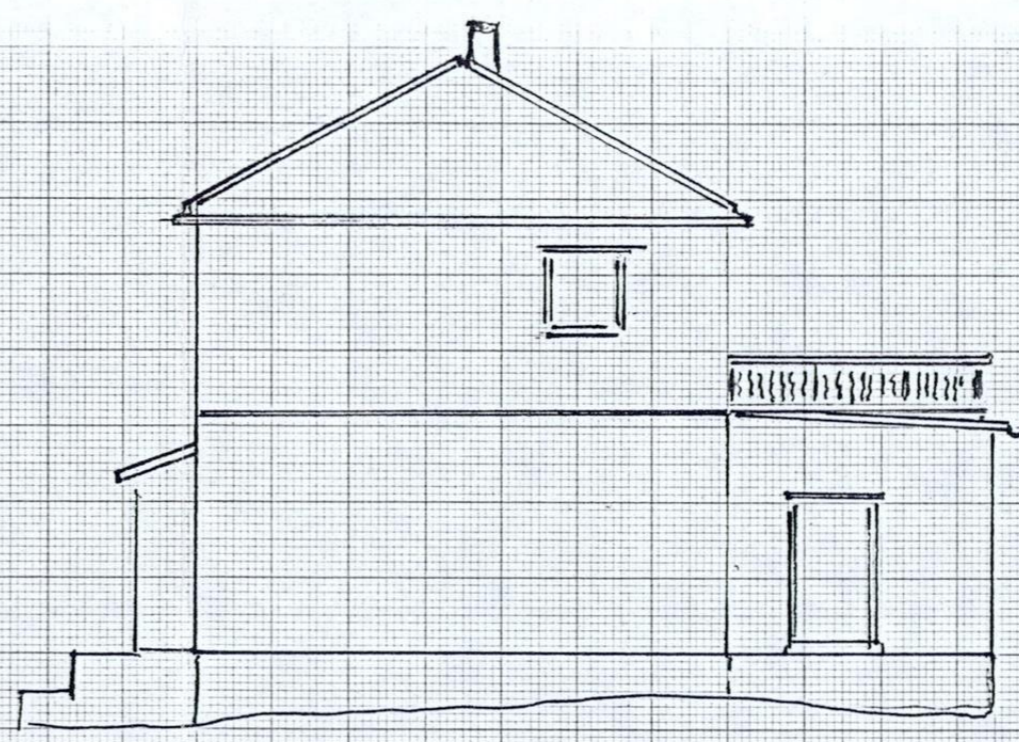
För påbygg

mot Syd
 Påbygg Kjøpmann Bårdsen Tangen
 Tegnet v. Hansen.

FASADE VEST:



FASADE NORD:

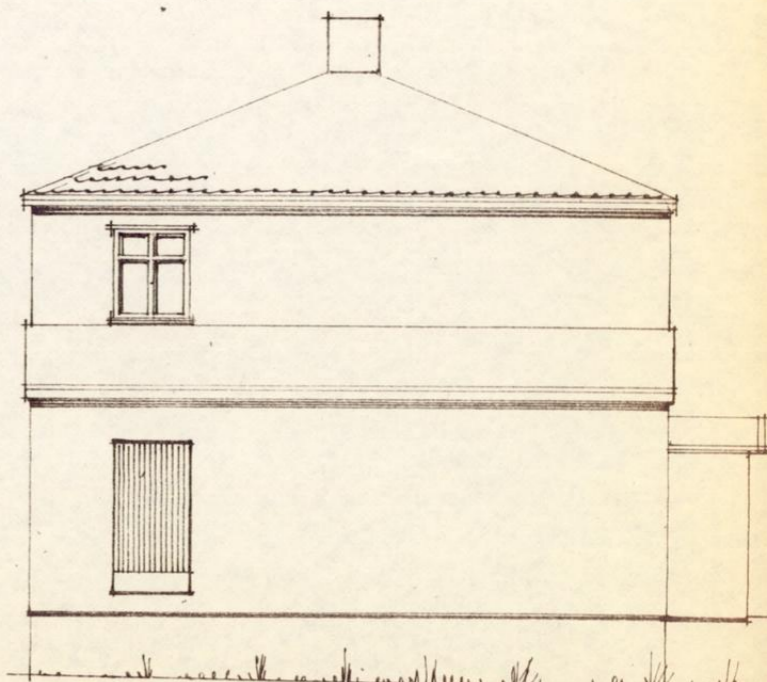
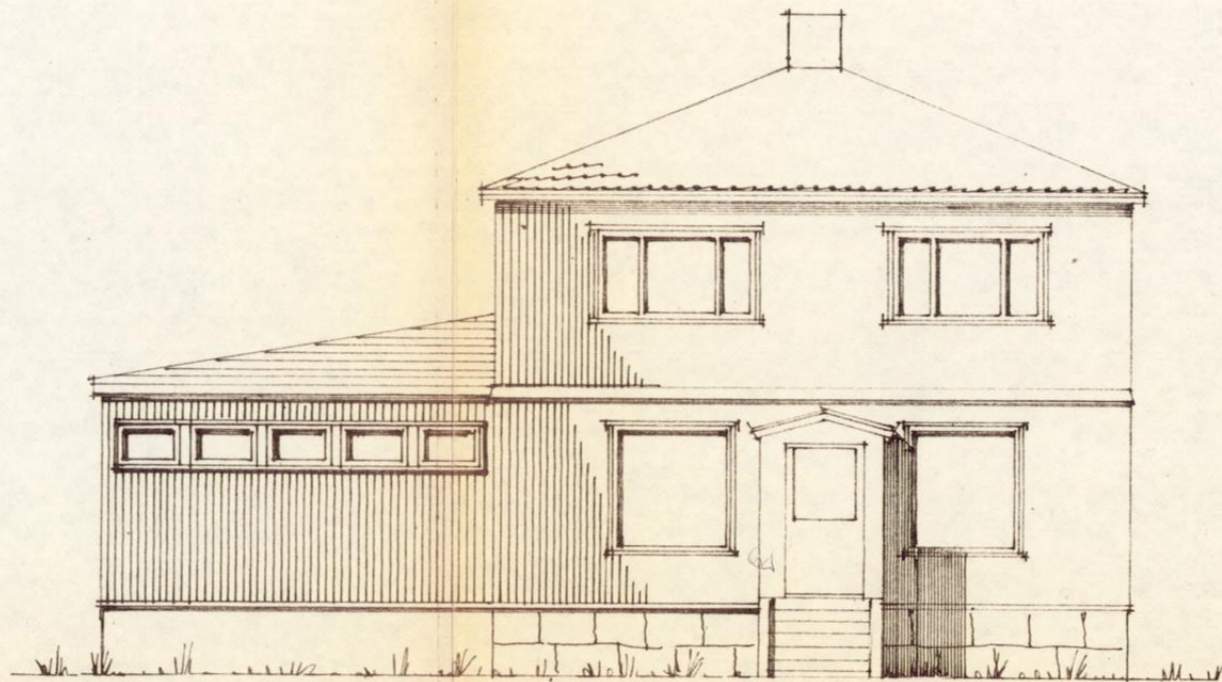
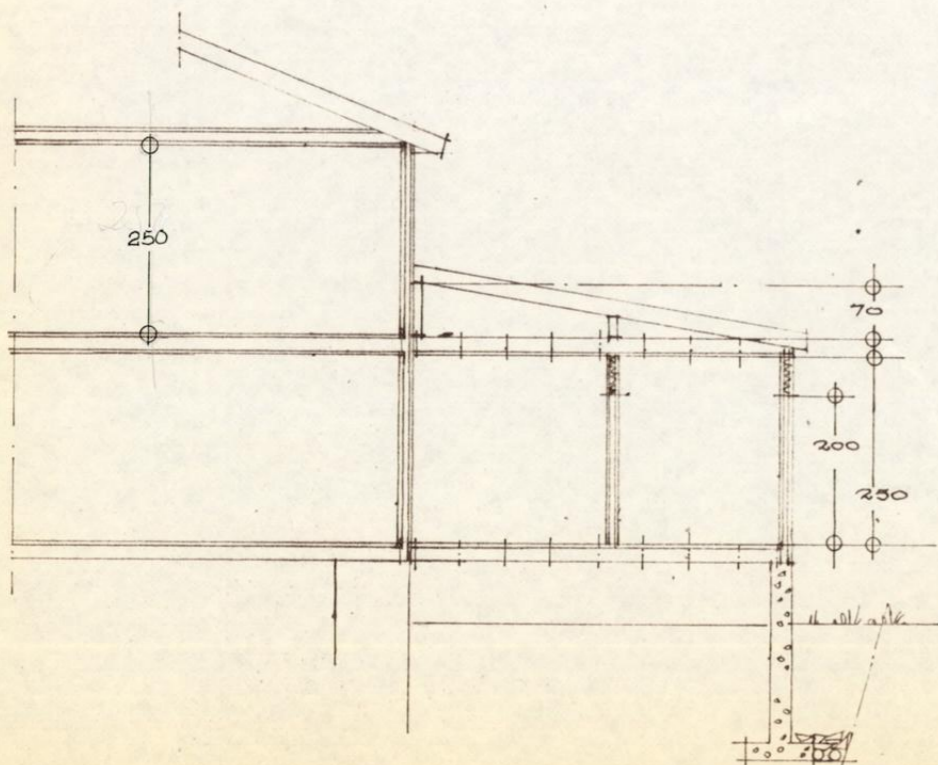
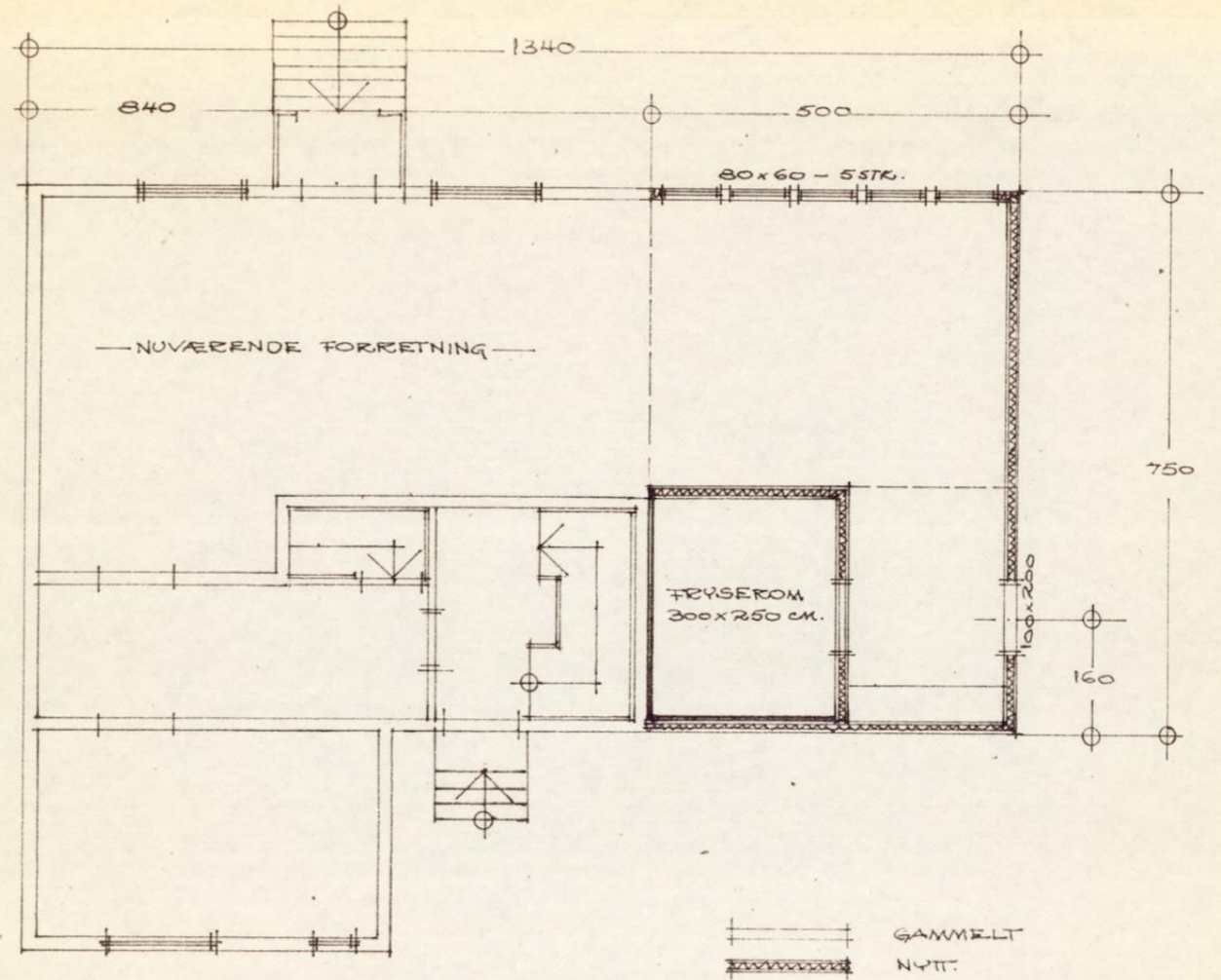
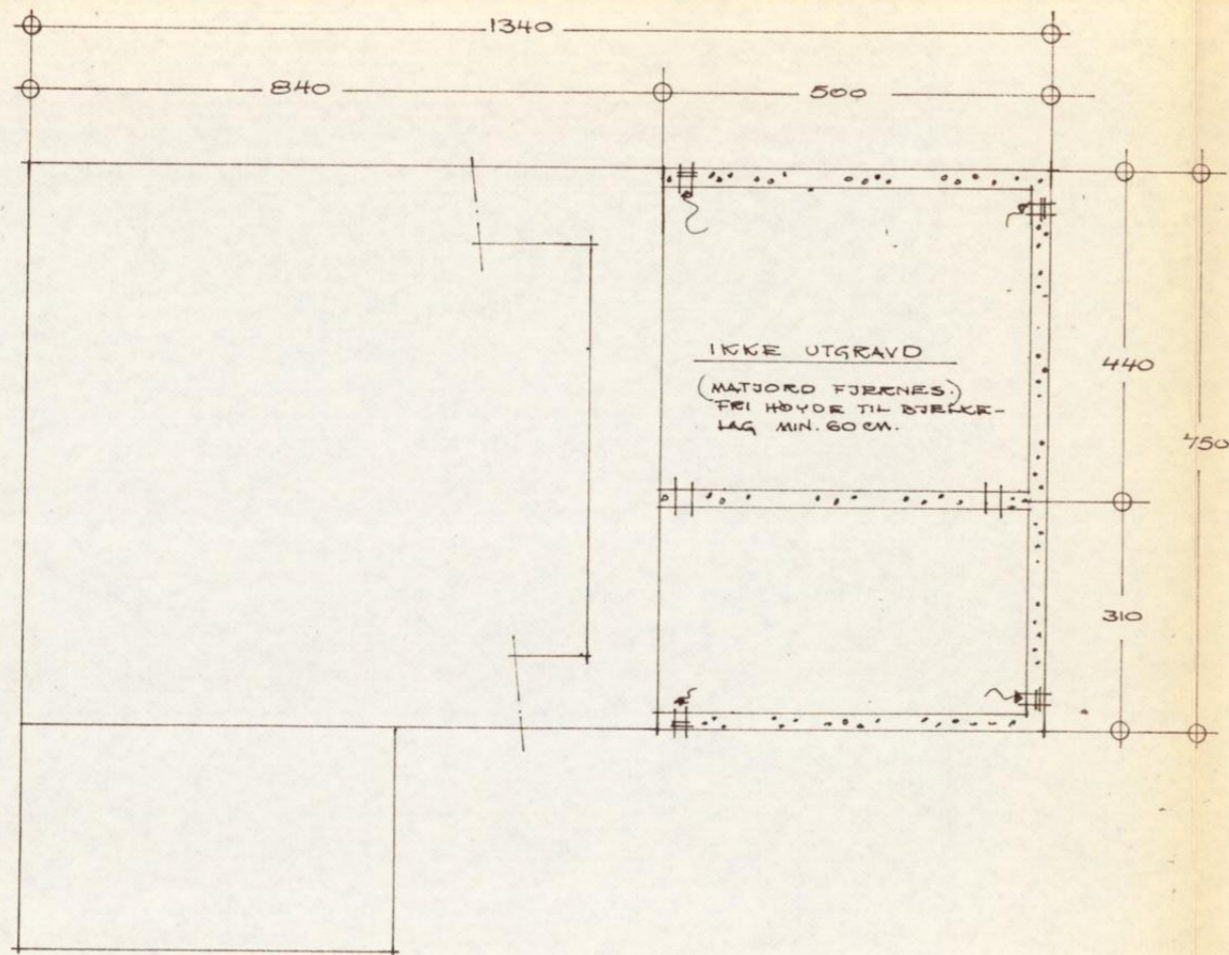


Skisse for innsettning
 av balkongdør og
 bygging av balkong
 på eiendommen Gnr. 33
 Gnr. 32 Tangen
 Kråkerøy.

30. sept. 1988

Otto Slettvold.

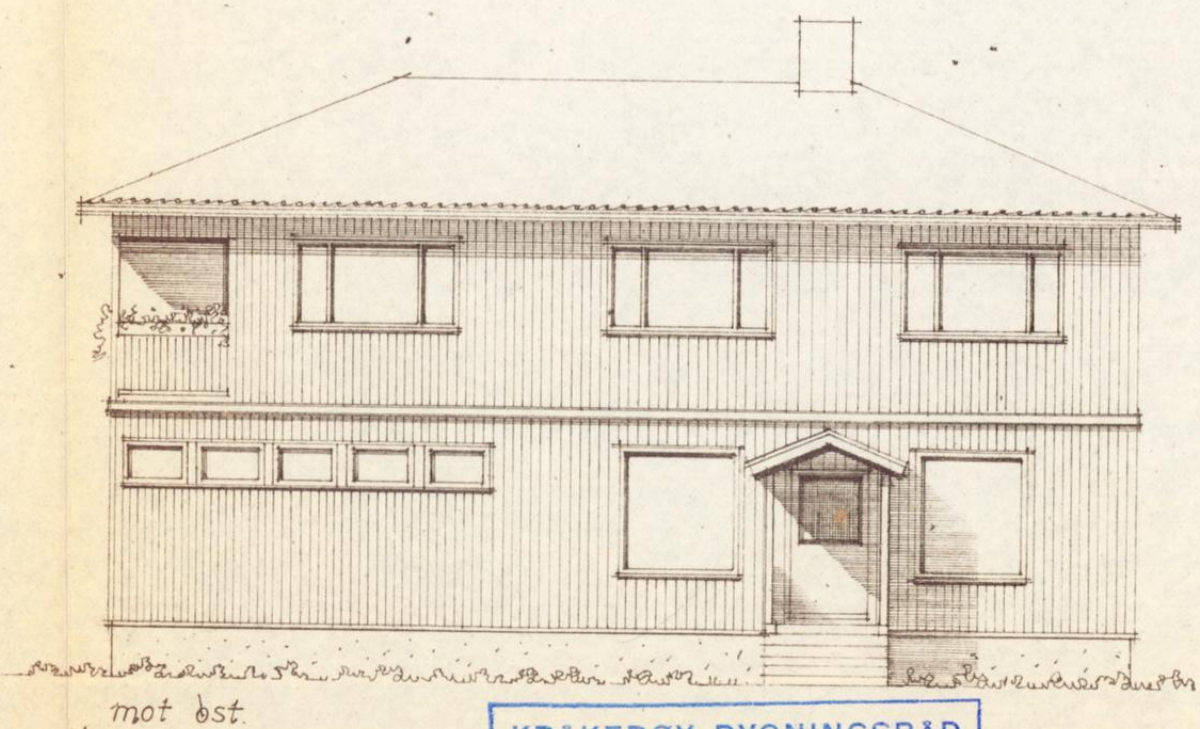
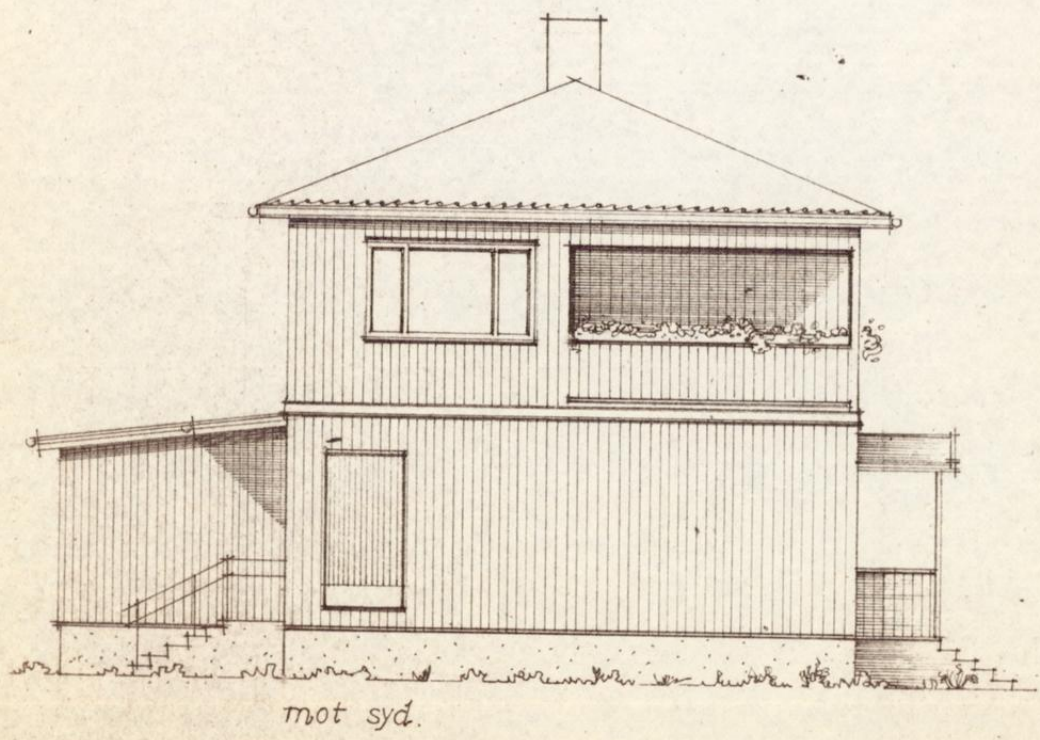
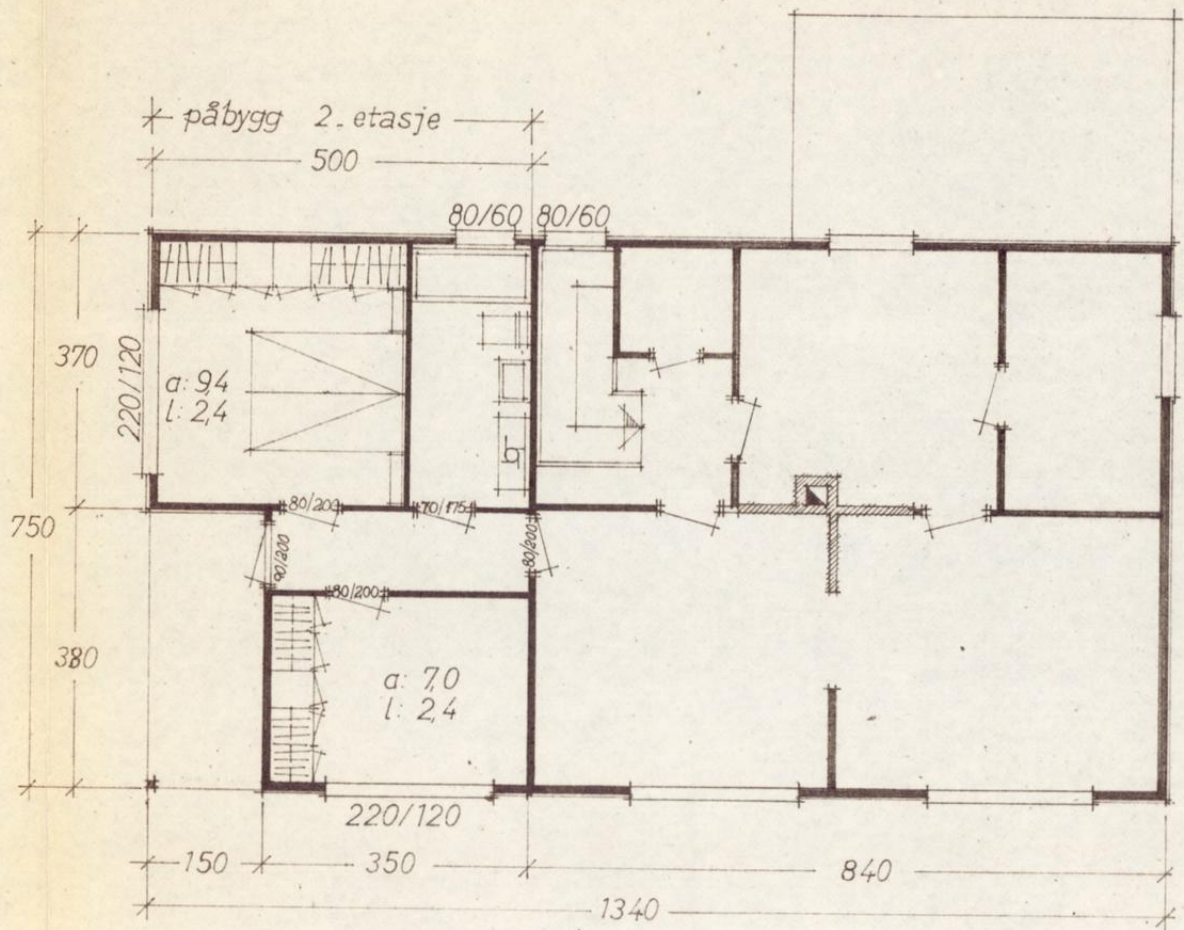
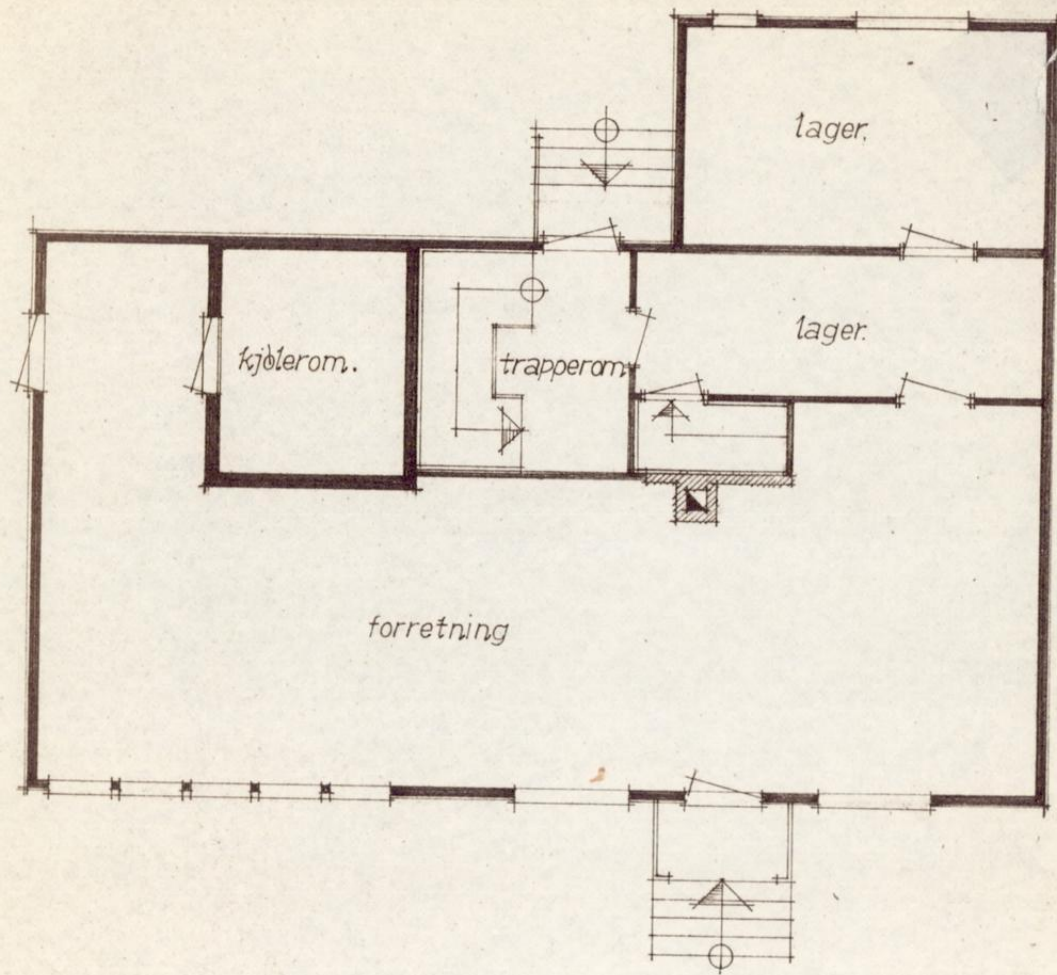
BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY, 4.10.88.



Butikk-tilbygg
Kjøpmann Bårdsen, Tangen.

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
1616 1970. Sak nr. 89170

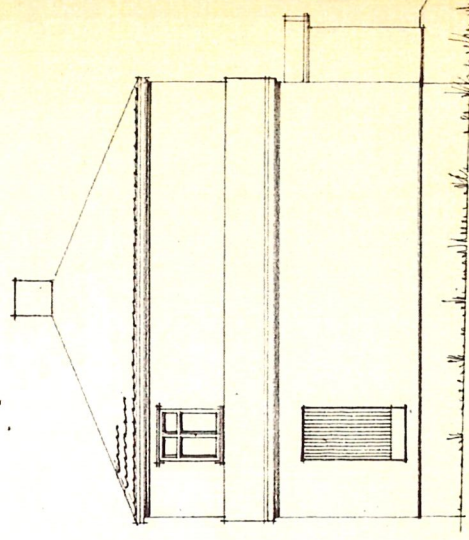
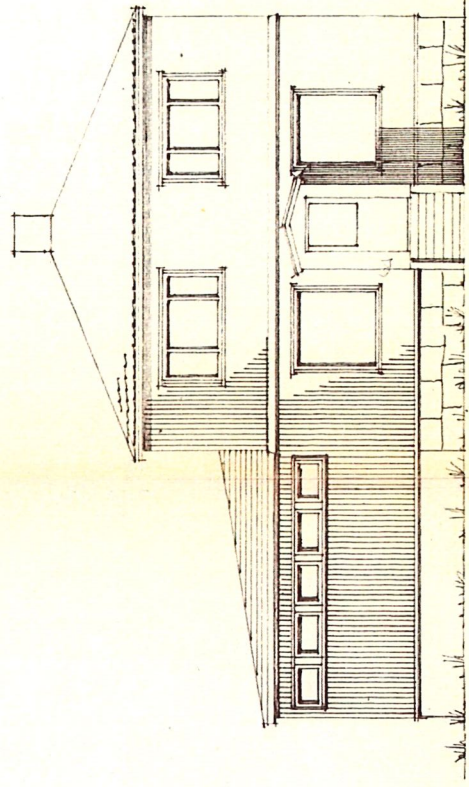
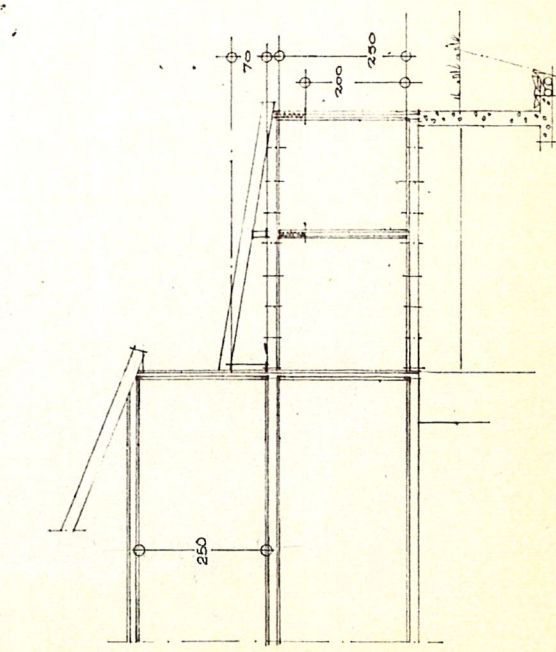
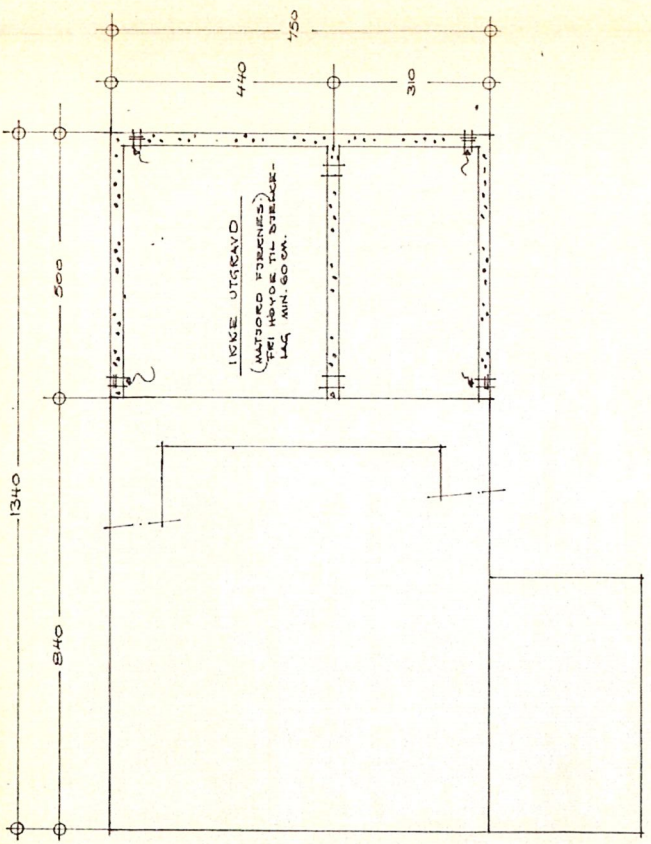
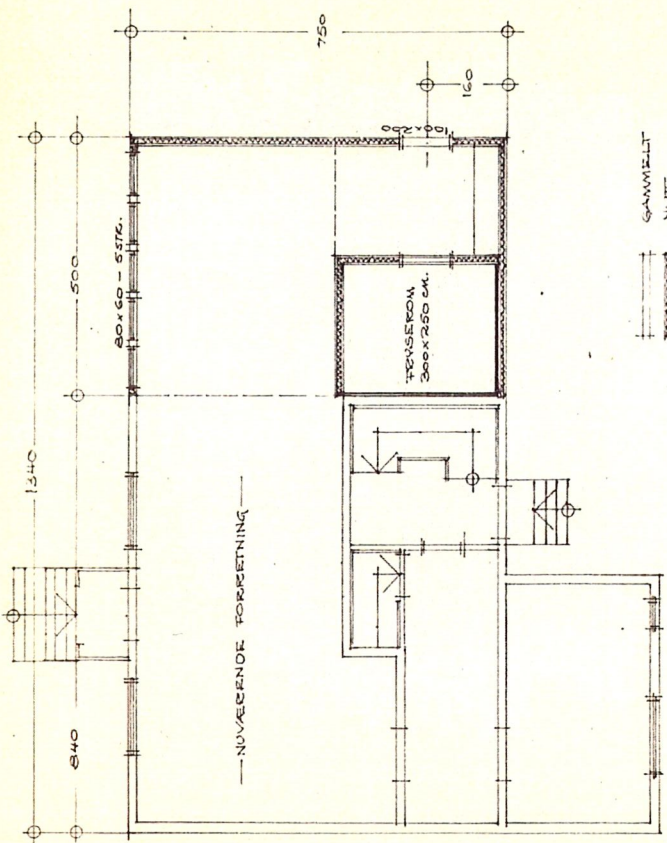
Krakerøy, mars, 1961.
Målestokk 1:100



KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
16 16 1970. Sak nr. 89170

„Påbygg” Kjøpmann Bårdsen. Tangen

Krakerøy, mai 1970
Ark. Thor H. Pedersen.



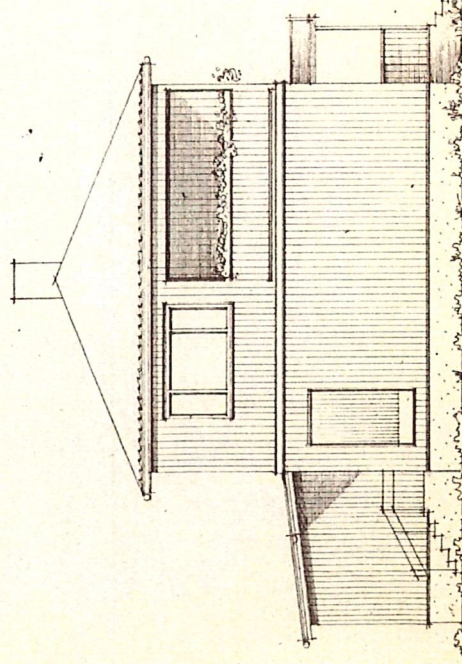
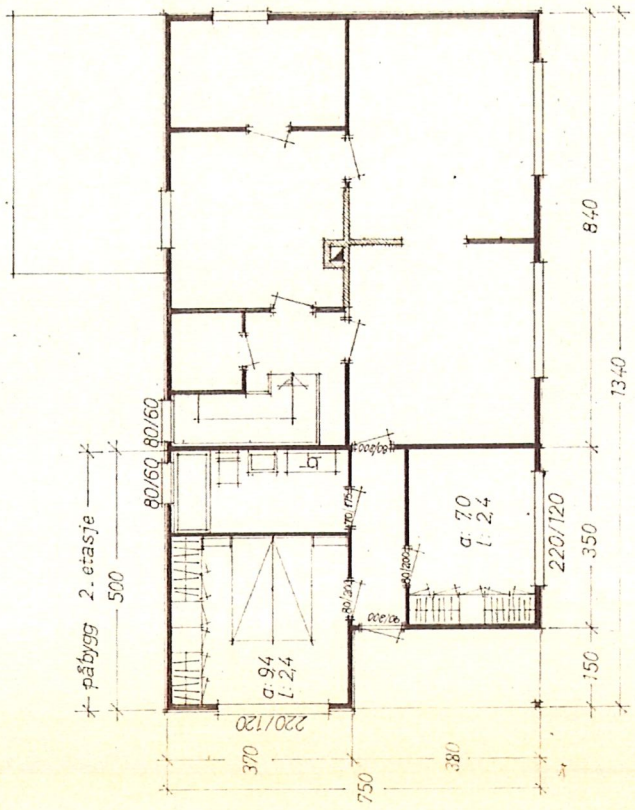
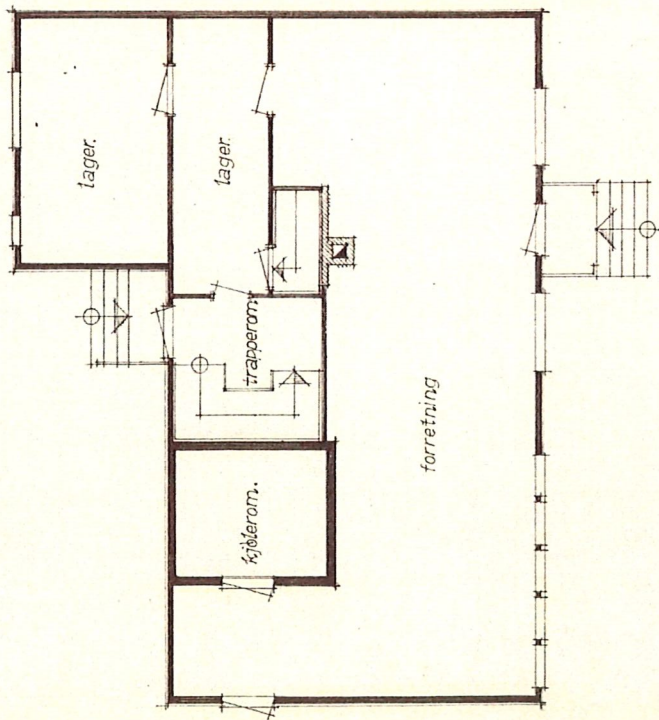
Butikk - tilbygg
Kjøpmann Bårdsen, Tangen

SYD

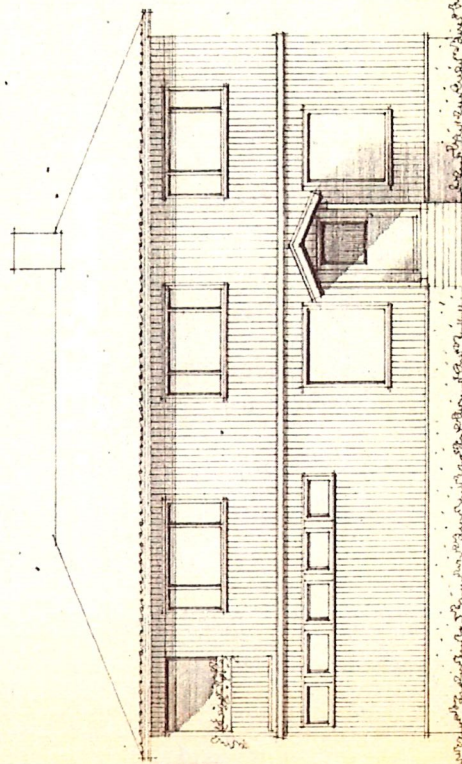
ØST

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
16/16 1970. Sak nr. 69/70

Kjøpmann, 1961, Strandmann
Anslått 4:100



mot syd.



mot øst.

KRAKERØY BYGNINGSRÅD
16 16 1970. Sak nr. 89/70

Krakerøy, mai 1970
Ark. Thor H. Pedersen.

„Påbygg” Kjøpmann Bårdsen. Langen

5

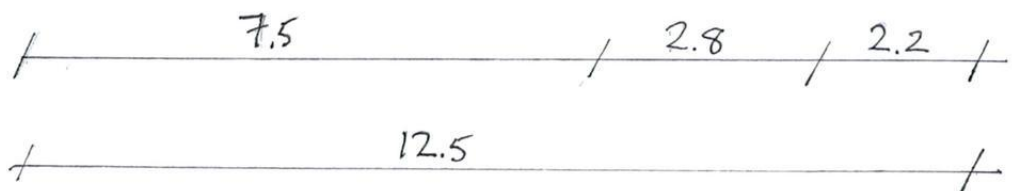
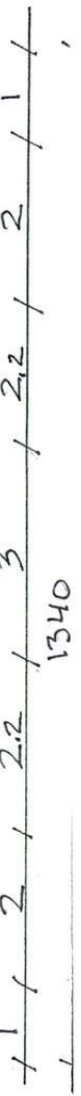
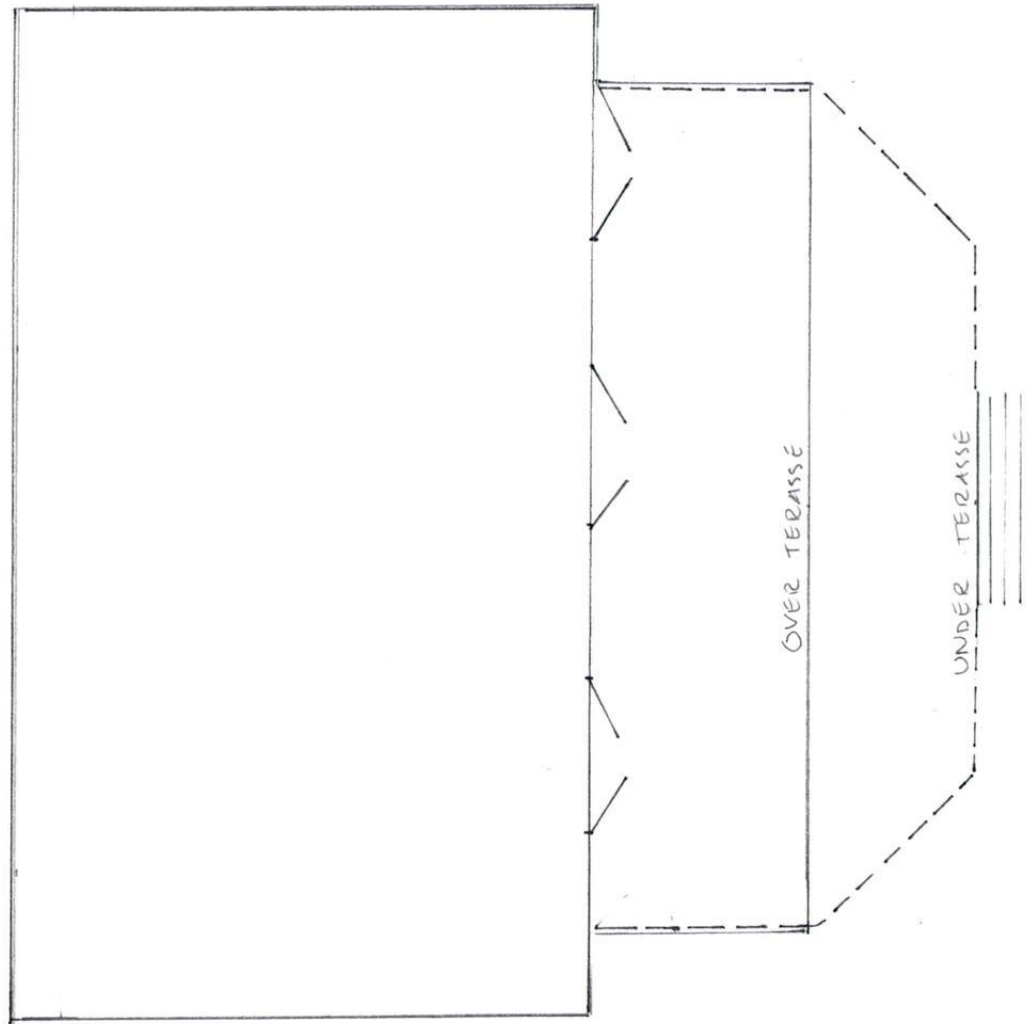
• Terrasse i 1.etg. skal ha samme dybde som terrasse i 2.etg., dvs 2,8 meter.
18/7/05 KRSK

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

1:100

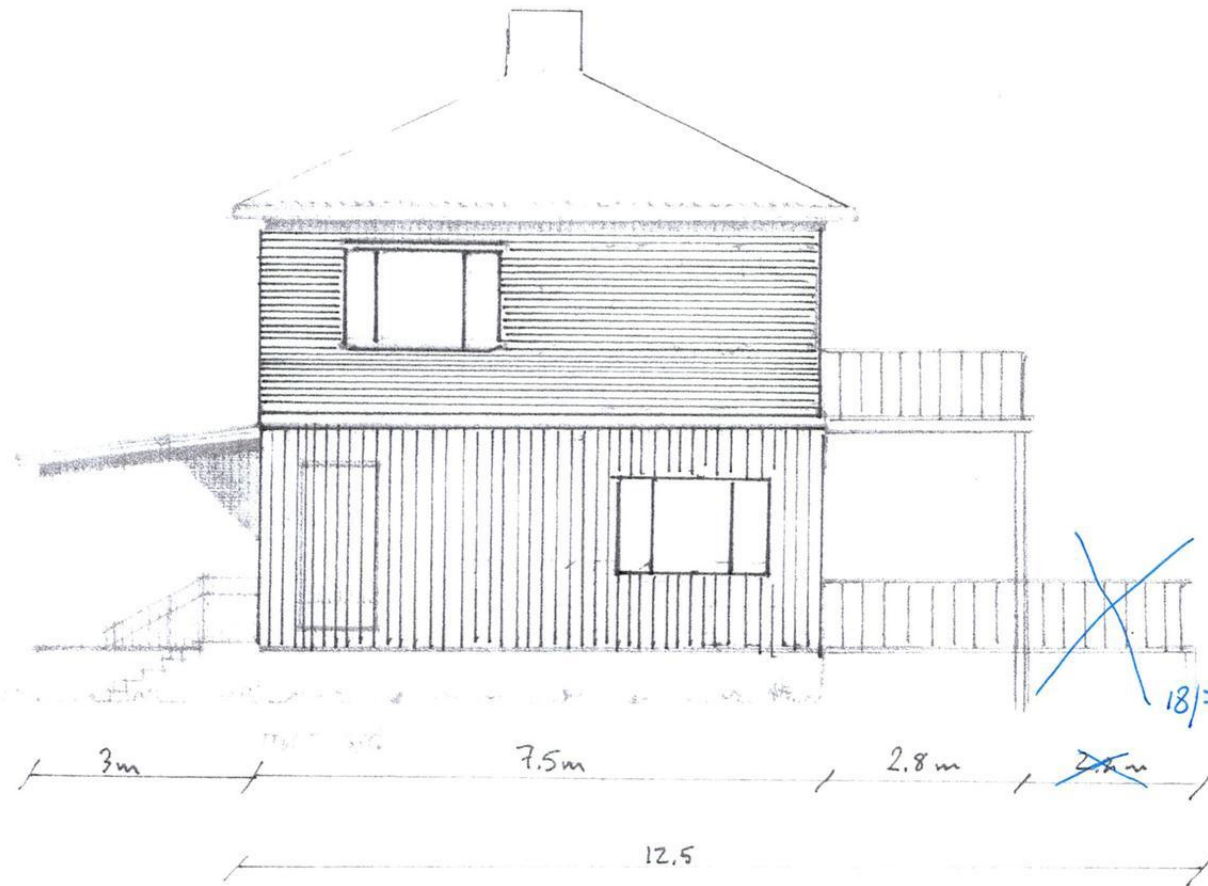
07 JULI 2005

MAL



FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
1314/05	18/7-05

07 JULI 2005



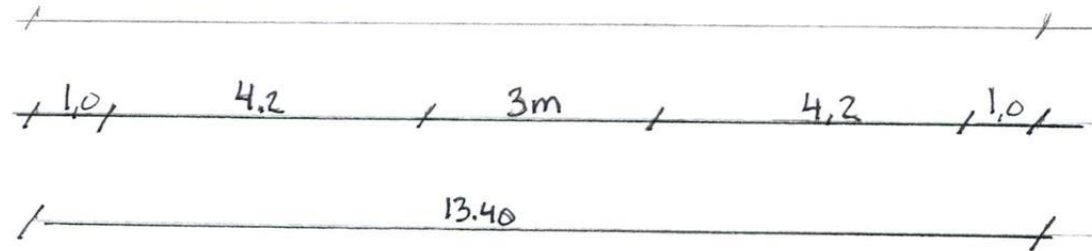
MÅL 1:700

18/7/05
KRSK

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG.- AVDELING	
SAKSNR	BEHANDL.DATO
1314/05	18/7-05

VIVAN G. SLOMMERUD
 BURÅSVN 10 B
 1488 HAKADAL,
 NORWAY

07 JULI 2005

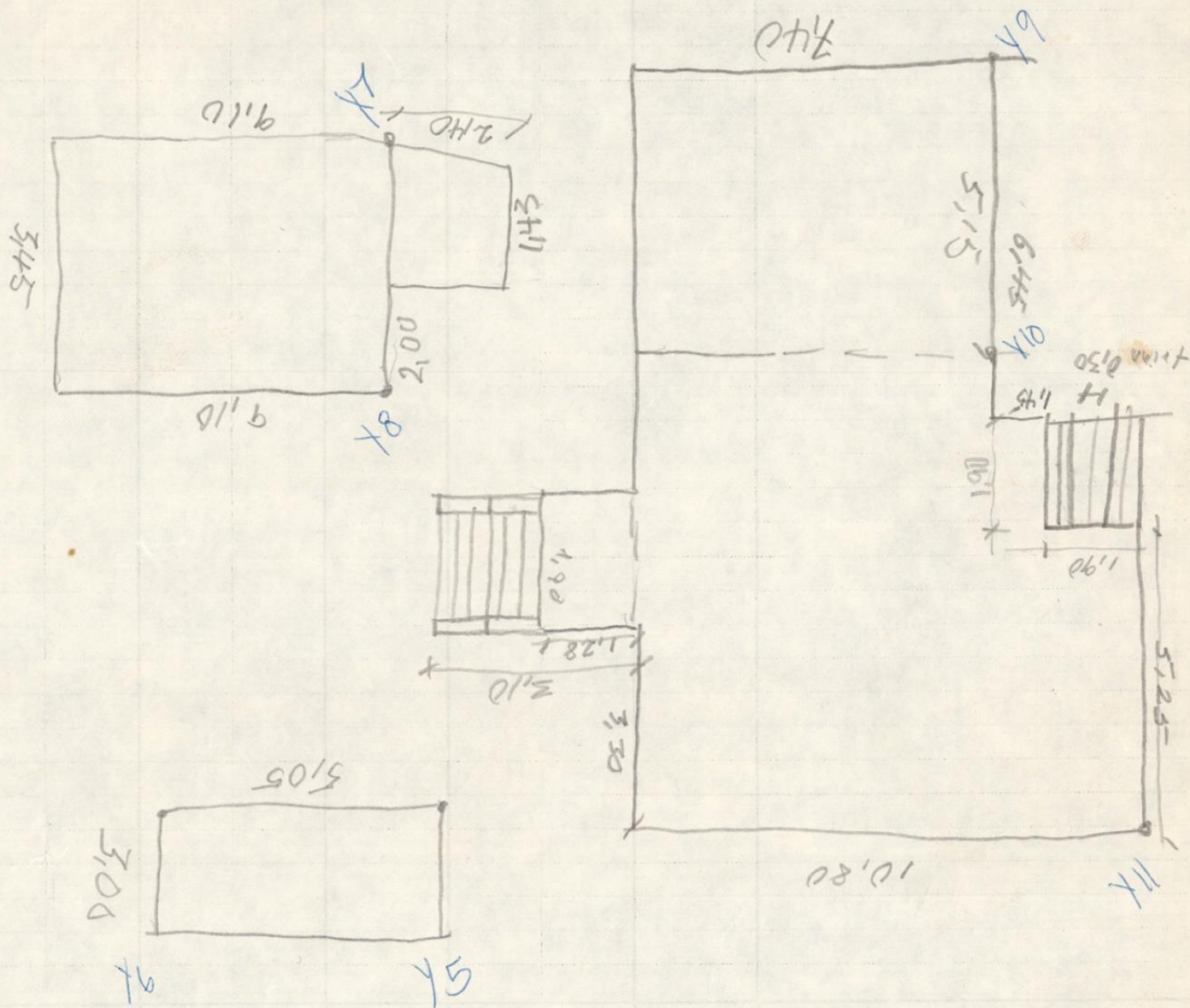
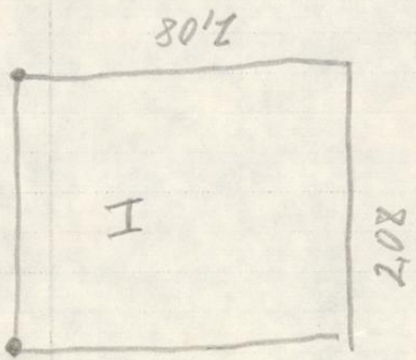
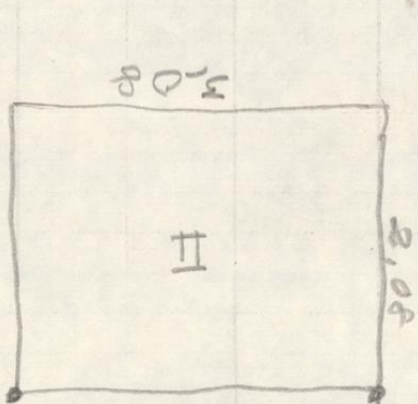


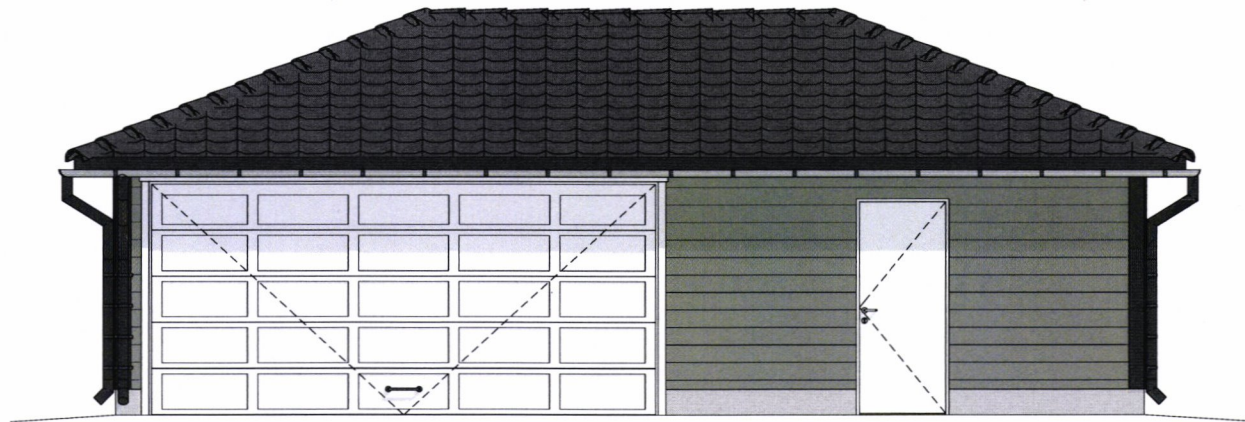
FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
1314/05	18/7-05

MÅL 1:100

M

B. Baardsen





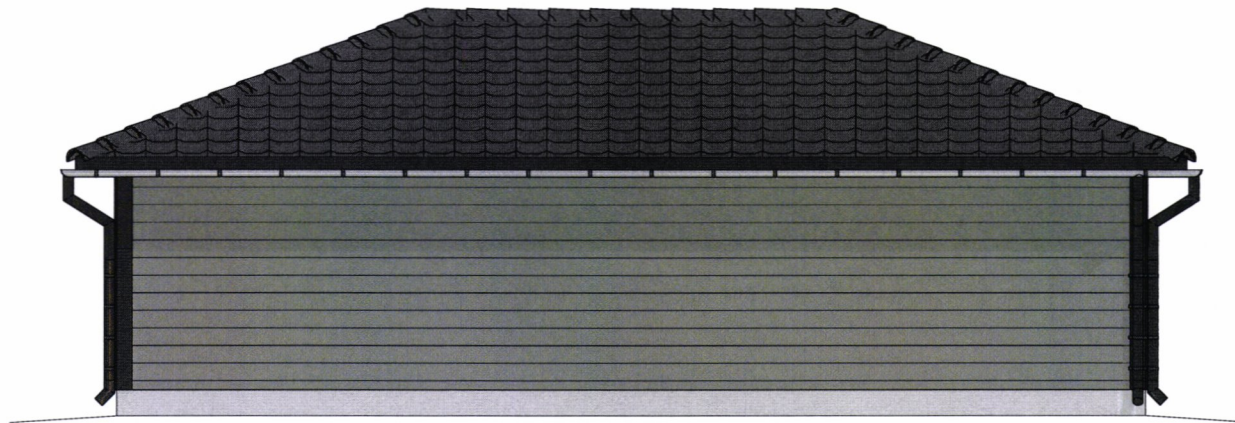
Montér



Tiltak:
Nybygg
Prosjektadresse:
20191122 - Heimdall
Tiltakshaver:

Info:
Fasade 2
Gnr./bnr.: **Målestokk:**
1:50
Tegningsnr.: **Dato:**
E-5 22.11.2019

1-4-1



Montér



Tiltak:
Nybygg
Prosjektadresse:
20191122 - Heimdall
Tiltakshaver:

Info:
Fasade 4
Gnr./bnr.: **Målestokk:**
1:50
Tegningsnr.: **Dato:**
E-7 22.11.2019

4-2



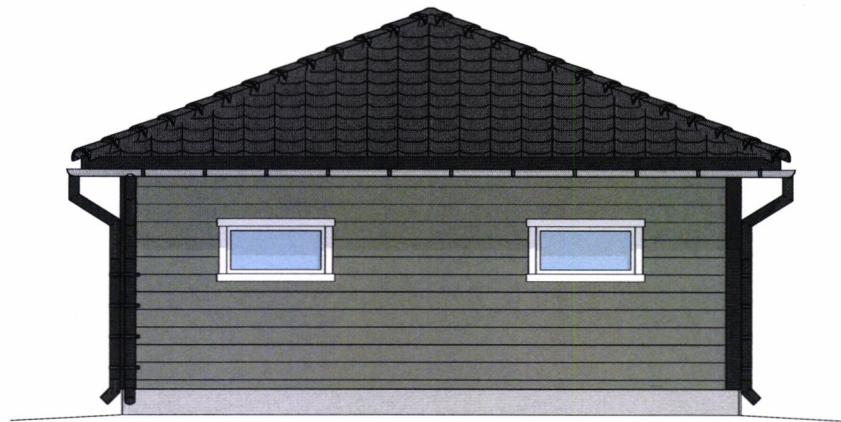
Monter



Tiltak:
Nybygg
Prosjektadresse:
20191122 - Heimdall
Tiltakshaver:

Info:
Fasade 1
Gnr./bnr.: Målestokk:
1:50
Tegningsnr.: Dato:
E-4 22.11.2019

43



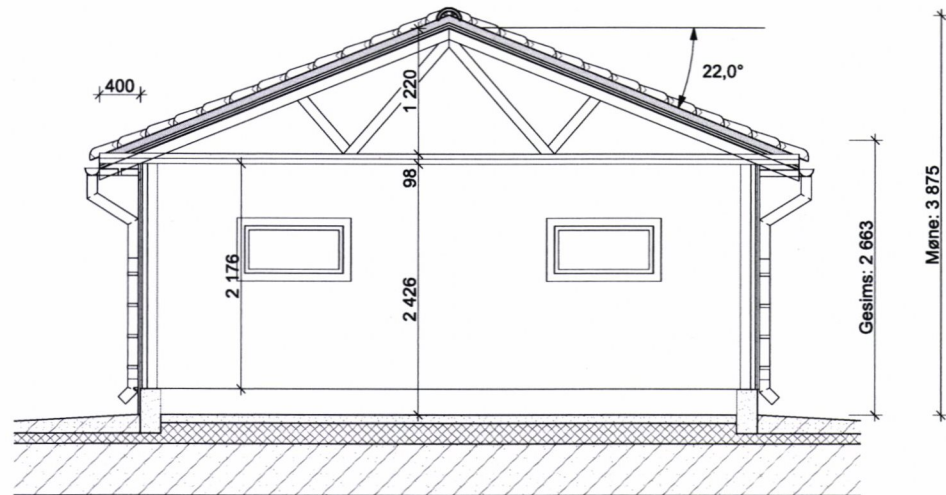
Montér



Tiltak:
Nybygg
Prosjektadresse:
20191122 - Heimdall
Tiltakshaver:

Info:
Fasade 3
Gnr./bnr.: **Målestokk:**
1:50
Tegningsnr.: **Dato:**
E-6 22.11.2019

h-h



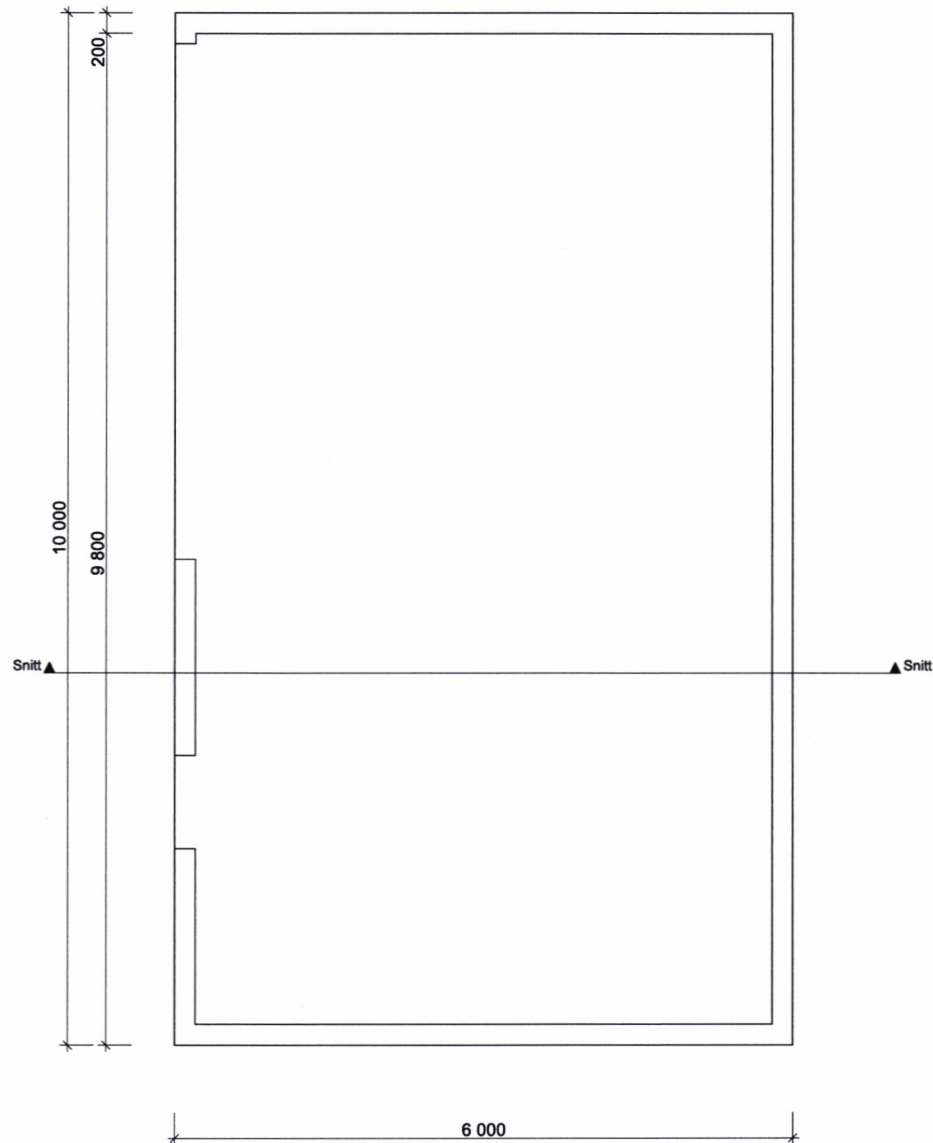
Monter



Tiltak:
Nybygg
Prosjektadresse:
20191122 - Heimdall
Tiltakshaver:

Info:
Snitt
Gnr./bnr.: **Målestokk:**
1:50
Tegningsnr.: **Dato:**
E-3 22.11.2019

5-5



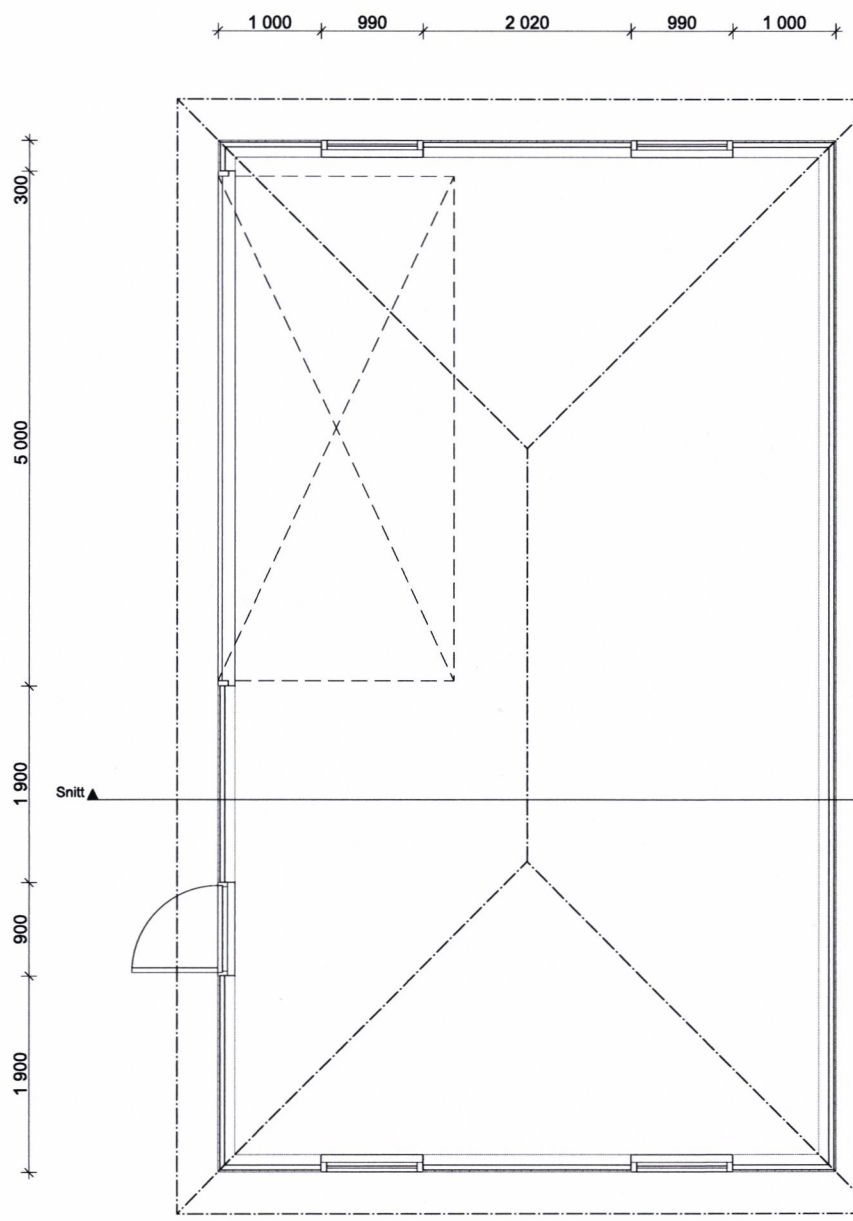
Montér



Tiltak:
Nybygg
Prosjektadresse:
20191122 - Heimdall
Tiltakshaver:

Info:
Plan Grunnmur
Gnr./bnr.: Målestokk:
1:50
Tegningsnr.: Dato:
E-1 22.11.2019

4-6



BRA
55,1 m²

BYA
60,0 m²

10 000

Monter



Tiltak:
Nybygg
Prosjektadresse:
20191122 - Heimdall
Tiltakshaver:

Info:
Plan 1. Etasje
Gnr./bnr.: **Målestokk:**
1:50
Tegningsnr.: **Dato:**
E-2 22.11.2019

t-h



Erik Slommerud

Tangen 8
1676 Kråkerøy

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81659	5	ERISTU	432/33	03.10.2025

Tillatelse - Bruksendring til boligformål - Tangen 8 - Eiendom 432/33

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1441/25

Tillatelse

Søknaden din er godkjent

Dette har du søkt om:

- Bruksendring fra forretning til boligformål

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 16.09.2025. Tilleggsdokumentasjon ble mottatt 30.09.2025.

Søknaden gjelder

Bruksendring av forretning og lager i første etasje til stue, kjøkken, soverom og bad. Total BRA oppgis å være 200 m².

Det er oppgitte takhøyde fra undergulv til himling på 2,5 meter.

Planstatus

Tiltaksområdet er uregulert og avsatt til LNF-b innenfor hensynssone H530 - Hensyn friluftsliv og 100-metersbeltet i strandsonen i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Nabovarsling

Naboer er ikke varslet i saken, da deres interesser i liten grad berøres av omsøkte tiltak, jfr. plan- og bygningslovens § 21-3.

Vurdering

Boligen på eiendommen er oppført før 1947 og er registrert i matrikkelen som enebolig. Første etasjen er i dag godkjent som forretningslokale med to rom avsatt til lager og ett kjølerom.

Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 95 93 08

Bruksendring fra nærings- eller forretningsformål til boligformål innebærer at rom som tidligere har vært godkjent til bruk som forretning, lager, kjølerom eller lignende, endres til boligformål som stue, kjøkken, soverom, bad med mer.

Tegninger mottatt 15.09.2025 viser at førsteetasjen har intern forbindelse med hoveddel, via innvendig trapp og dører. Det forutsettes også at arealene i etasjen benyttes som del av eksisterende bolig (hoveddel).

Bygningsmyndigheten vurderer at rommene for varig opphold får en tilfredsstillende størrelse, og plass til innredning som er tilpasset forventede bruk. Det forutsettes at vinduene er tilrettelagt for sikker rømning.

Vedtak

Din søknad om bruksendring fra forretning til bolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

- 6 Situasjonsskart
- 7 Vedlegg 2 - Ny plan

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent.

Plassering

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden. Toleransegrense for høydeplassering settes til [angi toleransegrense ikke mer enn +/- 0,5 m, eller fjern hele avsnittet].

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2025. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (25)	1800,00	1	1800,00
Bruksendring til boligformål - 70% av satsene etter 3-9-1 (25)	24500,00	0,7	17150,00

Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Caroline Marie Johansen
avdelingsleder byggesak

Erik Stumberg
avdelingsingeniør



Erik Slommerud

Deres referanse
FJENYW

Vår referanse
2020/840-13-28134/2022-ASTMEE

Klassering
432/33

Dato
31.01.2022

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
67/22

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, Mottatt 28.01.2022 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Tange 8
Gnr. 432

Bnr. 33

Fnr.

Arbeidets art: Garasje

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Astrid Meek
Saksbehandler

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 19.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 432 **Bruksnr.:** 33

Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY

Referanse: 192250120

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

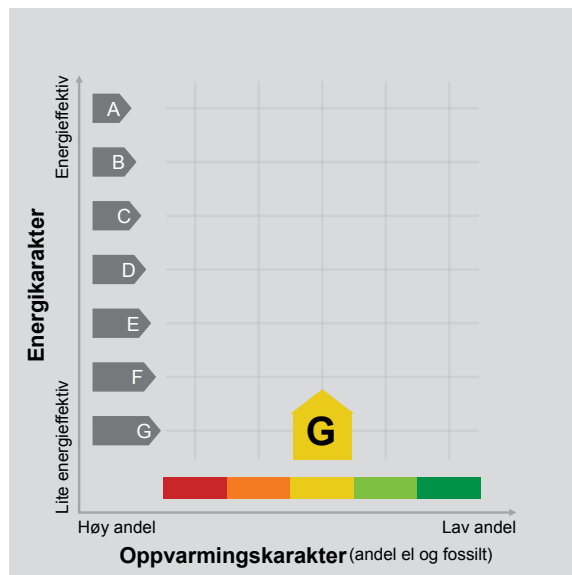
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

ENERGIATTEST



Adresse	Tangen 8
Postnummer	1676
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	432
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147815190
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154500
Dato	13.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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 med utleiedel
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Reduser 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Tangen 8 - Nabolaget Trolldalen/Kjøkøy - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Kjøkøy bru	18 min
Linje VY6, 171, 172, 199	1.5 km
Bekkhus fergeleie	8 min
Linje 806	7.4 km
Smertu fergeleie	9 min
Linje 805	8.2 km
Fredrikstad stasjon	12 min
Linje RE20, RX20	9.4 km
Fredrikstad bussterminal	13 min
Totalt 29 ulike linjer	9.7 km

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.)	4 min
189 elever, 12 klasser	2.9 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
335 elever, 21 klasser	6.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	12 min
WANG Toppidrett Fredrikstad	12 min
180 elever, 6 klasser	10 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

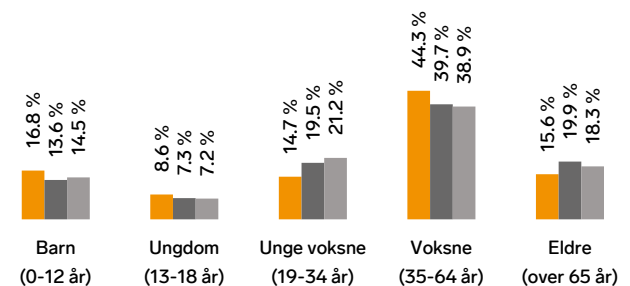
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trolldalen/Kjøkøy	947	391
Fredrikstad kommune	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lunde barnehage (0-5 år)	3 min
33 barn	2.7 km
Blomsterøya barnehage (1-5 år)	4 min
47 barn	2.9 km
Buskogen barnehage (1-5 år)	7 min
29 barn	6 km

Dagligvare

Kiwi Vesterøy	9 min
Søndagsåpent	8 km
Coop Extra Hvaler	9 min
Søndagsåpent	8.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 97/100



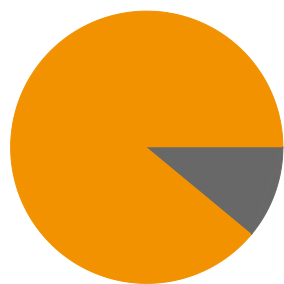
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

Lunde barneskole	4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.9 km
Svensebakken balløkke kjøøy	5 min
Ballspill	3.5 km
SATS Fredrikstad	9 min
SKY Fitness Fredrikstad	12 min

Boligmasse

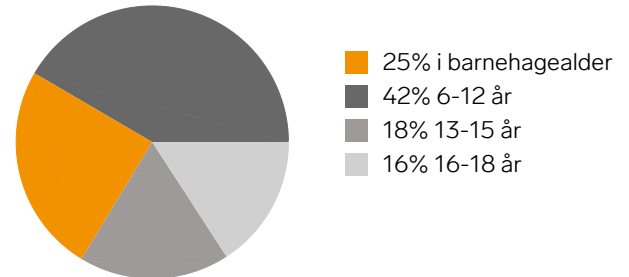


89% enebolig
11% annet

Varer/Tjenester

Værstetorvet	11 min
Apotek 1 Hvaler	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



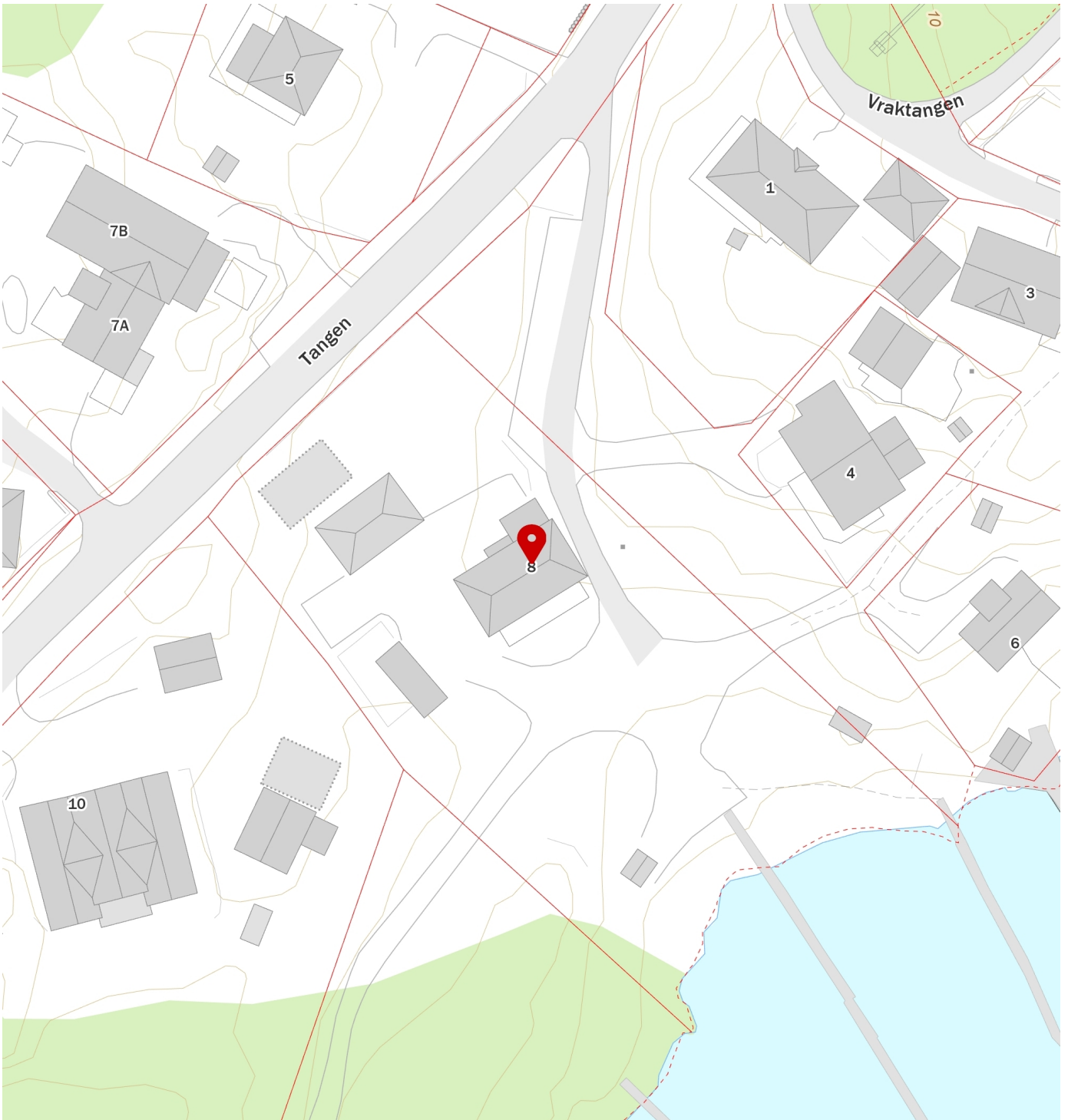
0%

43%

Trolldalen/Kjøøy
Fredrikstad kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



STRANDEIENDOM PÅ KRÅKERØY - SJØBOD, BÅTPLASSER, GARASJE

Tangen 8

PRISANTYDNING
11 750





Familieeiendom med strandlinje, 32 båt plasser,
dobbelgarasje og vakker hage.
- i et av Fredrikstads mest attraktive områder.

5

Velkommen til Tangen 8

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

58

Om boligen

67

Tekniske dokumenter

141

Eiendommen



Velkommen til

Tangen 8

Sjelden strandeendom på Kråkerøy. Familiebolig med 32 båt plasser, sjøbod, dobbeltgarasje og godt ivaretatt hage.

I første rekke mot vannet, der land møter sjø og naturen omfavner deg fra alle kanter, ligger denne vakre strandeiendommen, Tangen 8. Boligen går over to etasjer og inkluderer både brygge, sjøbod og dobbeltgarasje. I første etasje er det åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og to bad. Fra terrassen nyter du utsikten mot vannet og kan høre bølgene slå mot land. I andre etasje finner du stue og spisestue, og herfra utgang til veranda med nydelig utsikt. Kjøkkenet ligger adskilt og har alt du trenger i hverdagen, med egen utgang til veranda. Herfra har du utsikt over hagen, som er godt ivaretatt og byr på blomstring gjennom hele sommeren. Roser, japansk kirsebærtre, bærbusker og frukttrær for å nevne noe. En sjelden mulighet som blir vanskelig å beskrive med ord, kom heller på visning!



Tangen 8

Prisantydning	11 750
Totalpris	13 110
Omkostninger	1 360
Bruksareal	220 m ²
BRA-i	200 m ²
BRA-e	20 m ²
TBA	96 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	3 281 m ²
Byggeår	1930

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg


Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

94888305

Ruth.rostad@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad



Et drømmested som kan bli ditt! Brygga du ser rett frem, tilhører eiendommen.



PLANTEGNING

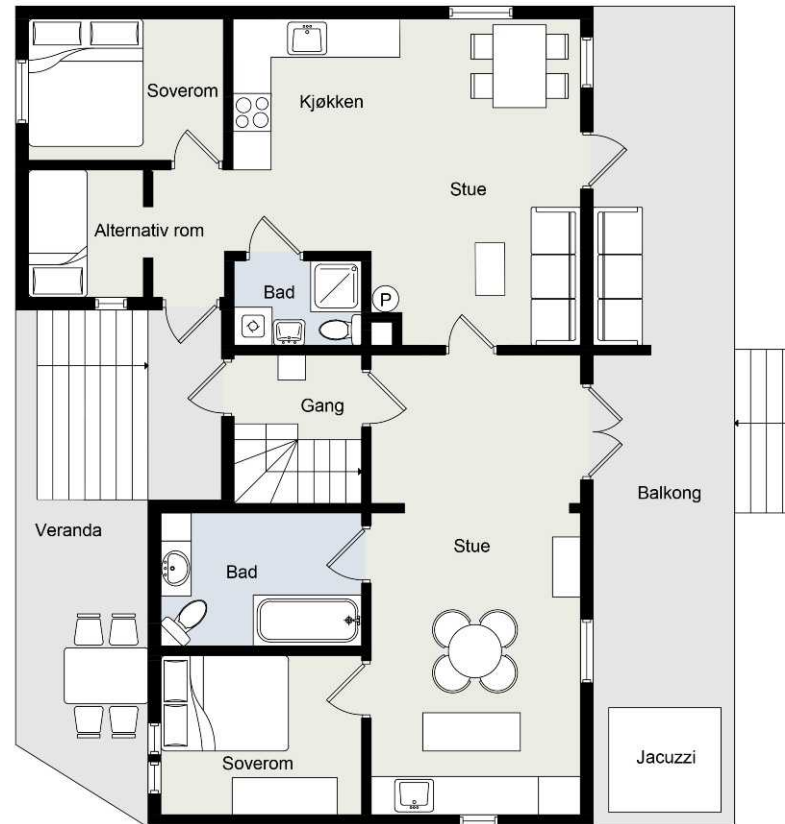


Sjelden strandeiendom på Kråkerøy.

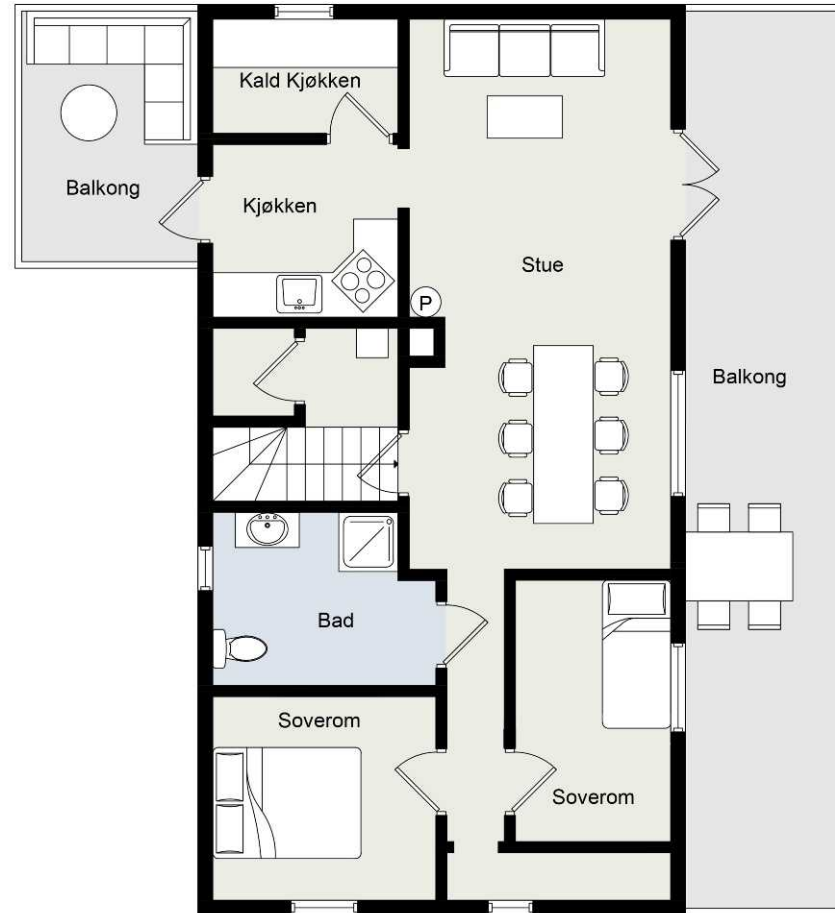
220 m²

Tangen 8 - 1. Etasje

1. etg



Tangen 8 - 2. Etasje



2. etg

1. etasje

Første etasje har to separate innganger, hvor den ene delen i dag benyttes som utleiedel og per i dag er utleid. Både hoveddelen og sideenheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, samt ett soverom og bad. Fra terrassen kan du nyte den vakre utsikten mot vannet



Utsikt mot vannet og båtlivet uansett hvor du går.







Inneholder integrert stekeovn og platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap.





Utgang til terrasse med
noen meter ned til
vannet.



Soverom i 1. etasje.







Badet er fra ca 2010 og har dusjkabinett (oppgradert etter fotografering) servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Første etasje har to separate innganger, dette er inngangen til hoveddelen i 1. etasje.



Sidedelen som i dag er
er benyttet som
utleiedel.





Kjøkkenet er fra ca 2006 og består av integrert stekeovn og platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap





Badet er fra ca 2006 og inneholder dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Veranda i 1. etasje fra sidedelen.



Eiendommen kveldstid.

2. etasje

I andre etasje finner du to soverom, bad, bod, stue og spisestue, og herfra utgang til veranda med nydelig utsikt. Kjøkkenet ligger adskilt og har alt du trenger i hverdagen, med egen utgang til veranda. Herfra har du utsikt over hagen, som er godt ivaretatt og byr på blomstring gjennom hele sommeren.









Veranda med nydelig
utsikt mot vannet og
båtlivet.



Verandaen er på ca 31
kvm.



Utsikt fra 2. etasje.





Utgang til en lun og koselig uteplass på ca 16 kvm.



Perspektiv fra kjøkken.



Herfra har du utsikt over hagen. Det er lite innsyn og i rolige omgivelser.





Soverom 1 i 2. etasje





Soverom nr 2.



Badet inneholder wc, dusj, servanttinnredning og opplegg for vaskemaskin.



Ute

Dobbelgarasjen ble oppført for få år siden og gir plass til to biler og oppbevaring. Like ved vannkanten ligger en enkel og sjarmerende sjøbod. Et fint sted å trekke seg tilbake etter et bad, eller bare nyte stillheten. Den romslige gårdsplassen gir masse plass til alle familiens aktiviteter.



Stor og anvendelig gårdsplass.





Dobbelgarasjen ble oppført for få år siden og gir plass til to biler og oppbevaring.





En enkel, men koselig sjøbod - et lite fristed ved vannet. Ca 7 kvm.



Utsikten fra sjøbua. Her er det lett å finne roen.



Brygga har plass til 32
båter.



Velkommen til hagen!







Beliggenhet

Tangen 8 ligger på den sørligste delen av Kråkerøy - et område kjent for sin vakre skjærgårdsnatur og lune viker. Her, ytterst mot vannet, finner du et landskap preget av svaberg og små strender, med naturen tett på i alle retninger. Tangen er et populært sted å bo og et flott sted for barn å vokse opp med nærhet til sjø og natur. Nærmeste barnehage er Lunde barnehage og ligger ca 6 minutter unna med bil. Det samme gjør Lunde barneskole. Selv om du bor landlig til her, er du i Fredrikstad sentrum på bare 14-15 minutter med bil. Fredrikstad sentrum byr på en rekke restauranter, butikker og cafer, og ikke minst den fine bryggepromenaden som er populær om sommeren.

Kråkerøy er i dag et populært område å bo i, både blant barnefamilier, unge voksne og eldre.



The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 220,0 m²

- BRA-i: 200,0 m²
- BRA-e: 20,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 96,0 m²

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

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

Beskrivelse

Der land møter sjø og naturen omfavner deg fra alle kanter, ligger denne vakre strandeieendommen, Tangen 8.

Boligen går over to etasjer og inkluderer både brygge, sjøbod, uthus og dobbeltgarasje på ca 60 kvm. Første etasje har to separate innganger, hvor den ene delen i dag benyttes som utleiedel og per i dag er utleid. Både hoveddelen og sideenheten har en åpen løsning mellom

stue og kjøkken, samt ett soverom og bad. Fra terrassen kan du nyte den vakre utsikten mot vannet. I andre etasje finner du stue og spisestue, og herfra utgang til veranda med nydelig utsikt. Kjøkkenet ligger adskilt og har alt du trenger i hverdagen, med egen utgang til veranda. Herfra har du utsikt over hagen, som er godt ivaretatt og byr på blomstring gjennom hele sommeren. Roser, japansk kirsebærtre, bærbusker og frukttrær for å nevne noe, en liten skatt i seg selv for den som setter pris på hageglede.

Like ved vannkanten ligger en enkel og sjarmerende sjøbod. Et fint sted å trekke seg tilbake etter et bad, eller bare nyte stillheten. Boden er innredet med et par stoler og en seng. Sjøboden er ikke godkjent for varig opphold. Den romslige gårdsplassen gir plass til lek og aktivitet, og gjør eiendommen godt egnet for familieliv. Dobbeltgarasjen ble oppført for få år siden og gir plass til to biler og oppbevaring.

I tillegg er det uthus med tre boder på ca 30 kvm. Brygga som tilhører eiendommen byr på 32 båtplasser, med kapasitet fra 10 til 27 fot. Dette gir en flott mulighet for den som ønsker å være tett på sjøen og ta del i det maritime livet.

Beliggenhet

Tangen 8 ligger på den sørligste delen av Kråkerøy - et område kjent for sin vakre skjærgårdsnatur og lune viker. Her, ytterst mot vannet, finner du et landskap preget av svaberg og små strender, med naturen tett på i alle retninger. Tangen er et populært sted å bo og et flott sted for barn å vokse opp med nærhet til sjø og

natur. Nærmeste barnehage er Lunde barnehage og ligger ca 6 minutter unna med bil. Det samme gjør Lunde barneskole. Selv om du bor landlig til her, er du i Fredrikstad sentrum på bare 14-15 minutter med bil. Fredrikstad sentrum byr på en rekke restauranter, butikker og cafer, og ikke minst den fine bryggepromenaden som er populær om sommeren.

Kråkerøy er i dag et populært område å bo i, både blant barnefamilier, unge voksne og eldre.

Innhold

I første etasje finner du en entré, en åpen stue- og kjøkkenløsning, et bad, et soverom og terrasse. En egen del av samme etasje, med separat inngang, inneholder også en åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad og terrasse. I andre etasje ligger en stue/spisestue, kjøkken, to soverom, et rom som opprinnelig er en bod men benyttes som soverom, samt et bad. Etasjen har også to verandaer - én vendt mot øst og én mot vest.

Standard

Gulvet i 1. etasje er lagt med laminat, og rommene fremstår lyst og åpent. Fra kjøkkenet og stuen er det utsikt mot vannet, og vinduene gir godt med dagslys. Herfra er det utgang til en veranda på ca. 31 m², med kort avstand ned til sjøen. Det ene kjøkkenet i 1. etasje er fra 2024, mens det andre er ifra 2006. Begge kjøkken i 1. etasje har integrert stekeovn og platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap. Det er to soverom i 1. etasje. I andre etasje er kjøkkenet fra 2021, og inneholder integrerte hvitevarer, inkludert

oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet i 2. etasje har du utgang til en lun og koselig uteplass på ca 16 kvm. Herfra har du utsikt over hagen. Det er lite innsyn og i rolige omgivelser. Rekkverket ble fornyet i fjor.

Gulv er belagt med laminat, men noe forskjellig type i de ulike rommene. Fra stue/spisestue har du utgang til veranda på 31 kvm, og herfra har du nydelig utsikt mot vannet og livet på sjøen. Det er to soverom i 2. etasje og et rom som er benyttet som gjesterom, men ikke godkjent som soverom. Det er tre bad i boligen. Badet i 1. etasje er fra rundt 2010 og har dusjkabinett (oppgradert etter fotografering), servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det ene badet i 1. etasje er fra 2006 (sidedelen) og inneholder dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet i andre etasje er fra 2010 med fliser på vegger og gulv. Badet inneholder dusjkabinett, WC, servant og opplegg for vaskemaskin.

Overflater

Overflater gulv er belagt med belegg og laminat. Vegger er lagt med malt panel og tapet. Himling i malt panel og plater. Bad i 1. etasje har våtromsplater på vegger og malt panel i himling. Gulvet er belagt med belegg. Bad i 2. etasje har vegger og gulv belagt med fliser. Malt panel i himling. Kjøkken i 1. etasje hoveddel har malt panel på vegger, malt himling, heltre benkeplater og grå innredning i kjøkkeninnredning. Kjøkken sidedel har benkeplater av laminat. Kjøkken i 2. etasje har malt panel på vegger, og malt himling. Kjøkkeninnredning har to ulike farger i innredningen.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over

adkomst. Det vil bli skiltet med Stavlund-skilt ved fellesvisning.

Parkering

I tillegg til egne parkeringsplasser har eiendommen plass til omtrent 20 biler. Parkeringsplassene er i dag leid ut til personer som har båt plass på bryggen, med avtaler som varer til 1. januar 2026.

Selgers egenerklæringsskjema

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

Våtrom

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Det var et sluk på badet i 2 etasje som ble etterfylt med vann.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Det ble gjort i 2012 av både ufaglært og faglært.

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte?
Badet i 2. etasje ble total renoveret.

Hvilket firma utførte jobben?
Geir Johansen.

Har du dokumentasjon på arbeidet?
Nei.

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte?

Har selv laget 2 bad i 1 etasje.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja. Det ble utført av ufaglært i 2005. Arbeidet som ble utført var etterisolering og ny panel 2 etasje.

Elektrisitet

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. Arbeid utført av faglært. Nytt automatisk sikringsskap og oppgradering av en del av anlegget i 2 etasje ble utført i 2012 av Slevik elektriske. Foreligger ikke dokumentasjon.

Ventilasjon og oppvarming

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Parafin tank som har blitt fjernet.

Skjevheter og sprekker

Er det tegn på setningssskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja.
Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort?
Skjevheter og jeg lever med det

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja.
Beskriv feilen eller endringen?

Tatt bort 3 parafin brennere og satt inn vedovn i 1 etasje og peisovn i 2 etasje. Rør til ovn i andre etasje er tettet med teglstein og brannsikker masse.

Sopp og skadedyr

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja.

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus og skruketroll i kjelleren, det er også opp servert edderkopper i kjelleren.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja.

Beskriv omfanget?

Jeg har fjernet etter beste evne etterhvert som det har blitt oppdaget i de forskjellige bygningene.

Planer og godkjenninger

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja. I 2005 av ufaglært.

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte?

Leilighet på 67m² i tidligere butikk lokale.

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Nei.

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja.

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Nei.

Andre opplysninger

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

Ja.

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her :

Vinduer, terrassedører, isolasjon, vindpapp og panel er utført som egen innsats.

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

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex ved Svein Nesøen datert 05.09.2024. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller

alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommen er 4 bygningselementer gitt TG3.

- Etasjeskille/gulv mot grunn er gitt TG3 på grunn av skjevheter og målt høydeforskjell.
- Overflater av gulv på badet i 2. etasje er gitt TG3 på grunn av feil fall
- Badet i 2. etasje er generelt gitt TG3 på grunn av at det trenger oppgradering for å tåle dagens bruk, estimerte kostnader er mellom 100 000- 300 000.
- Avtrekk er gitt TG3 på grunn av at avløpet ikke er ført over taket, kostander er estimert til 10 000- 50 000.

TG2 er gitt på

- takteking på grunn av mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt
- nedløp og beslag på grunn av mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt
- veggkonstruksjon på grunn av mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt
- takkonstruksjon/loft på grunn av noe av isolasjon bør rettes på
- vinduer på grunn av mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt

- dører på grunn av mer enn halvparten av forventet levetid på deler av ytterdører er overskredet
- balkonger og terrasse på grunn av store skjevheter og noe råte i deler mot vannet
- overflater på grunn av at noe av laminatgulvet topper seg litt i skjøter
- radon på grunn av at det ikke er foretatt måling
- rom under terreng på grunn av noe fukt
- innvendige trapper på grunn av generell slitasje
- overflater, vegger og himling på bad 1. etasje grunn av mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt
- sluk, membran og tettesjikt 1. etasje på bad grunn av mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer
- sanitærutstyr og innredning i 1. etasje bad på grunn av mer enn forventet levetid er oppbrukt
- ventilasjon
- overflater gulv på bad i sidedelen
- sluk, membran og tettesjikt på bad i sidedel
- sanitærutstyr og innredning på bad i sidedel
- overflater og innredninger i 1. etasje i hoveddel på kjøkken, Innredningen trenger noe justeringer. Mangler vannstopper.
- Overflater og innredning på kjøkken i sidedel, Innredningen har noen skader.
- avtrekk på kjøkken i sidedel, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.
- vannledninger, Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- avløpsrør, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- varmtvannstank, det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- elektrisk anlegg, kontrollen er forenklet og begrenset. (slik forskriften krever) EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

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

Byggemåte

Byggemåte plank og bindeverk. Stående og liggende trekledning. Isolering i deler av 1.etasje og 2.etasj er kledd om 2005/2006. I 1. etasje er vegger forut ut og etterisolert i 2005/2006.

Tomt

Begge tomter er eiet.

Eiendommen har to tomter, den ene er BRN 33 størrelse 3281,00 kvm. Den andre tomten er BRN 74 og er 1490 kvm.

Den andre bryggen (nedenfor båthuset) ligger på eiendom med bruksnummer 74 og tilhører naboeiendommen.

Tomten har hage ved inngangspartiet, med plen og et variert utvalg av bærbusker, blomster og frukttrær. Videre har eiendommen en romslig gårdsplass som kombinerer grus, gress og sand med naturlige elementer som trær, skjær og strandlinje.

Brygge

Bryggen består av totalt 38 båtplasser, hvorav 32 er

brukbare gjennom hele tidevannet. Av disse er 25 tilpasset mindre båter og joller fra 10 fot og oppover, mens 7 plasser egner seg for båter med en maksimal lengde på 24 til 26 fot.

Selger har leid ut samtlige plasser med avtaler som varer til 1. januar 2026, med unntak av den nederste båtplassen, som står ledig. Dette er en av de mest attraktive plassene på bryggen. Det gjøres oppmerksom på at en av båtplassene er tinglyst med bruksrett for en av naboeiendommene.

Det står også en brygge oppført på eiendommen med bruksnummer 74, men det er naboeiendommen som har rettigheten til denne.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest på garasjen. Bekreftelse ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Deler av boligen er utleid og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom

hoveddelen og det arealet som leies ut. Eiendommen er registrert med kun 1 boeenhet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, peis og panelov.

Energikarakter: G - Gul

Energiforbruk foregående år var 27 448 kwh.

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

Tekniske installasjoner og VVS

Naturlig ventilasjon.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 11 750,-

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

270,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

13 110,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 17 868,- for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 8 898,- i året.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 244 078,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 976 310,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i JBF bank og forsikring med polisenr. 2029831.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanens arealdel 2025- 2035 er området avsatt til formål bebyggelse og anlegg for Forsvaret og hensyn flomfare.

Vei, vann og avløp

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

Det er egen brønn i hagen med rent vann.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Dnr. 916534, tgl. 20.02.1934 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass

Dnr. 300292, tgl. 21.01.1965 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

Dnr. 5266, tgl. 02.05.2000 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Pumpestasjon, signalkable
Rettighetshaver: Fredrikstad kommune
Med flere bestemmelser

Dnr. 6788, tgl. 26.05.2005 - Bestemmelse om veg
samt for brukere av båtplasser og opplagsplasser på
bnr 52
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 709265, tgl. 20.09.2010 - Best. om
vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

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

kontakt med megler for mer informasjon.

Konsesjon og odel

Nye eiere må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Hvitevarer i 2. etasje følger med salget.

Lamperampe i 2. etasje og Jacuzzi på veranda i 1. etasje følger ikke med.

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med

sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.

avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

kommet i stand.

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Erik Slommerud og Vivan E Gammals Slommerud.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Tangen 8.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 432, bnr. 33 og gnr. 432, bnr. 74 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250120.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,700 % av salgssummen inkl. mva (minimum 27 500 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.)

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

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 17.10.2025

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. On the right, there is a grey shape that curves towards the left, creating a white, S-shaped negative space between them. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER



Vedlegg til Salgsoppgave

Tangen 8

Vår ref.: 192250120 FREDRIKSTAD 08.10.2025

1. Tilstandsrapport fra Svein Næsøen, onsdag 20. august 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. Servitutter, avtaler og skjøte
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/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
5. Tegninger
6. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
7. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
8. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
9. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
10. 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.
11. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

Ruth Rostad
Jurist / eiendomsmeglerfullmektig MNEF



Tilstandsrapport

Enebolig
Tangen 8, 1676 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 432, bnr. 33, 74

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 Rapportdato: 05.09.2025 Oppdragsnr.: 20043-2114 Referansenummer: UH8351

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Næsøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen
Uavhengig Takstingeniør
nesoee@online.no
900 64 180



Oppdragsnr.: 20043-2114

Befaringsdato: 20.08.2025

Side: 2 av 23

Tangen 8, 1676 KRÅKERØY
Gnr 432 - Bnr 33
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 20043-2114

Befaringsdato: 20.08.2025

Side: 3 av 23



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyer.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på to plan med kjeller under det meste av huset (det er bare målbart areal i deler av kjelleren pga. liten takhøyde), en dobbelgarasje, en uthus med tre boder og en sjøbu. I dag er det to boenheter i 1.et. i en i 2.et. men eiendommen er registrert og godkjent som enebolig. Terrasser/balkonger på ca. 96 m2 tilsammen.

Taktekke med renner og beslag har begrenset levetid. Det meste av vegger er etterisolert og kledd om ca. 2005-06. Mye av vinduer er fra samme tiden, noe er eldre. Store skjevheter i deler av huset pga. setninger, dette gjelder også stor terrasse og stor balkong. Tre bad i huset, det ene er i dårlig stand de to andre i grei stand. Tre kjøkken. Noe rått i kjelleren og noe spor etter borebiller. Det er utført noe arbeider her og der som ikke er helt pent og fagmessig.

Enebolig

UTVENDIG

Valmet tak. Bord undertak. Isolert med mineralull. Bra utluft. Noe av isolasjon kan rettes litt på. Noen skjevheter. Flatt tak/balkong over tilbygg, konstruksjon her er ikke sjekket da den er innelukkert.

Bordtak, papp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekke er sannsynligvis fra 1970 tallet og det er slitt. Må legges om snart.

Renner og nedløp i stål. Kransbeslag på pipe. Stigertrinn til pipe.

Byggemåte skal være plank og bindingsverk. Stående og liggende trekledning. Isolering i deler av 1.et. 2.et. er etterisolert og kledd om 2005-06. I 1.et. er tre vegger foret ut og etterisolert ca. 2005-06 i følge eier, ikke gavt øst.

Vinduer med to og trelags isolerglass, det meste er fra ca. 2004 og fremover. Et eldre koblet. Inngangsdør med trelags glass til hoveddel. Malt inngangsdør med tolags isolerglass til sidedel. Terrassedør med trelags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse i 1.et. på ca. 31 m2. Rekkverk med stående spiler. Mye skjevheter. Slitte terrassedør.

Treplattung ved inngang på ca. 18 m2.

Balkong i 2.et. på ca. 31 m2. Rekkverk med stående spiler. Noe råte i terrassedør. Mye skjevheter. Markise over noe. Flott utsikt.

Balkong ut for kjøkken 2.et. på ca. 16 m2. Kompositt dekke, plast rekkverk, dette er ca. 1 år, pappen under er eldre.

Treplattung og tretrapp ved inngang. Inngangen er overbygd. Rekkverk på ene siden.

Bryggeanlegg er ikke sjekket.

INNENDIG

Malte panelplater, malt MDF panel, malt panel og malt tapet på vegger. Belegg og laminat på gulver. Malt panel, malte plater og malte taker. Noe laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Etasjeskille i tre. Store skjevheter i deler av gulver, blant annet over 60 mm i stue 1.et.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Teglsteinspipe. Feiluke kjelleren. Peisovn i stue 2.et. Liten vedovn stue sidedel.

Kjeller under deler av huset. Høyde rett under og rett over 190 cm. Noe rått, spor etter borebiller. Har vært mus her, skruketroll og edderkopper. Viktig at luft kan passere i alle rom (at det ikke er tette dører mellom rommene). Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Skadedyr firma må eventuelt sjekke det med skadedyr bedre.

Malt tretrapp til 2.et. rekkverk på begge sider. Generell slitasje.

VÅTROM

Bad 1.et. hoveddel. Nytt ca. 2010. Eier har gjort dette selv bortsett fra el og rør. Foreligger ingen dokumentasjon. Noen arbeider er ikke helt pent og fagmessig. Våtromsplater på vegger, belegg på gulv, malt panel i tak. Badekar med dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under badekar er ikke sjekket. Litt feil fall på deler av gulvet. Ventilasjon i vegg, tiluft i dør. Rør ligger åpent i taket på grunn av plankvegger. Ikke boret pga. plankvegger.

Bad 1.et. sidedel. Nytt ca. 2006. Eier har gjort dette selv bortsett fra strøm og rør. Foreligger ingen dokumentasjon. Våtromsplater på vegger, belegg på gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet. Stort sett rett gulv. El.vifte vegg, mangler tiluft dør. Det er ikke boret det det er åpnet opp til sluket i kjelleren under.

Bad 2.et. Nytt ca.2010. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt MDF panel i tak. Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Ventil i vindu, tiluft i dør. Sluk i dusj med synlig membran. Feil fall på gulv. Noen sprukne fuger på veggfliser i dusj, endel sprukne fuger på gulvfliser, også utenfor dusj, stor fare for skader bak. Høy kant inn til dusj så vann utenfor dusj som vil renne ut av rommet og ikke til sluk. Ikke synlige mansjetter rundt rørgjennomføringer under innredning. Ikke boret på grunn av plankevegg og at det også er synlige skader i dusj.

KJØKKEN

Kjøkken hoveddel 1.et. Nytt 2024 i følge eiere. Malt MDF panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. Grå innredning. Noe trenger litt justering. Heltre benkeplater. Ventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Mangler vannstopper.

Kjøkken sidedel 1.et. Nytt 2006. Malt MDF panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. Laminatinnredning. Laminat benkeplater. Innredningen har noen skader. Ventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin.



Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken 2. et. med grovkjøkken. Fra ca. 2021 i følge eiere. Malt panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. To typer malt innredning. Laminat benkeplater. Integreert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk, denne var ikke ført over tak, det er gjort nå i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør inne i kobber og plast (rør i rør). Fordelerstokker i kjelleren. Stoppekran ved inntak kjelleren.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk og i kjelleren.

Varmtvannstank på ca. 200 liter (eldre) og 120 liter (fra 2004) en på 116 liter fra 1999 i kjelleren.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Sentralstøvsuger. Denne er ikke sjekket.

Et el.skap står i gang 2.et. 50 amp hovedsikring, 11 kurser. Automatsikring med jordfeilbrytere. El.skap i gang sidedel. 25 amp hovedsikring, 5 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Har ikke dokumentasjon på alt. Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Det blir satt inn nye 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarslere er i orden.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn er sannsynligvis fjell og jord/leire/sandgrunn. Det er endel setninger. Ytterhjørne sør forandrer seg litt etter årstider i følge eiere.

Ukjent angående drenering. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver.

Granitt og mur/sementblokker.

Nye avløpsrør fra huset og ut ca. 2015 i følge eier. Ukjent alder på vannrør ut.

Parafintank er fjernet i følge eier.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Eiendommen er registrert som enebolig. Det er ikke godkjent med to boenheter som det er nå. Finnes ikke tegninger på slik huset er nå.

Takhøyde i kjelleren er rett under og rett over 190 cm, det er bare delen med høyde på minst 190 cm som er tatt med over.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

Sjøbu

• Det foreligger ikke tegninger

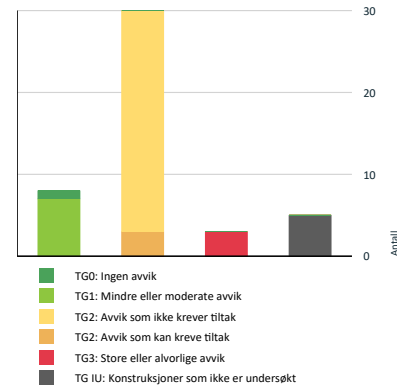
Jeg har ikke sett tegninger.

[Gå til side](#)



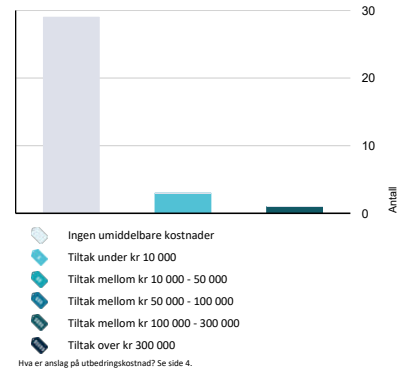
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

To 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

To 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

To 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje hoveddel > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje sidedel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

To 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

1	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
1	Innvendig > Overflater	Gå til side
1	Innvendig > Radon	Gå til side
1	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
1	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
1	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
1	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
1	Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
1	Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1	Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
1	Kjøkken > 1. Etasje sidedel > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
1	Kjøkken > 1. Etasje sidedel > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
1	Våtrom > 1. Etasje sidedel > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
1	Våtrom > 1. Etasje sidedel > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
1	Våtrom > 1. Etasje sidedel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1	Våtrom > 1. Etasje sidedel > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOBIG



Standard

Eiendommen består av enebolig på to plan med kjeller under det meste av huset (det er bare målbart areal i deler av kjelleren pga. liten takhøyde), en dobbelgarasje, et uthus med tre boder og en sjøbu. I dag er det to boenheter i 1.et. i en i 2.et. men eiendommen er registrert og godkjent som enebolig. Terrasser/balkonger på ca. 96 m2 tilsammen.

Vedlikehold

Taktekke med renner og beslag har begrenset levetid. Det meste av vegger er etterisolert og kledd om ca. 2005-06. Mye av vinduer er fra samme tiden, noe er eldre. Store skjevheter i deler av huset pga. setninger, dette gjelder også stor terrasse og stor balkong. Tre bad i huset, det ene er i dårlig stand de to andre i grei stand. Tre kjøkken. Noe rått i kjelleren og noe spor etter borebiller. Det er utført noe arbeider her og der som ikke er helt pent og fagmessig.

Tilbygg / modernisering

1961	Tilbygg	Forlengelse av huset med etasje antatt ca. 1961.
1970	Tilbygg	Bygd 2.et. på del som er utbygd 1961, antatt ca. 1970.

UTVENDIG

1 TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bordtak, papp, sløyfer, leker og betongtakstein. Taktekke er sannsynligvis fra 1970 tallet og det er slitt. Må legges om snart.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekke må byttes snart.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Kransebeslag på pipe. Stigerinn til pipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byttes når taktekke byttes.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Byggemåte skal være plank og bindingsverk. Stående og liggende trekledning. Isolering i deler av 1.et. 2.et. er etterisolert og kledd om 2005-06. I 1.et. er tre vegger foret ut og etterisolert ca. 2005-06 i følge eier, ikke gavt øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på deler av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hold ved like. Bytte etter behov.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak. Bord undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet. Noe av isolasjon kan rettes litt på. Noen skjevheter. Flatt tak/balkong over tilbygg, konstruksjon her er ikke sjekket da den innelukket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe av isolasjon kan rettes litt på. Noen skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rette på noe isolasjon.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 2 Vinduer

Vinduer med to og trelags isolerglass, det meste er fra ca. 2004 og fremover. Et eldre koblet. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på deler av vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

10 2 Dører

Inngangsdør med trelags glass til hoveddel. Malt inngangsdør med tolags isolerglass til sidedel. Terrassedør med trelags i seidedel fra 2005. Dobbel terrassedør i stue med tolags isolerglass fra 2006, fra 2005 i 2.et. Terrassedør på kjøkkenet 2.et. fra 2004 med trelags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på deler av ytterdører er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 1.et. på ca. 31 m². Rekkverk med stående spiler. Mye skjevheter. Slitte terrassebord.

Treplassing ved inngang på ca. 18 m².

Balkong i 2.et. på ca. 31 m². Rekkverk med stående spiler. Noe råte i terrassebord. Mye skjevheter. Markise over noe. Flott utsikt.

Balkong ut for kjøkken 2.et. på ca. 16 m². Kompositt dekke, plast rekkverk, dette er ca. 1 år, pappen under er eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Store skjevheter og noe råte i deler mot vannet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne/bytte/rette opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10 1 Utvendige trapper

Treplassing og tretrapp ved inngang. Inngangen er overbygd. Rekkverk på ene siden.

10 10 Andre utvendige forhold

Bryggeanlegg er ikke sjekket.

INNSENDIG

10 2 Overflater

Malte panelplater, malt MDF panel, malt panel og malt tapet på vegger. Belegg og laminat på gulver. Malt panel, malte plater og malte taker. Noe laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe laminatgulver topper seg litt i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte/pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Store skjevheter i deler av gulver, blant annet over 60 mm i stue 1.et.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Feieluke kjelleren. Peisovn i stue 2.et. Liten vedovn stue sidedel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på røykrør er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feier må eventuelt sjekke dette bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

10 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

10 3 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Litt feil fall på deler av gulvet, gradering 3 er pga. dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Feil fall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

10 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekar er ikke sjekket da jeg ikke kom til. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Holde øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

10 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

10 1 Ventilasjon

Ventilasjon i vegg, tilluft i dør.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

10 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke boret. Rør ligger åpent i taket på grunn av plankvegger.

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

Kjeller under deler av huset. Høyde rett under og rett over 190 cm. Noe rått, spor etter borebiller. Har vært mus her, skruketroll og edderkopper. Viktig at luft kan passere i alle rom (at det ikke er tette dører mellom rommene). Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver. Skadedyr firma må eventuelt sjekke det med skadedyr bedre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe rått, spor etter borebiller. Har vært mus her, skruketroll og edderkopper. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viktig at luft kan passere i alle rom (at det ikke er tette dører mellom rommene). Holde øye med. Lagre ting med forsiktighet. Sprøyte for skadedyr visst det er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2.et. rekkverk på begge sider. Generell slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Bad 1.et. hoveddel. Nytt ca. 2010. Eier har gjort dette selv bortsett fra el og rør. Foreligger ingen dokumentasjon. Noen arbeider er ikke helt pent og fagmessig. Våtromsplater på vegger, belegg på gulv, malt panel i tak. Badekar med dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under badekar er ikke sjekket. Litt feil fall på deler av gulvet. Ventilasjon i vegg, tilluft i dør. Rør ligger åpent i taket på grunn av plankvegger. Ikke boret pga. plankvegger.

1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

10 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger, malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Generell

Bad 1.et. sidedel. Nytt ca. 2006. Eier har gjort dette selv bortsett fra strøm og rør. Foreligger ingen dokumentasjon. Våtromsplater på vegger, belegg på gulv, malt tak. Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk under kabinettet. Stort sett rett gulv. El.vifte vegg, mangler tiluft dør. Det er ikke boret det det er åpnet opp til sluket i kjelleren under.

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

10.2 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Stort sett rett gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stort sett rett gulv. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinettet med belegg brettet ned under klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

10.2 Ventilasjon

El.vifte vegg, mangler tiluft dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vifte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Bytte vifte etter behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE SIDEDEL > BAD

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret det det er åpnet opp til sluket i kjelleren under.

2. ETASJE > BAD

10.9 Generell

Nytt ca.2010. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt MDF panel i tak. Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Ventil i vindu, tiluft i dør. Sluk i dusj med synlig membran. Feil fall på gulv. Noen sprukne fuger på veggfliser i dusj, endel sprukne fuger på gulvfliser, også utenfor dusj, stor fare for skader bak. Høy kant inn til dusj så vann utenfor dusj som vil renne ut av rommet og ikke til sluk. Ikke synlige mansjetter rundt rørgjennomføringer under innredning. Ikke boret på grunn av plankevegg og at det også er synlige skader i dusj.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

10.10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke boret på grunn av plankevegg og at det også er synlige skader i dusj.

KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

Tilstandsrapport

10.2 Overflater og innredning

1.et. hoveddel. Nytt 2024 i følge eiere. Malt MDF panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. Grå innredning. Noe trenger litt justering. Heltre benkeplater. Ventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Mangler vannstopper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen trenger noe justeringer. Mangler vannstopper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere etter behov. Legge opp vannstopper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE SIDEDEL > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Kjøkken 1.et. sidedel. Nytt 2006. Malt MDF panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. Laminatinnredning. Laminat benkeplater. Innredningen har noen skader. Ventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har noen skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE SIDEDEL > KJØKKEN

10.2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Kjøkken 2. et. med grovkjøkken. Fra ca. 2021 i følge eiere. Malt panel på vegger, laminat på gulv, malt tak. To typer malt innredning. Laminat benkeplater. Integriert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ventilator med mekanisk avtrekk, denne var ikke ført over tak, det er gjort nå i følge eier.

2. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk, denne var ikke ført over tak, det er gjort nå i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Vannrør inne i kobber og plast (rør i rør). Fordelerstokker i kjelleren. Stoppekran ved inntak kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eventuelle eldre rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skade plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.2 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk og i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder eventuelle eldre rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skade plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

10.2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter (eldre) og 120 liter (fra 2004) en på 116 liter fra 1999 i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 0 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger. Denne er ikke sjekket.

TO 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Et el-skap står i gang 2.et. 50 amp hovedsikring, 11 kurser. Automatsikring med jordfeilbrytere. El-skap i gang sidedel. 25 amp hovedsikring, 5 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Har ikke dokumentasjon på alt. Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

4. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Generell kommentar

Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det blir satt inn nye 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarslere er i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn er sannsynligvis fjell og jord/leire/sandgrunn. Det er endel setninger. Ytterhjørne sør forandrer seg litt etter årstider i følge eiere.

TO 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent angående drenering. Noe fuktgjennomslag på vegger og fuktfordampning i gulver.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Granitt og mur/semmentblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Spor etter setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdt øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nye avløpsrør fra huset og ut ca. 2015 i følge eier. Ukjent alder på vannrør ut.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 0 Oljetank

Parafintank er fjernet i følge eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Betongdekke med varmekabler i to soner. Malt MDF panel på vegger, gips plater i tak. Garasjen er fullisoleret i følge eier. Liggende kledning. Valmet tak med betongtakstein. Renner og nedløp i stål. Vindu med tolags isolerglass. Dør med trelags glass. Stor vedlikeholdsfri leddport med el.åpner.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1933

Kommentar

Byggeår er antatt

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Bygget har en enkel standard. Liggende trekledning. Pulttak med bølgeplater av stål. Labankdører. Betong og tredekke. Renner og nedløp i stål. 3 boder.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Sjøbu



Anvendelse

Byggeår

1958

Kommentar

Byggeår er antatt

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Har blitt restaurert. Står på søyler. Liggende trekledning. Pulttak med bølgeplater av stål. Et rom.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

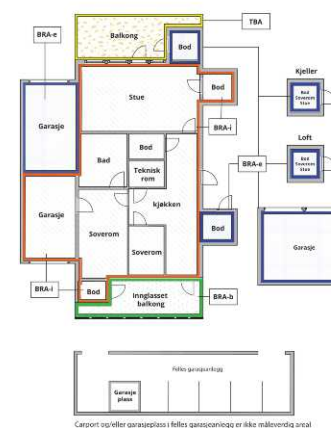
Hva er måleverdig areal?

Arealat i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealat innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealat av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealat av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealat av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldiloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealat kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje hoveddel	55			55	49
1. Etasje sidedel	52			52	47
2. Etasje	93			93	
Kjeller		20		20	
SUM	200	20			96
SUM BRA	220				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje hoveddel	Gang/hall, kjøkken, bad, stue, soverom		
1. Etasje sidedel	Gang, kjøkken, bad, stue, soverom, bod		
2. Etasje	Oppgang/gang, hall, kjøkken, bad, stue, stue 2, soverom, soverom 2, bod, bod 2		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Eiendommen er registrert som enebolig. Det er ikke godkjent med to boenheter som det er nå. Finnes ikke tegninger på slik huset er nå.

Takhøyde i kjelleren er rett under og rett over 190 cm, det er bare delen med høyde på minst 190 cm som er tatt med over.

Kommentar: Dette er et eldre hus som ikke oppfyller krav etter dagens forskrifter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		55		55	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Sjøbu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Et rom.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	190	30
Garasje	0	55
Uthus	0	28
Sjøbu	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Svein Nesøen Vivan Elisabeth Gammals Slommerud og Erik Slommerud	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	432	33, 74		0	5460.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tangen 8

Hjemmelshaver

Slommerud Erik, Slommerud Vivan Elisabeth Gammals

Kommentar

Det er to tomter.
Gnr 432, bnr 33 skal være på 3283 m² i følge Norges Eiendommer.
Gnr 432, bnr 74 skal være på 2177,7 m² i følge Norges Eiendommer.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde ned mot vannet. Forholdsvis liten trafikk. Forholdsvis kort vei til barnehage og barneskole. Flott skjærgård i umiddelbar nærhet. Flott utsikt. Flotte bademuligheter.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Om tomten

Store grusede gårdsplasser/plasser. Deler av tomten er opparbeidet med plen, busker, trær og bedd. Eiere har en stor brygge (bryggeanlegg er ikke sjekket) hvor de leier ut båtplasser og de leier ut noen parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2025		Gjennomgått	8	Nei
Norges Eiendommer	20.08.2025		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	
2	05.09.2025	
3	09.09.2025	
4	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (byggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir i TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsummen være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagete avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrern bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkestyrt (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utformede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellerulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkelte visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

I verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - Verdi](#).

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk-om-norsktakst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UH8351>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Tangen 8, 1676 KRÅKERØY

07 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tangen 8	Tangen 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Slommerud, Erik

Forbehold

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

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

Boilgjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ets luk på badet i 2 etasje må man etterfylle vann.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalt renoveret bad i 2 etasje

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Geir Johansen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av uaglærte

Har selv laget 2 bad i 1 etasje.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2005

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av uaglærte

Etterisolert og ny panel 2 etasje.

Side 2



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2012

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt automatisk sikringsskap og oppgradering av en del av anlegget i 2 etasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Slevik elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Parafin tank som har blitt fjernet.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Skjevheter og jeg lever med det.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tatt bort 3 parafin brennere og satt inn vedovn i 1 etasje og peisovn i 2 etasje. Rør til oven i andre etasje er tettet med teglstein og brannsikker masse.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus og skruketroll i kjelleren, det er også opp servert edderkopper i kjelleren.



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Jeg har fjernet etter beste evne etterhvert som det har blitt oppdaget i de forskjellige bygningene.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2005

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Leilighet på 67m2 i tidligere butikk lokale.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Første etasje er nå bruksendret til boligformål, godkjent av kommunen 2-10-2025.



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Vinduer, terrassedører, isolasjon, vindpapp og panel er utført som egen innsats.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95204759

Egenerklæringsskjema

Name Date
Slommerud, Erik 2025-10-07

Identification

 bankID Slommerud, Erik

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Slommerud, Erik

07/10-2025
10:49:04

BANKID



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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 432 Bnr.: 33 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Tangen 8
Gatenr: 95660
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1676 KRÅKERØY
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:13.08.2025 kl.
09.13

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.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/6788-1/86 26.05.2005 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 3
Omsetningstype: Fritt salg
SLOMMERUD ERIK
F.NR: IDEELL: 1/2
SLOMMERUD VIVAN
ELISABETH GAMMALS
F.NR: IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

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.

2008/156148-1/200 21.02.2008 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK Panthaver:
SPAREBANK 1
ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1934/916534-1/86 20.02.1934 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 432 BNR: 36
Bestemmelse om båt/bryggeplass

1965/300292-1/86 21.01.1965 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Vegvesenets betingelser vedtatt

2000/5266-1/86 02.05.2000 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om
vann/kloakkledning
Pumpestasjon, signalkable
Rettighetshaver: Fredrikstad
kommune
Med flere bestemmelser

2005/6788-2/86 26.05.2005 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3004 GNR: 432 BNR: 66
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 432 BNR: 52
samt for brukere av båtplasser og
opplagsplasser på bnr 52

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2010/709265-1/200 20.09.2010 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: GRANHOLMEN
VANN- OG AVLØPSLAG SA
ORG.NR: 993 574 481
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1933/920018-2/86 04.04.1933 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 3

2020/932244-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 432 BNR: 33

2024/863017-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 432 BNR: 33

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 432 Bnr.: 74 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:08.09.2025 kl.
11.09

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.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2005/6788-1/86 26.05.2005 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG; NOK
Omsetningstype: Fritt salg
SLOMMERUD ERIK
F.NR: IDEELL: 1/2
SLOMMERUD VIVAN
ELISABETH GAMMALS
F.NR: IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

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.

2008/156148-1/200 21.02.2008 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:
SPAREBANK 1
ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1978/306051-1/86 29.11.1978	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Rettighetshaver: KRÅKERØY KOMMUNE
1987/9184-2/86 02.09.1987	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 94 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
1989/1318-2/86 09.02.1989	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 97 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
2005/6788-2/86 26.05.2005	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3004 GNR: 432 BNR: 66 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 52 samt for brukere av båtplasser og opplagsplasser på bnr 52 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1970/301118-1/86 23.03.1970	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 3
1987/8894-1/86 26.08.1987	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 94
1988/14889-1/86 28.12.1988	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 432 BNR: 97
2020/1050328-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 432 BNR: 74
2024/863689-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 432 BNR: 74

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haflorn Rostad 192250120
Vår referanse: 3807554/26891414
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 84

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5266	86	2.5.2000	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	432	33	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



GRUNNEIERERKLÆRING

Denne erklæringen gir Fredrikstad kommune rett til å anlegge og ha liggende ledningsanlegg, signalkabel og avløpspumpestasjon på privat grunn.

1. Fredrikstad kommune får herved en stedsvarig rett til å anlegge og ha liggende pumpestasjon, vannledninger, kloakkledninger, overvannsledninger og signalkabel med tilhørende utstyr, (kummer, koplingsbokser etc), slik dimensjonert som kommunen til enhver tid finner det nødvendig. Ledningstraséen/ pumpestasjon er vist på vedlagte kart.

2. Kommunen skal ha uhindret adgang til stasjonen/ traséen for både maskiner, materiell og personell til anleggets utførelse, og til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og nødvendige omlegginger. Ved arbeide i traséen skal grunneieren varsles på forhånd dersom dette er mulig.

3. Grunneier må ikke oppføre bygg eller andre faste innretninger nærmere ledningstraséen/ stasjonen enn 4 meter uten samtykke fra ledningseier. Det må ikke foretas gravearbeider m.v. som kan skade ledningene. Ved slike arbeider må alltid kommunen varsles med "gravemelding".

4. Ved kryssing av drensør og andre ledninger som tilhører grunneieren, er kommunen ansvarlig for at disse, ved eventuell beskadigelse i forbindelse med anlegget, blir forsvarlig reparert. Eventuelle setningsskader på drensledningene de første 5 år etter anleggsavslutning, utbedres av Fredrikstad kommune. Senere normalt vedlikehold av drensledninger påhviler grunneier. Områdene som berøres av anlegget (vei/ gårds plass osv.) skal settes i fullverdig stand ved anleggsslutt. Ferdig planering skal være utført senest 6 vekstmånader etter anleggsslutt.

5. Snøbryting og generelt vedlikehold på adkomstveien frem til pumpestasjonen besorges heretter av Fredrikstad kommune etter kommunale rutiner.

6. Erstatning gis etter følgende satser:

- | | |
|--|--------------|
| • plassering av pumpestasjon med tilhørende ledningsanlegg | kr. 10.000,- |
| • pr. løpometer ledningsanlegg : | kr. 18,- |
| • kummer og kumgrupper i hage/gårdstun: | kr. 1.500,- |

Erstatningen utbetales etter anleggsslutt.

7. Oppnås det ikke enighet om engangserstatningen i forbindelse med anlegget, blir denne med bindende virkning å fastsette av et "takseringsutvalg" hvor hver av partene oppnevner en representant, og Byretten i Fredrikstad oppnevner en representant som leder av "takseringsutvalget".



Doknr: 5266 Tinglyst 02.05.2000 Emb: 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. Erstatning etter skader- eller avlingstap i forbindelse med fremtidige reparasjoner eller omlegginger, fastsettes etter samme forutsetninger som under punkt 5 og 6.

Denne erklæringen kan tinglyses som hefte på min eiendom: Gnr. 432 Bnr. 33

Eier: Randi Baardsen

Personnr. 101207 [redacted]

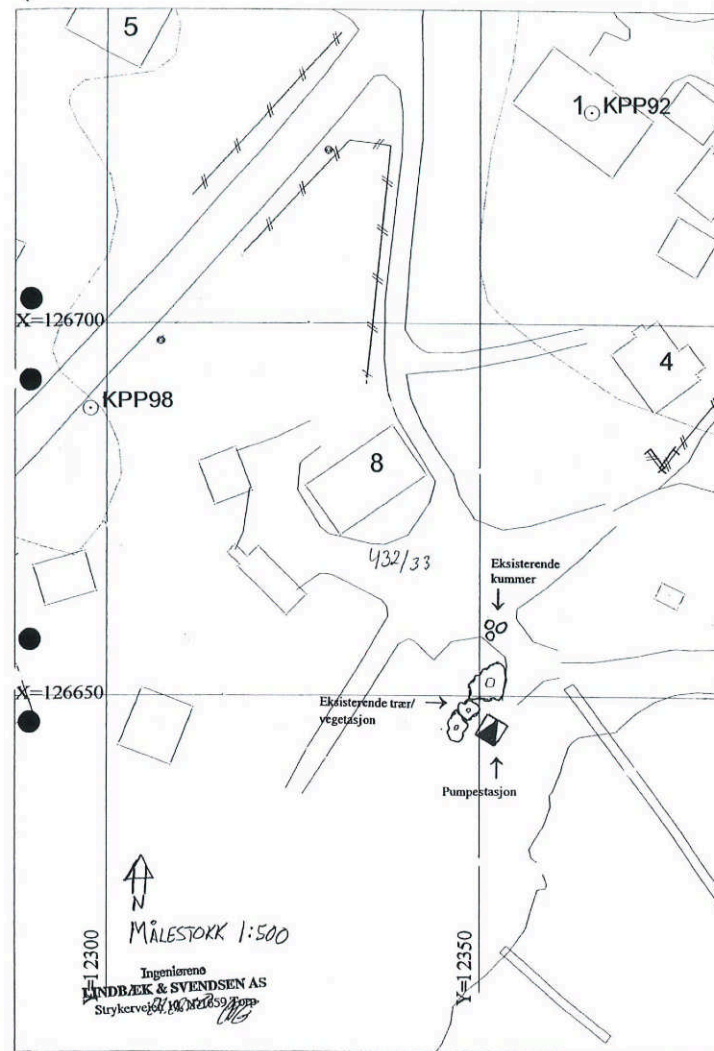
Fredrikstad, den 16/2.00

Grunneier

Fredrikstad kommune

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - PROSJEKTERING
P. b. 1405, 1602 Fredrikstad
Tomteveien 50, 1661 Rolvsøy

PROJEKT DATUM
TIL: PROJEKT
1:100 1001 1001 1001
1001 1001 1001 1001





STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haforn Rostad 192250120
Vår referanse: 3807556/26891424
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 86

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
156148	200	21.2.2008	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	432	33	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Pantedokument

Fast eiendom

Bankens eksemplar

Pantsettselsen gjelder refinansiering av lån, jf. rettsgebyrloven § 21 tredje ledd.

Rekvirentens navn, returadresse Bank 1 Oslo AS 910256351 Postboks 778 Sentrum 0106 OSLO		Stans for finsetningsnummer Doknr. 156148 Tinglyst: 21.02.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
(Under-)organisasjonsnr./Fødselsnr. 00910256351	Ref.nr. (max 4 siffer)	

Pantsetter(e)		Fødselsnr./Organisasjonsnr.
Navn Slommerud Vivan Elisabeth Gammals Slommerud Erik		190460 080759

Pantkravets størrelse		Beløp med bokstaver
Valuta	Beløp	
NOK	5.400.000,-	FEMMILLIONERFIREHUNDRETUSEN KRONER 00/100

Pantthaver		Organisasjonsnr.
Navn Bank 1 Oslo AS		00910256351

Pantobjekt						
Kommunenumr.	Kommunens navn	Gar.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	432	33/74			

Avtalt prioritet

Pantretten har opptrinnsrett.

Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Etterstående vilkår skal ikke tinglyses
Supplerende tekst, ev. skyldklaring mv.

Det nærmere forhold mellom pantsetter og pantthaver, herunder om forfall av det pantesikrede krav og om tvangsrealisering av pantet, er regulert av særskilt erklæring om pantssettelse eller avtale om realkausjon.

Pantsetter av pantet forplikter seg til:
a) å holde pantet tilstrekkelig forsikret slik pantthaveren forlanger det til enhver tid, (pantthaveren kan i motsatt fall dekke forsikringen for pantsetters regning). Utbetaling av eventuell erstatning som følge av at de pantsatte gjenstander blir skadet eller går tapt, skal skje i samsvar med reglene i forsikringsavtaleloven § 7-4 jf § 7-1,
b) å vedlikeholde og fornye pantet forsvarlig slik at det ikke forringes i verdi.

STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftom Rostad 192250120
Vår referanse: 3807553/26891409
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 85

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300292	86	21.1.1965	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	432	33	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bnr 256.106.11 Opplysn. SPMMA 2026.02.15. Nr. 2008.01.160 TE: 22.11.09.75



0251001120462515

0292

STATENS VEGVESEN

21 JAN 1965
K.R.S. K.B.

Erklæring

Undertegnede Daard Baardsen, Kråkery som har fått
vegvesenets tillatelse til på eiendommen gar. 32 bnr. 33
i Kråkery herred å bygge nærmere riks- 27 veg

enn bestemt i vegloven av 21. juni 1963 eller med hjemmel i
denne godtas nedenfor nevnte generelle og spesielle vilkår
som bindende for meg selv og senere eier og bruker av
eiendommen.

Generelle vilkår:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen:)
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen. (gjelder området mellom hus og veg).

Spesielle vilkår:

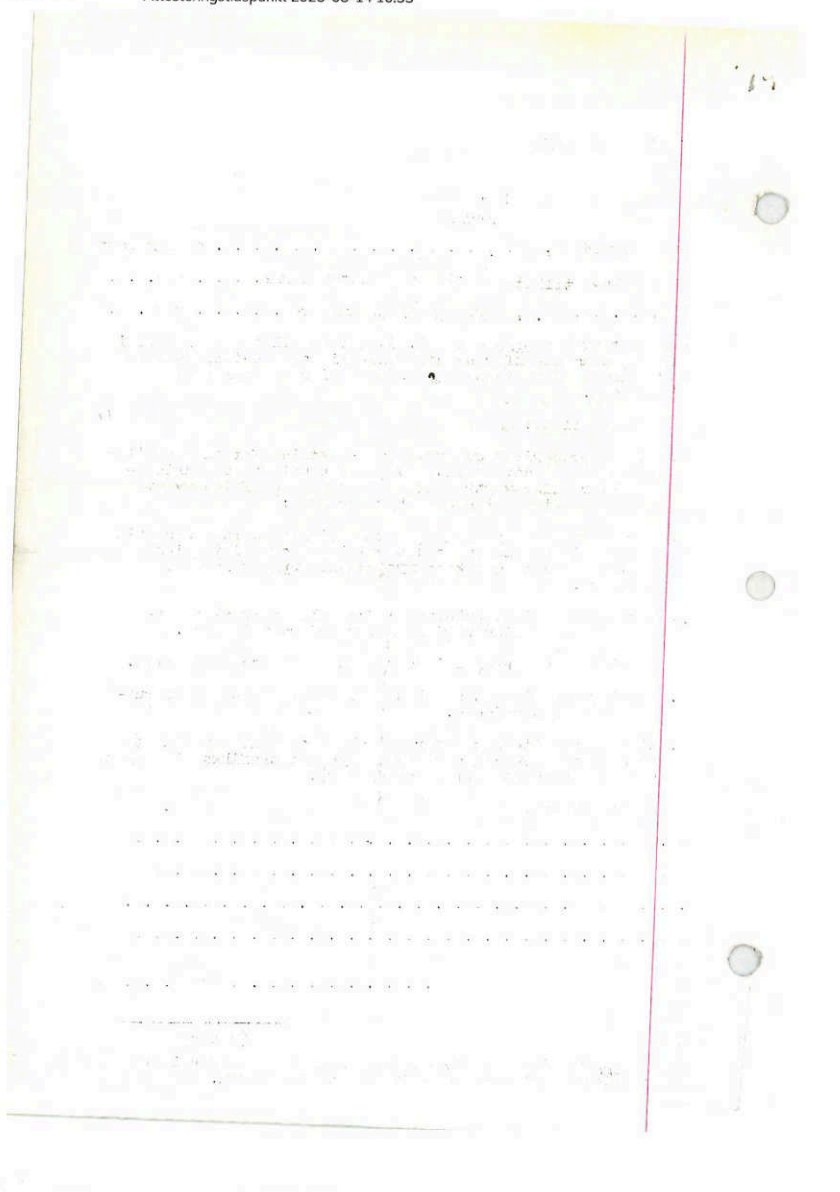
.
Huset må plasseres i en minsteavstand av 20 m. fra
midtlinjen av riksveg 27.
.

... Baardsen den 13. - 65
Daard Baardsen
(søker)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at
erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Daard Baardsen
(grunneier).



STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTADBestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250120
Vår referanse: 3807555/26891419
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 83Dato
14.08.2025**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6788	86	26.5.2005	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	432	33	0	0

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing www.kartverket.noStatens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dok. avg. kr. 75 000,-

Returadres: **TINGLYST** Skjøte ¹⁾
Advokat Jon A Larsen
 Postboks 349 *Egenerkl. om kons.* **26 MAI 2005**
 1609 Fredrikstad **FREDRIKSTAD TINGRETT**
DAGBOKNR.: 6788

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾
 Kommune: **0106 Fredrikstad** Grunn: **432** Bg: **33** Fester: Seksjonsnr: Ideell andel: **74**

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei Ja
 Godkjenning fra borrlisterens er ikke nødvendig i f.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale Nei Ja Bortfører har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja
 Bortførers navn: 1. Bebygd 2. Ubebygget
 Bruk av grunn: B. Bolig F. Fritids- V. Forretnings/ I. Industri L. Landbruk K. Off. vel A. Annet
 Type bolig: F. Fritligg T. Tomanns- B. Blokk- AN. Annet
 FB. Enebolig TB. Bolig RK. Kjedet BL. Leilighet

2. Kjøpesum
 Kr. **3000000** Utlyst til salg på det frie marked Ja Nei
 Omsetningstype: 1. Fritt salg 2. Gave (helt eller delvis) 3. Ekspansjon 4. Tvangs- 5. Uskifte 6. Skille- 8. Annet
 7. Oppgjør

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.
3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag ³⁾
 Kr. **3000000**

4. Overdras fra
 Fødselsnr./Org.nr. (11/2 siffer) ⁴⁾ Navn Ideell andel
301225 **Erling Baardsen** **1/1**

5. Til
 Fødselsnr./Org.nr. (11/2 siffer) ⁴⁾ Navn Fast bosatt i Norge Ideell andel
190460 **Vivan Elisabeth Gammals** Ja Nei **1/2**
Slommerud Ja Nei
080759 **Erik Slommerud** Ja Nei **1/2**
 Ja Nei

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)
 Se vedlagte erklæring av 06052005.

 Doknr. 6788 Tinglyst. 26.05.2005 Emb. 086
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato: **6/5-05** Partenes underskrifter:
 Erling Baardsen Vivan Slommerud

26.05.2005
 Advokat
 Jon A. Larsen
 Tlf. 69 36 69 40
 Postboks 349
 1609 Fredrikstad

Pkt. 6.

Erklæring.

Gnr.432 bnr. 52 har veirett over gnr.432 bnr.33 og 74 for nåværende og senere eiere av bnr.52 og for brukere av båtplasser og bil- og opplagsplasser på bnr.52, det samme gjelder for veirett for gnr.432, bnr.66 for nåværende og senere eiere i forbindelse med vedlikehold og transport til og fra ved bruk av slippen på bnr 66.

Veiretten gjelder fortsatt på den vei og i det omfang som det hittil har blitt praktisert, men skal også gi veirett til økt bruk dersom videreutvikling av båtplasser finner sted på bnr.52 maksimalt til parkering av 20 biler. Øvrige brukere av båtplasser på bnr. 52 har veirett over bnr.33 og 74, men kun for av- og pålesing ved anvist plass av eier av bnr.33 og 74.

Fredrikstad, 0605- 2005.

Vh Skammewald
(Eier av gnr 432 bnr 33 og 74)
Pild

6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.
Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
06.05.2005 Fredrikstad

Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Erling Baardson ERLING BAARDSON

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jon A. Larsen Advokat Jon A. Larsen
* *
Adresse: *
Ame Stangebyesgt. 11
1607 Fredrikstad

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Date: 6/5 05
Partenes underskrifter:
* *Erling Baardson* * *Vh Skammewald* * *Pild*

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen
 Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift ⁷⁾ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
 Dato Ektefelle/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt navn/er. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge ⁸⁾

1. Viteunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Adresse

2. Viteunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Adresse

Noter:

- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjensatt skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer, kan feltet for seksjonsnummer benyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpssummen tilsvarende salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette feltet. Feltet salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpsnummer er lavere enn dette. Fylles begge felt ut, skal salgsværdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unnlatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtaket § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
- Feltet skal kun fylles ut dersom dokumentet gjelder overdragelse av boligsaksjon.
- Separerte regnes som gift, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Sambore regnes som ugift/registrerte, og samtykkepliktgrunnen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bli gjensatt av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeholdning, advokat, autorisert advokalfullmektig og autorisert eiendomsregler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, forvidre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Date: 6/5-05
 Partenes underskrifter: *V. Stammen*
Erling Børnsen

STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
 Deres referanse: Ruth Kristine Haforn Rostad 192250120
 Vår referanse: 3807557/26891429
 Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 82

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 709265 **Embete:** 200 **Registrert:** 20.9.2010 **Rettsstiftelse:** BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	432	33	0	0

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Ref. nr.
GVA

Advokat
Einar Edin MNA
Postboks 3 51, Ellisenberg, 0208 Oslo
Tlf. +47 24 11 44 54 Fax +47 24 11 54 50
Org nr. 6. 1 107 132 mva
E-mail. edin@edin.no

AVTALE



Avtale mellom eiere av g.nr 432 b.nr 33 og Granholmen vann- og avløpslag SA.

Eierne av eiendommen gir Granholmen vann- og avløpslag SA rett til fremføring og vedlikehold av avløpsledning, kummer med mer på eiendommen g.nr 432 b.nr 33.

I det videre er eierne av eiendommen beskrevet som eier og Granholmen vann- og avløpslag SA som tiltakshaver.

Følgende vilkår gjelder:

1. Avløpsledningen legges i utgangspunktet etter prosjektert trasé som vist på situasjonskart datert 17.04.2009, vedlegg nr. 1. Det eksakte trasévalget gjennom bryggeanlegget avklares mellom entreprenør og eier når arbeidet gjennomføres.
2. Eier skal varsles om når arbeidet skal igangsettes, slik at han kan være til stede under arbeidet på eiendommen. For øvrig kan anleggsarbeidet igangsettes når det måtte ønskes fra tiltakshavers side.
3. Tiltakshaver bekoster og legger en disponibel vann- og avløpsledning (dimensjonert som anvist på kart) i samme trasé som avløpsledning til enden av eksisterende brygger, slik at det ved eventuelle senere tilknytninger til pumpestasjonen kan gjøres i sjøen utenfor brygga.
4. Tiltakshaver er eier av de disponible ledningene. Nye utbyggere kan ikke koble seg til disse uten avtale om dekning av tiltakshavers utgifter. Eier av eiendommen har rett til å kreve erstatning fra fremtidig brukere av de disponible ledningene.
5. Tiltakshaver har rett til fremtidig ettersyn og reparasjon av ledningen. Tiltakshaver skal påse at ledningen til enhver tid er vedlikeholdt og at den blir reparert ved brudd.
6. Tiltakshaver plikter etter endt anleggsarbeid eller etter senere reparasjoner å utbedre skader som blir forvoldt på eiendommen. Hvis utbedring ikke kan anses som tilfredsstillende utført, forbeholder eier seg rett til å kreve erstatning som i tilfelle fastsettes ved lensmannskjønn.
7. Dersom endelig trasévalg gjennom bryggeanlegget blir der eksisterende vannledning ligger, graves denne ned sammen med ledningene til Granholmen vann- og avløpslag SA.
8. Tiltakshaver vil bidra til at luktproblemene fra pumpestasjonen på eiendommen blir redusert.
9. Tiltakshaver forplikter seg til å legge om traséen for avløpsledningen, dersom denne senere kommer i konflikt med eventuell utbygging på eiendommen/brygger.
10. Tiltakshaver betaler en billighetserstatning til Erik Slommerud på kr 25.000,- - kronertjuufemtusen 00/100 - . Beløpet forfaller til betaling innen en måned etter at nødvendige offentlige godkjenninger for å igangsette arbeidet foreligger.
11. Eier gis en engangsgodtgjøring på kr 10.000,- til dekning av tapt arbeidsfortjeneste, reiseutgifter mv. i forbindelse med anvisning av trasé mv. Beløpet utbetales etter at anvisning av trasé og anleggsarbeid er utført.



Doknr. 709265 Tinglyst: 20.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

123

12. Denne avtalen er bindende også for fremtidige eiere av eiendommen og skal tinglyses på eiendommen. Tinglysingskostnadene mv. skal dekkes av Granholmen vann- og avløpslag SA.

Hakadal. 6/5 2009

Erik Slommerud

Hjemmelshaver: Erik Slommerud
Personnummer ~~08079~~ [redacted]

Vivian G. Slommerud
Personnummer ~~90460~~ [redacted]
G.nr 432 b.nr. 33 i Fredrikstad kommune

Vivian G. Slommerud

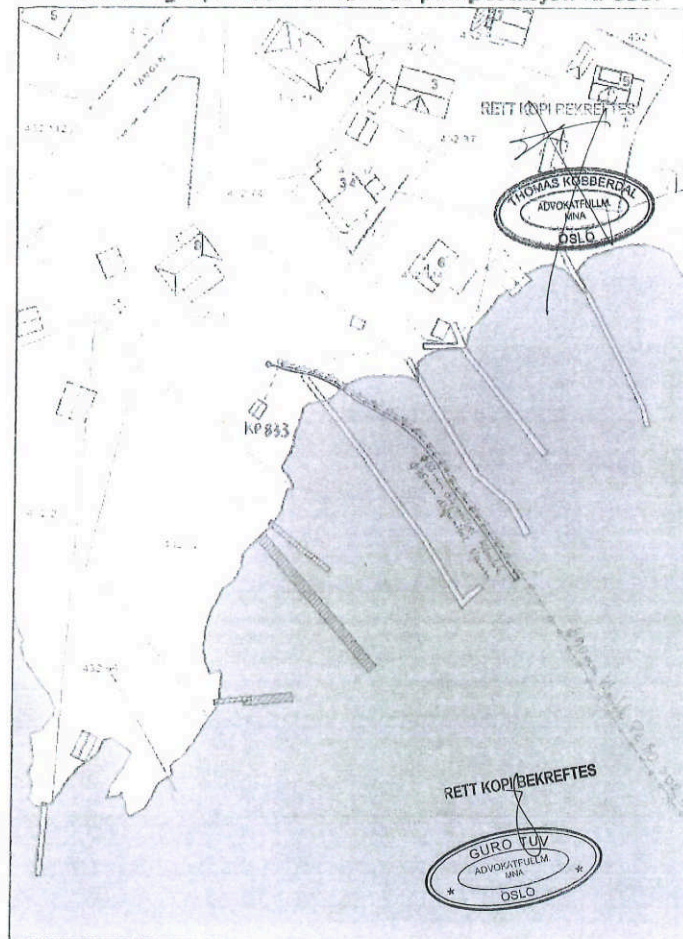
For Granholmen vann- og avløpslag SA

Reidar Martinsen
styreleder

Ketil Roppestad
nestleder



Vraktangen, landtak av rør ved pumpestasjon KP833.



Målestokk = 1:1000
Datedert 17/4-09
Kystmiljø AS



3:3

95 af

SKJØTE.

St. nr. 5.

Underskrevne Anna Baardsen erkjenner herved av min eiendom gnr. 32 bnr. 3 Troldalen av Lunde i Kråkerøy til Martin Georg Arntsen å ha solgt en parsell som ved skylddelingsforretning holdt l. tgl. 4/4 1933 er gitt gnr. 32 bnr. 35, navnet "Fjellhøy" og skyld l. Øre for kjøpesum

kr. 500.-

- femhundrede kroner - som er betalt.-

Kjøperen og senere eiere skal ha rett til vei over selgerens eiendom langs vestre side av Arnt Gondrosen og Martin Svendsens eiendomme til vannet og hvor han skal ha brygge og farkostplass. Videre skal kjøperen ha rett til å grave sig brønn på selgerens eiendom og derfra skaffe sig nødvendig vann.

Omkostningene ved overdragelsen betaies av kjøperen.

Den solgte parsell skal herefter tilhøre kjøper og efterkommere og forblir jeg for salget hjemmelsmann efter loven.-

V. t. Trara i Gløkken den 6. mai 1933.

Som selger:

Anna Baardsen.

Til vitterlighet:

Jürgen Walle.

Vedtas som kjøper:

Martin Georg Arntsen.

*Luftmynd
for publikum*

19

Tinglysningstinget 20. februar 1934.

496

S K J Ø T E .

Underskrevne Anna Baardsen erkjenner herved av min eiendom gnr. 32 bnr. 3 Lunde av skyld 3 Øre i Kråkerøy til Alf Jørgensen å ha solgt en parsell som ved skylddelingsforretning holdt 25/11. tgl. 19/12.1933 er gitt gnr. 32 bnr. 36 navnet "Solly" og skyld 1 Øre, for kjøpesum kr. 500.-

- femhundrede kroner -som er betalt kontant idag.-

Kjøperen skal uten vederlag ha rett til vei til vannet i østre kant av selgerens eiendom og over nordre side av Baard Baardsens eiendom gnr. 32 bnr. 33 "Strandbakke" og adgang til sistnevnte eiendoms brygge og farkostplass der.-

Omkostningene ved overdragelsen betales av kjøperen.-

Den solgte parsell skal herefter tilhøre kjøper og etterkommere og forblir jeg for salget hjemmelsmann efter loven.-

Fredrikstad den 17. februar 1934.

Som selger:

Anna Baardsen

Til vitterlighet:

Som kjøper

Nils Jørgensen

Alf Jørgensen

Victor Hansen

Underskrevne Baard Baardsen som eier av gnr. 32 bnr. 33 samtykker herved i den i ovennevnte skjøte omhandlede vei- og bryggerett. Det skal for retten ikke betales vederlag.-

Trara den 17. februar 1934.

Baard Baardsen

JØRGEN WALLE
In fidei
Jørgen Walle

Fredrikstad (3107), Gnr 432 /
Bnr 33: Strannbakke Tangen 8

Arkivverket

SAO, Fredrikstad tingrett, TINGLYSING, Grunnboksblader: Grunnboksblader for Kråkerøy kommune pr. 1991, gnr 32, bnr 33

Nr. Gnr.32, bnr.33		Navn: Strannbakke i Kråkerøy		
Dagbok nr.	Dagboks-fert	Hefselis:	Faste-bok	Forsandinger, utskifter og ann.
6052	29/11 1978	Avtale, hvorved Kråkerøy kommune gis rett til å legge kloakkledning over d.e. og bnr.74 på nærmere fastsatte vilkår.	A-183	
12257	15/12-81	Reti for Staten v/Forsvarsdepartementet til å benytte eksisterende veg på d.e. på nærmere avtalte vilkår. Ifl. avtale.		
9184	2.9.87	Reti for bnr. 94 til vann-, spillvanns- og overvannsledninger samt ledninger for strøm, TV og telefon over d.e. og bnr. 74 på nærmere bestemte vilkår, i flg. skjøte		
1318	9.2.89	Reti for bnr. 97 til vann-, spillvanns- og overvannsledninger samt ledninger for strøm, TV og telefon over d.e. og bnr. 74 på nærmere bestemte vilkår, i flg. skjøte.		

t20091105680309

4/4



Attestert kopi av dok.nr. 1987/9184/86
Attestingstidspunkt 2025-09-10 12:37

Side 1 av 2

DAGBOKFORI

02.09.87 09184

FREDRIKSTAD BYRETT

Dole. avg. kr. 350,-

S K J Ø T E

Undertegnede Baard Baardsen (p.nr. 231199) og Randi Baardsen (p.nr.101207) skjøter og overdrar herved til Bjørn Roar Olavesen (p.nr.120158) vår eiendom g.nr.32 b.nr. 94 i Kråkerøy kommune. Eiendommen overdras vederlagsfritt.

Eiendom med nedennevnte rettigheter verdsettes til kr.14.000,-.

- Bjørn Roar Olavesen og etterkommende eiere/festere av g.nr. 32 b.nr. 94 i Kråkerøy (nedenfor kalt ledningseieren) får til bruk for denne eiendom stedvarig rett til å anlegge og ha liggende vann-, spillvanns- og overvannsledninger samt til å føre ledninger for elektrisk strøm, TV og telefon over g.nr.32 b.nr 33 og 74 i Kråkerøy, på nedennevnte vilkår:
1. Ledningens føring fremgår av tegning/kart, i mål 1:1000, datert 14/4-1987.
 2. Ledningseieren gis uhindret adkomst til ledningene for personer og materiell for ettersyn og reparasjon.
 3. Nåverende og fremtidige eiere av g.nr.32 b.nr. 33 og 74 må ikke anbringe bygging eller annet anlegg over ledningene eller forevrig benytte eiendommen på en slik måte at ledningene med tilbehør utsettes for skade eller fare.
 4. Erstatning for mulig skade og ulempe som følge av anlegget, fastsettes når dette er avsluttet og utbedring av terrenget er foretatt.

Oppnåes ikke enighet om erstatningens størrelse, blir denne å fastsette ved rettslig skjønn, medmindre partene enes om å overlate avgjørelsen til en skjønnsmann som de oppnevner i fellesskap.

På samme måte fastsettes erstatning for senere skader i forbindelse med ettersyn, reparasjon eller omlegging.

Vi er ugifte.

Kråkerøy den 22.august 1987.

Randi Baardsen
Randi Baardsen,101207

Baard Baardsen
Baard Baardsen,231199

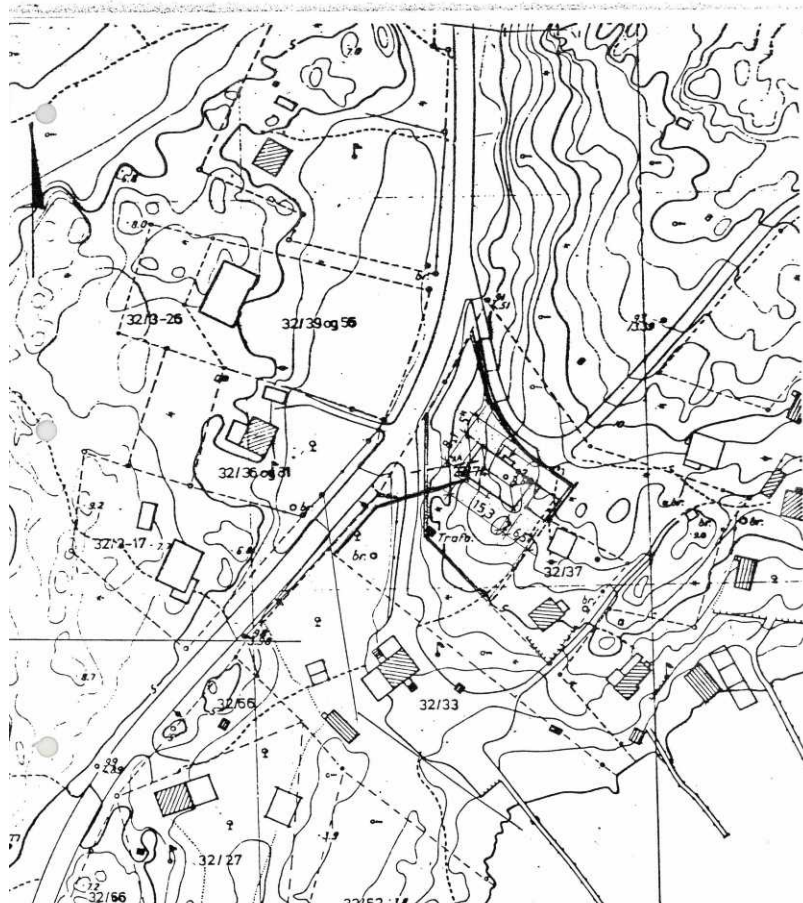
Bjørn Roar Olavesen

Bjørn Roar Olavesen, 120158

Vi bekrefter at dette dokument er underskrevet i vårt nærver og at underskriverene er over 18 år.

Maren Flomby
Maren Hansen født 26/4-1905
Trolldalen 32,Kråkerøy

Jens Anders Holte
Jens Anders Holte, født 11/11-1940
Trolldalen 32, Kråkerøy 1940



— Forslag til boligtomt

BJØRN OLAVESEN
TANGEN, KRÅKERØY.
13.05.87.

SITUASJONSKART-M= 1:1000
Parsell av
C.nr. 34 b.nr. 74 tomt nr.
Areal br. navn
Kartblad D14 Målebrev
Kråkerøy byggingvesen, den 14. 04. 87.



GRUNNEIERERKLÆRING

Denne erklæringen gir Fredrikstad kommune rett til å anlegge og ha liggende ledningsanlegg, signalkabel og avløspumpestasjon på privat grunn.

1. Fredrikstad kommune får herved en stedsevarig rett til å anlegge og ha liggende pumpestasjon, vannledninger, kloakkledninger, overvannsledninger og signalkabel med tilhørende utstyr, (kummer, koplingsbokser etc), slik dimensjonert som kommunen til enhver tid finner det nødvendig. Ledningstraséen/ pumpestasjon er vist på vedlagte kart.
2. Kommunen skal ha uhindret adgang til stasjonen/ traséen for både maskiner, materiell og personell til anleggets utførelse, og til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og nødvendige omlegginger. Ved arbeid i traséen skal grunneieren varsles på forhånd dersom dette er mulig.
3. Grunneier må ikke oppføre bygg eller andre faste innretninger nærmere ledningstraséen/ stasjonen enn 4 meter uten samtykke fra ledningseier. Det må ikke foretas gravearbeider m.v. som kan skade ledningene. Ved slike arbeider må alltid kommunen varsles med "gravemelding".
4. Ved kryssing av drenerør og andre ledninger som tilhører grunneieren, er kommunen ansvarlig for at disse, ved eventuell beskadigelse i forbindelse med anlegget, blir forsvarlig reparert. Eventuelle setningskader på drenerledningene de første 5 år etter anleggsavslutning, utbedres av Fredrikstad kommune. Senere normalt vedlikehold av drenerledninger påhviler grunneier. Områdene som berøres av anlegget (vei/ gårds plass osv.) skal settes i fullverdig stand ved anleggsslutt. Ferdig planering skal være utført senest 6 vekst måneder etter anleggsslutt.
5. Snøbrøyting og generelt vedlikehold på adkomstveien frem til pumpestasjonen besørges heretter av Fredrikstad kommune etter kommunale rutiner.
6. Erstatning gis etter følgende satser:

• plassering av pumpestasjon med tilhørende ledningsanlegg	kr. 10.000,-
• pr. løpemeter ledningsanlegg :	kr. 18,-
• kummer og kumgrupper i hage/gårdstun:	kr. 1.500,-

 Erstatningen utbetales etter anleggsslutt.
7. Oppnås det ikke enighet om engangserstatningen i forbindelse med anlegget, blir denne med bindende virkning å fastsette av et "takseringsutvalg" hvor hver av partene oppnevner en representant, og Byretten i Fredrikstad oppnevner en representant som leder av "takseringsutvalget".



Doknr: 5266 Tinglyst: 02.05.2000 Emb: 098
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. Erstatning etter skader- eller avlingstap i forbindelse med fremtidige reparasjoner eller omlegginger, fastsettes etter samme forutsetninger som under punkt 5 og 6.

Denne erklæringen kan tinglyses som hefte på min eiendom: Gnr. 432 Bnr. 33

Eier: Randi Baardsen

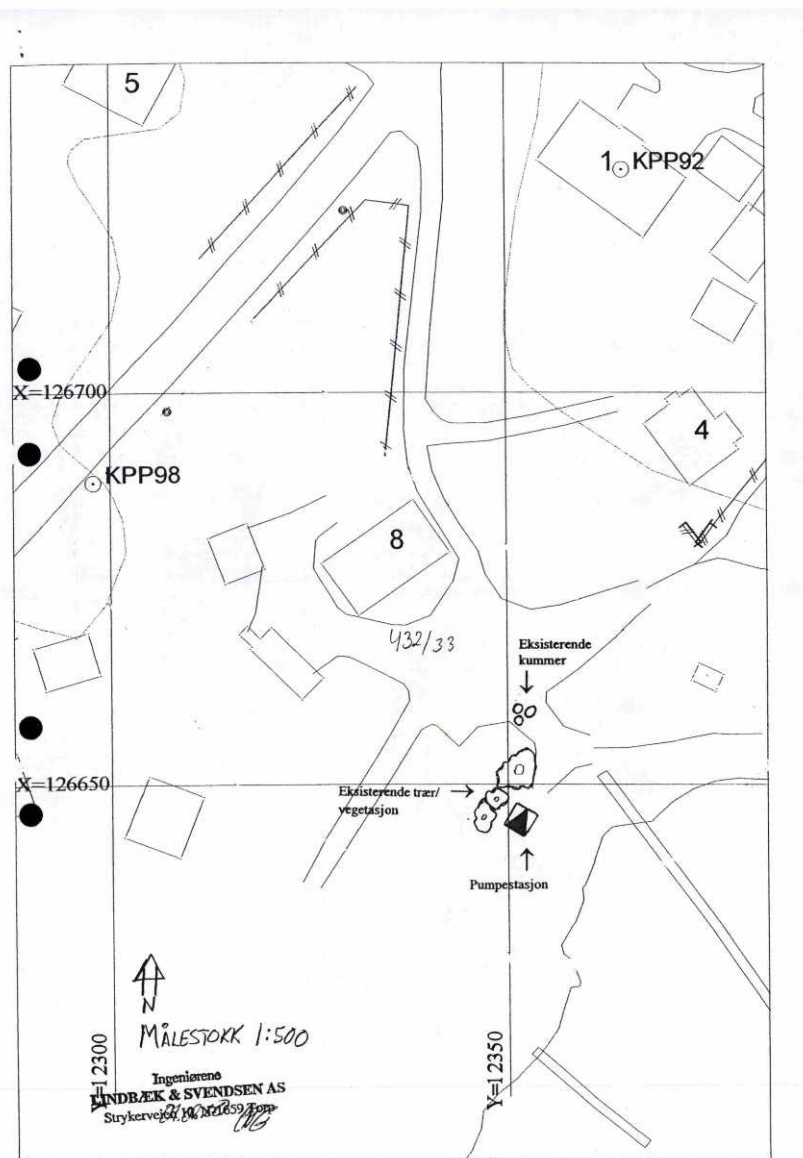
Personnr. 101207 [REDACTED]

Fredrikstad, den 16/2.00


Grunneier


Fredrikstad kommune
FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - PROSJEKTERING
P.b. 1405, 1602 Fredrikstad
Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - PROSJEKTERING
P.b. 1405, 1602 Fredrikstad
Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy



Dok. av. kr. 250,-

DAGBOKFØRT

09.02.89 01318

SKJØTTE

FREDRIKSTAD BYRETT

Undertegnede Baard Baardsen p.nr. 23 11 99 [redacted] og Randi Baardsen p.nr. 10 12 07 [redacted] skjøter og overdrar herved Kari og Svein Olavsen, vår eiendom g.nr. 32 br.nr. 97 i Kråkerøy. (Nedendor kalt leningsseieren)

Eiendommen overdras vederlagsfritt. Vordianslag kr 8.000,- Kari og Svein Olavsen og etterkommende eiere/festere av g.nr.32 br.nr. 97 i Kråkerøy får til bruk for denne eiendom stedvarig rett til å anlegge og ha liggende vann, spillvanns, og overvannsledninger, samt til å føre ledninger for elektrisk strøm, TV og telefon over g.nr.32 br.nr. 33 og 74 i Kråkerøy kommune på nevnte vilkår:

1. Ledningsføringen fremgår av kart/tegning i mål 1:1000 Datert: 11.10.1988.
2. Ledningseieren gis uhindret adgang til ledningene for personer og materiell for ettersyn og reparasjon.
3. Nåværende og fremtidige eiere av g.nr.32 br.nr. 33 og 74 må ikke anbringe bygning eller annet anlegg over ledningene eller forevrig benytte eiendommen på en slik måte at ledningene med tilbehør utsettes for skade eller fare.
4. Erstatning for mulig skade og ulempe som følge av anlegget, fastsettes når dette er avsluttet og utbedring av terrenget er foretatt. Oppnås ikke enighet om erstatningens størrelse, blir denne å fastsette ved rettslig skjønn, med mindre partene enes om å overlate avgjørelsen til en skjønnsmann som de oppnevner i fellesskap. På samme måte fastsettes erstatning for senere skader i forbindelse med ettersyn/ reparasjon eller omlegging.

Kråkerøy 3. februar 1989

* nr. 250761 / [redacted]
* nr. 040261 / [redacted]

Randi Baardsen m.p.p. Randi Baardsen

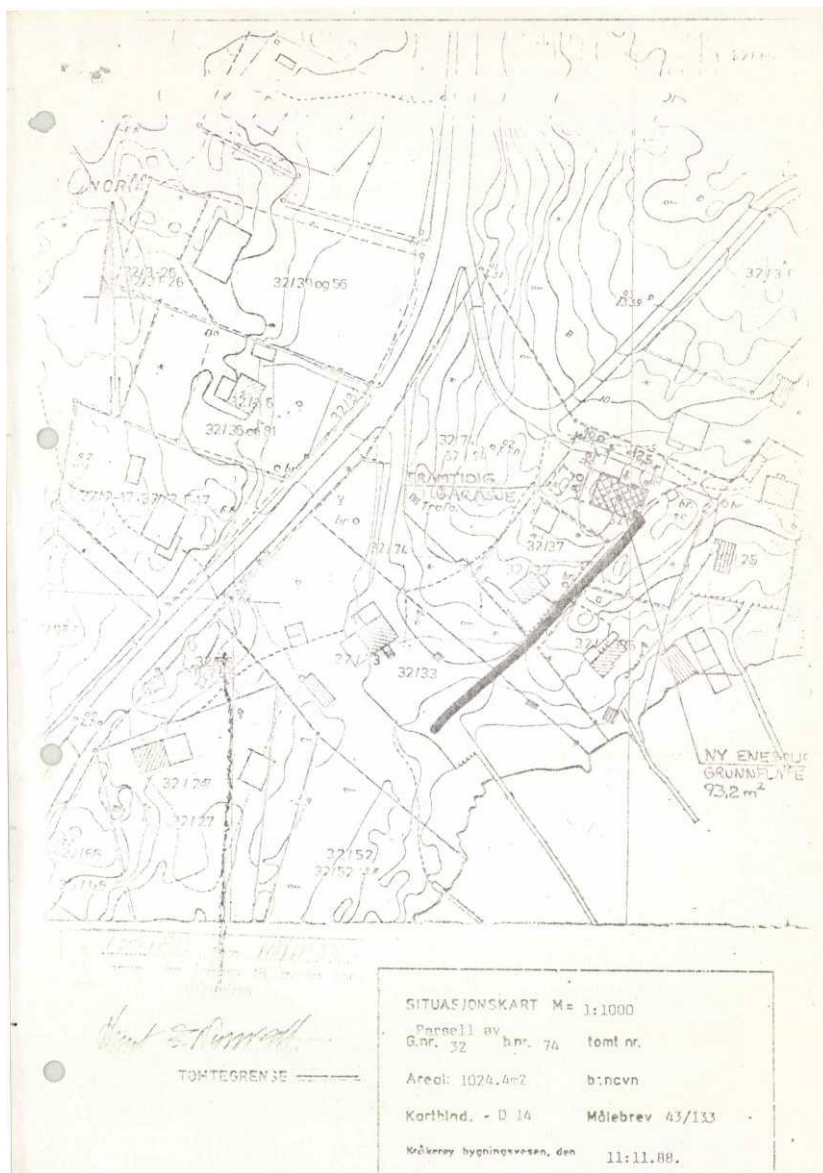
Kari S. Olavsen
Svein Olavsen

Vi bekrefter at ovenstående givere har skrevet under på dette dokument og i vårt nærvær og at de er over 18 år.

Vi er myndige og bosatt i Norge.

Bjorn R. Olavsen
P. 08 06 25 P. 20.01 58

Egenerklæring.



Dagb. nr. 0292
 Overfor skattevesenets arbeid
 21 JAN 1965
 K.R.S. K.B.

STATENS VEGVESEN

Erklæring

Undertegnede **Board Boarssen, Kråkrey** som har fått vegvesenets tillatelse til på eiendommen gnr. **32** . . . bnr. **33** i **Kråkrey** herred å bygge nærmere riks-veg **27** enn bestemt i vegloven av 21. juni 1963 eller med hjemmel i denne godtas nedenfor nevnte generelle og spesielle vilkår som bindende for meg selv og senere eier og bruker av eiendommen.

Generelle vilkår:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen:)
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen. (gjelder området mellom hus og veg).

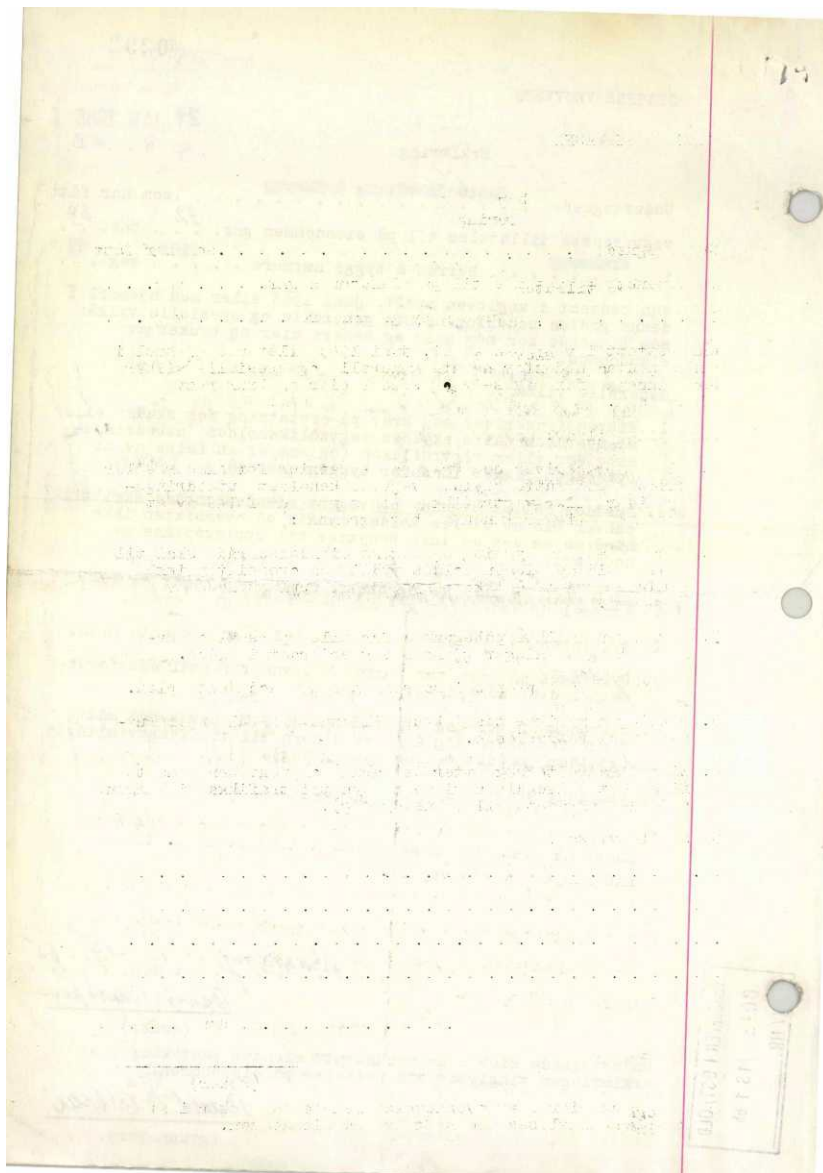
Spesielle vilkår:

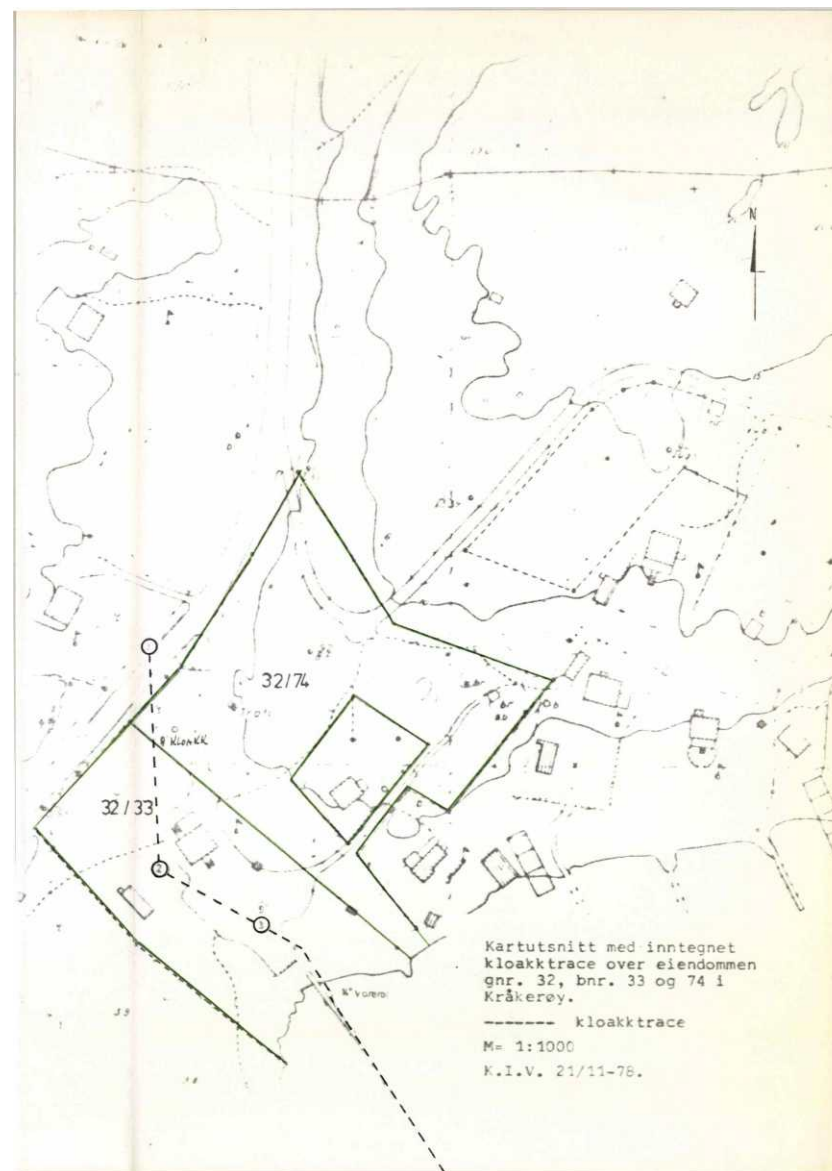
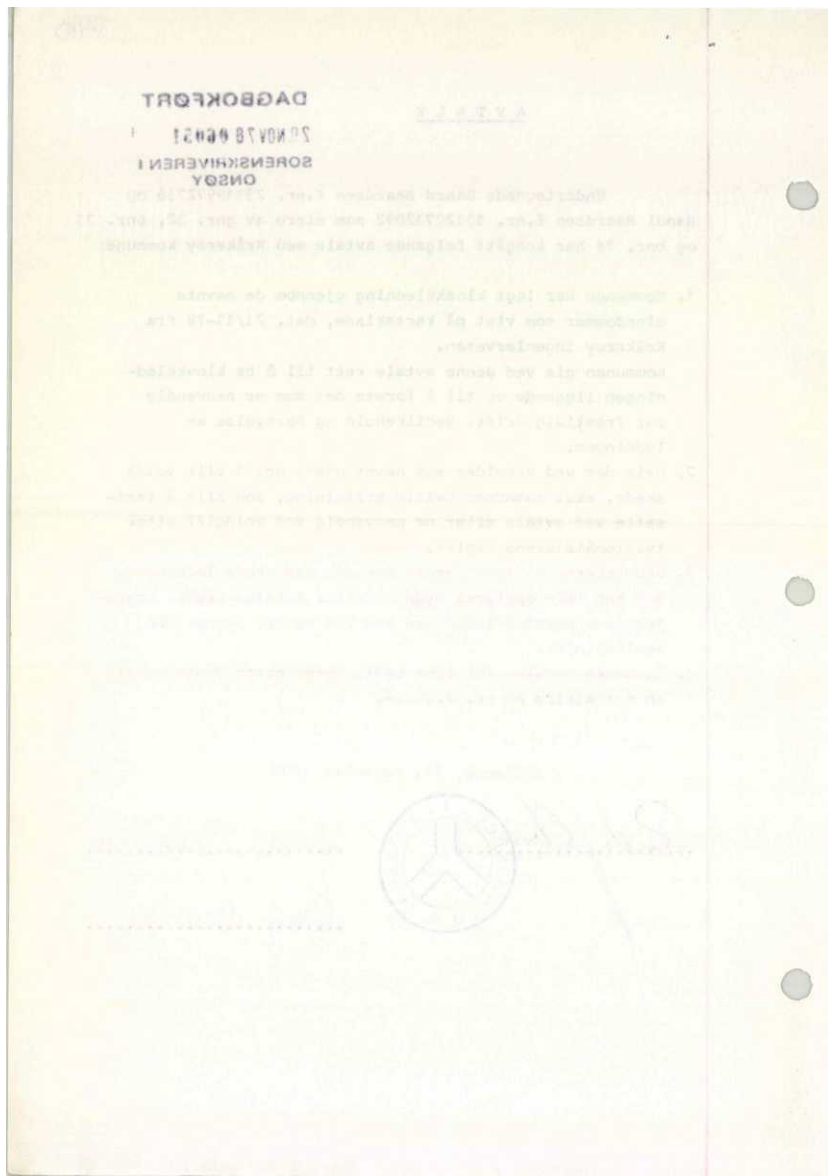
.
Huset må plasseres i en minsteavstand av 20 m. fra midtlinjen av riksveg 27.

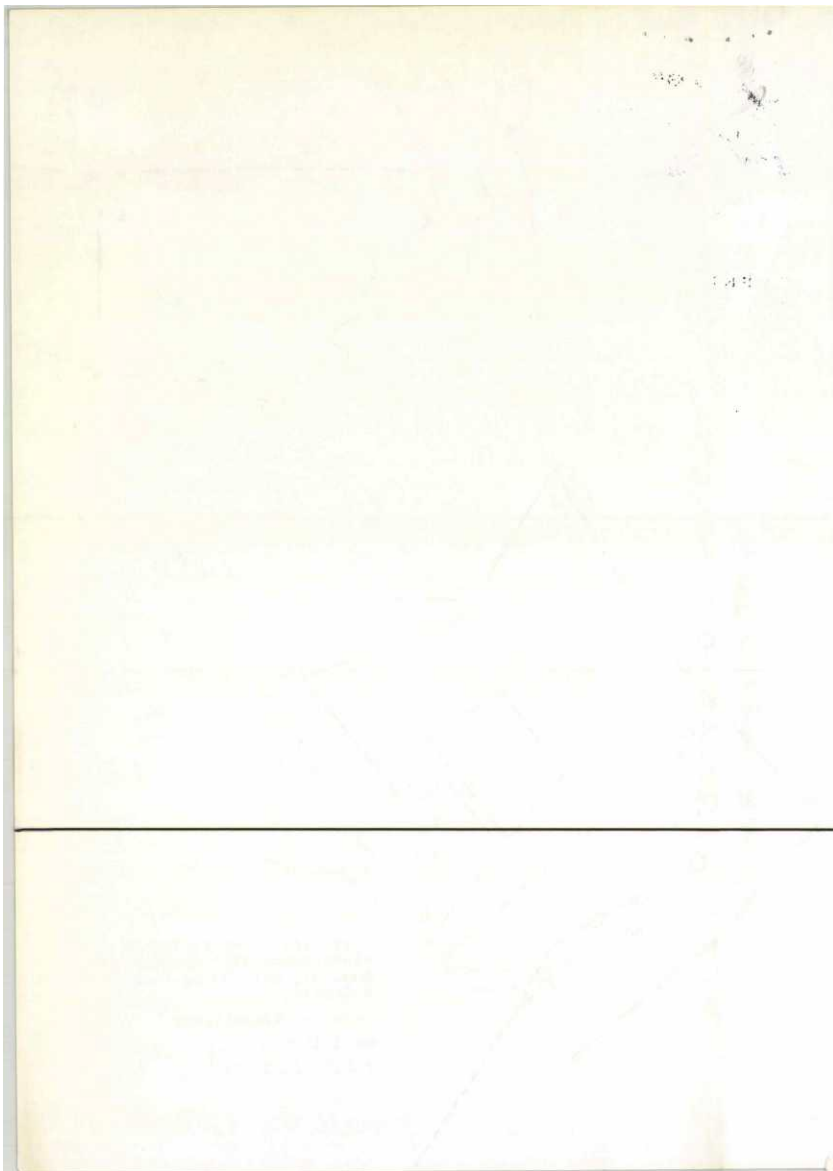
. den 17. 65
Board Boarssen
 (søker)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.
Board Boarssen
 (grunneier).

VEGVESEN I GSTOLD
00139 / 13.1.65
IV NR.





Ref. nr.
GVAAdvokat
Einar Edin MNA
Postboks 315, Elisenberg, 0208 Oslo
Tlf. +47 24 11 14 54 Fax +47 24 11 54 55
Org. nr. b: 1 107 132 mva
E-mail: edin@edin.no

AVTALE

RETT KOPI BEKREFTES



Avtale mellom eiere av g.nr 432 b.nr 33 og Granholmen vann- og avløpslag SA.

Eierne av eiendommen gir Granholmen vann- og avløpslag SA rett til fremføring og vedlikehold av avløpsledning, kummer med mer på eiendommen g.nr 432 b.nr 33.

I det videre er eierne av eiendommen beskrevet som eier og Granholmen vann- og avløpslag SA som tiltakshaver.

Følgende vilkår gjelder:

1. Avløpsledningen legges i utgangspunktet etter prosjektert trasé som vist på situasjonskart datert 17.04.2009, vedlegg nr. 1. Det eksakte trasévalget gjennom bryggeanlegget avklares mellom entreprenør og eier når arbeidet gjennomføres.
2. Eier skal varsles om når arbeidet skal igangsettes, slik at han kan være til stede under arbeidet på eiendommen. For øvrig kan anleggsarbeidet igangsettes når det måtte ønskes fra tiltakshavers side.
3. Tiltakshaver bekoster og legger en disponibel vann- og avløpsledning (dimensjonert som anvist på kart) i samme trasé som avløpsledning til enden av eksisterende brygger, slik at det ved eventuelle senere tilknytninger til pumpestasjonen kan gjøres i sjøen utenfor brygga.
4. Tiltakshaver er eier av de disponible ledningene. Nye utbyggere kan ikke koble seg til disse uten avtale om dekning av tiltakshavers utgifter. Eier av eiendommen har rett til å kreve erstatning fra fremtidige brukere av de disponible ledningene.
5. Tiltakshaver har rett til fremtidig ettersyn og reparasjon av ledningen. Tiltakshaver skal påse at ledningen til enhver tid er vedlikeholdt og at den blir reparert ved brudd.
6. Tiltakshaver plikter etter endt anleggsarbeid eller etter senere reparasjoner å utbedre skader som blir forvoldt på eiendommen. Hvis utbedring ikke kan anses som tilfredsstillende utført, forbeholder eier seg rett til å kreve erstatning som i tilfelle fastsettes ved lensmannsskjønn.
7. Dersom endelig trasévalg gjennom bryggeanlegget blir der eksisterende vannledning ligger, graves denne ned sammen med ledningene til Granholmen vann- og avløpslag SA.
8. Tiltakshaver vil bidra til at luktproblemene fra pumpestasjonen på eiendommen blir redusert.
9. Tiltakshaver forplikter seg til å legge om traséen for avløpsledningen, dersom denne senere kommer i konflikt med eventuell utbygging på eiendommen/brygger.
10. Tiltakshaver betaler en billighetserstatning til Erik Slommerud på kr 25.000,- - kronertjuefemtusen 00/100 -. Beløpet forfaller til betaling innen en måned etter at nødvendige offentlige godkjenninger for å igangsette arbeidet foreligger.
11. Eier gis en engangsgodtgjøring på kr 10.000,- til dekning av tapt arbeidsfortjeneste, reiseutgifter mv. i forbindelse med anvisning av trasé mv. Beløpet utbetales etter at anvisning av trasé og anleggsarbeid er utført.

Doknr: 709265 Tinglyst: 20.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

13

12. Denne avtalen er bindende også for fremtidige eiere av eiendommen og skal tinglyses på eiendommen. Tinglyskostnadene mv. skal dekkes av Granholmen vann- og avløpslag SA.

Hakadal 6/5 2009

Erik Slommerud

Hjemmelshaver: Erik Slommerud
Personnummer 38016 [redacted]

Vivian G. Slommerud
Personnummer 190460 [redacted]
G.nr 432 b.nr. 33 i Fredrikstad kommune

Vivian G. Slommerud

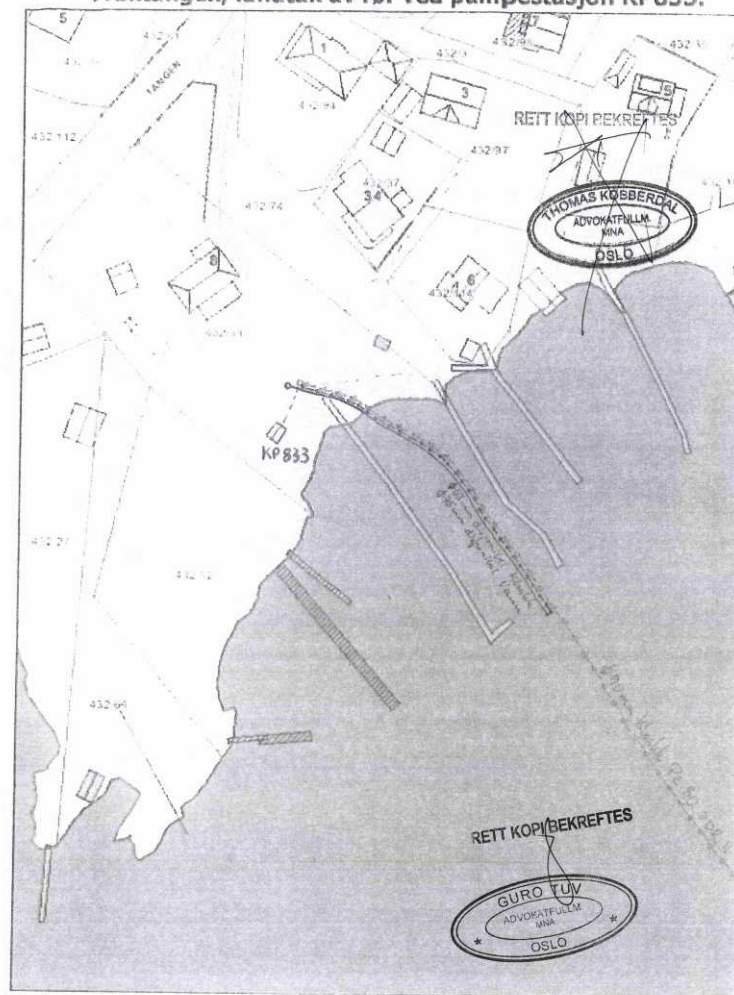
For Granholmen vann- og avløpslag SA

Reidar Martinsen
styreleder

Ketil Roppestad
nestleder



Vraktangen, landtak av rør ved pumpestasjon KP833.



Målestokk = 1:1000
Revidert 17/4-09
Kystmiljø AS





Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. august 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 432 Bruksnr.: 33 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Eiendomsstatus, ordre 8688085

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 432	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:		Tangen 8, 1676 KRÅKERØY	
Areal matrikkelenhet:		3283 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:	Vedtatt:	Formål/hensynssone:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	15.06.2023	2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse Hensynssoner: 320 - Flomfare 530 - Hensyn friluftsliv
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

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 tilfredsstill 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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 15.08.2025

Kommuneplan



Adresse: Tangen 8, 1676 KRAKERØY
Gnr/Bnr: 432/33/0/0

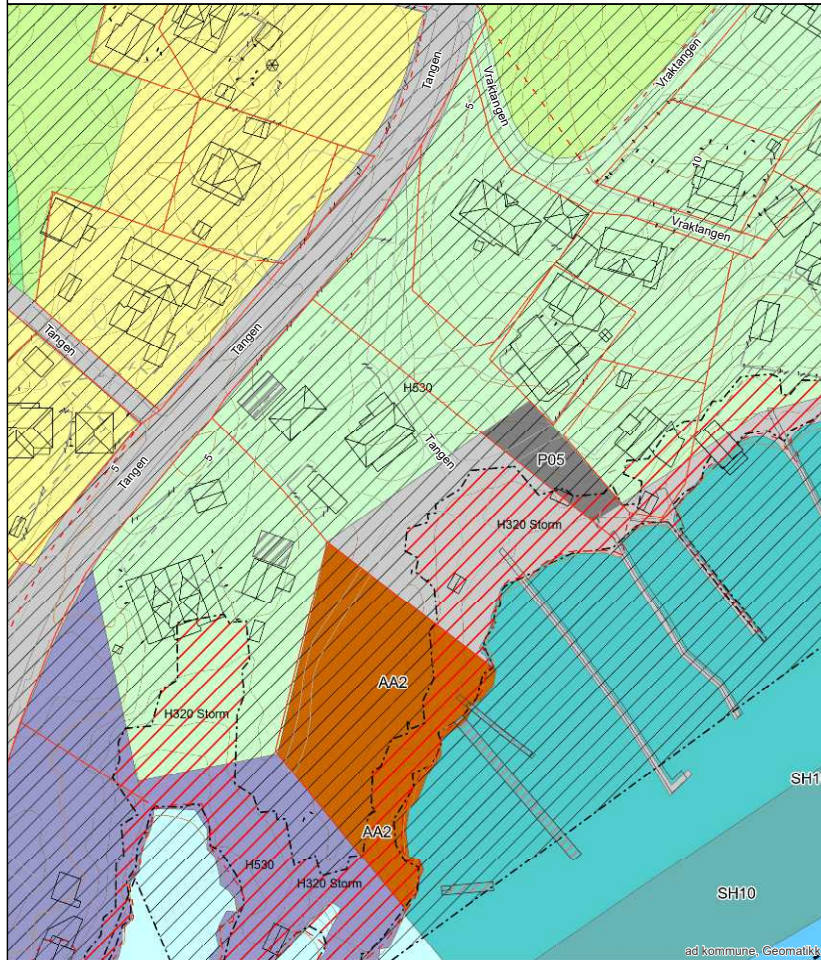
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14



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

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

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



Reguleringsplan



Adresse: Tangen 8, 1676 KRAKERØY
Gnr/Bnr: 432/33/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14

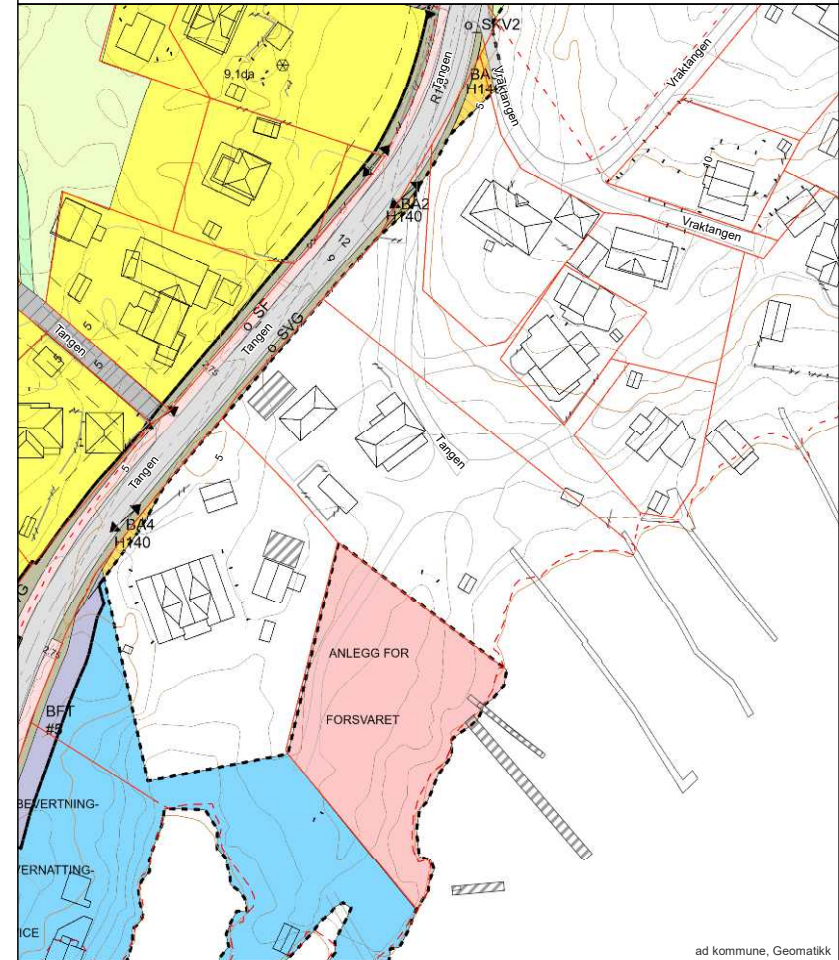


Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/33/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-14



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



Matrikkelrapport
Grunneiendom 3107-432/33/0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-432/33/0

Bruksnavn	STRANNBAKKE	Beregnet areal	3 283.0
Etablert dato	04.04.1933	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
VIVAN ELISABETH GAMMALS SLOMMERUD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ERIK SLOMMERUD		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		
AF - Annen forretningstype	11.05.2012	11.05.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	04.04.1933			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
----------	-----	-----------	---------------	------------------

14.08.2025

side 1 av 4

Rapporten er levert av Geodata AS

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flers mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.03.1996	3 283.0	VA - Hjelpeinje vannkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147815182	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147815190	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300816399	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 147815182: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	50.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	50.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 147815190: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	82.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	82.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	02.12.2022	02.12.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	82.0	0.0	82.0	0.0

Bygning 300816399: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	55.1
Antall etasjer	1	BRA Totalt	55.1
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	05.07.2020	15.07.2020

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	55.1	55.1	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tangen	8		1676 KRÅKERØY

Oversiktskart



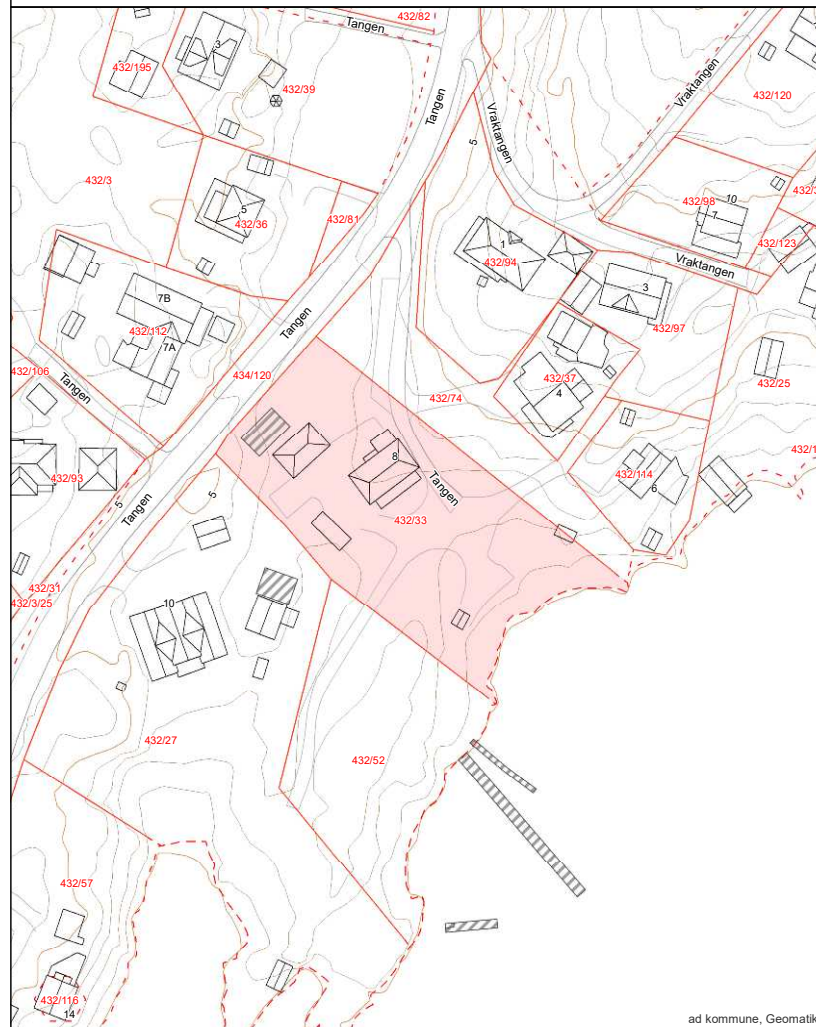
FREDRIKSTAD KOMMUNE

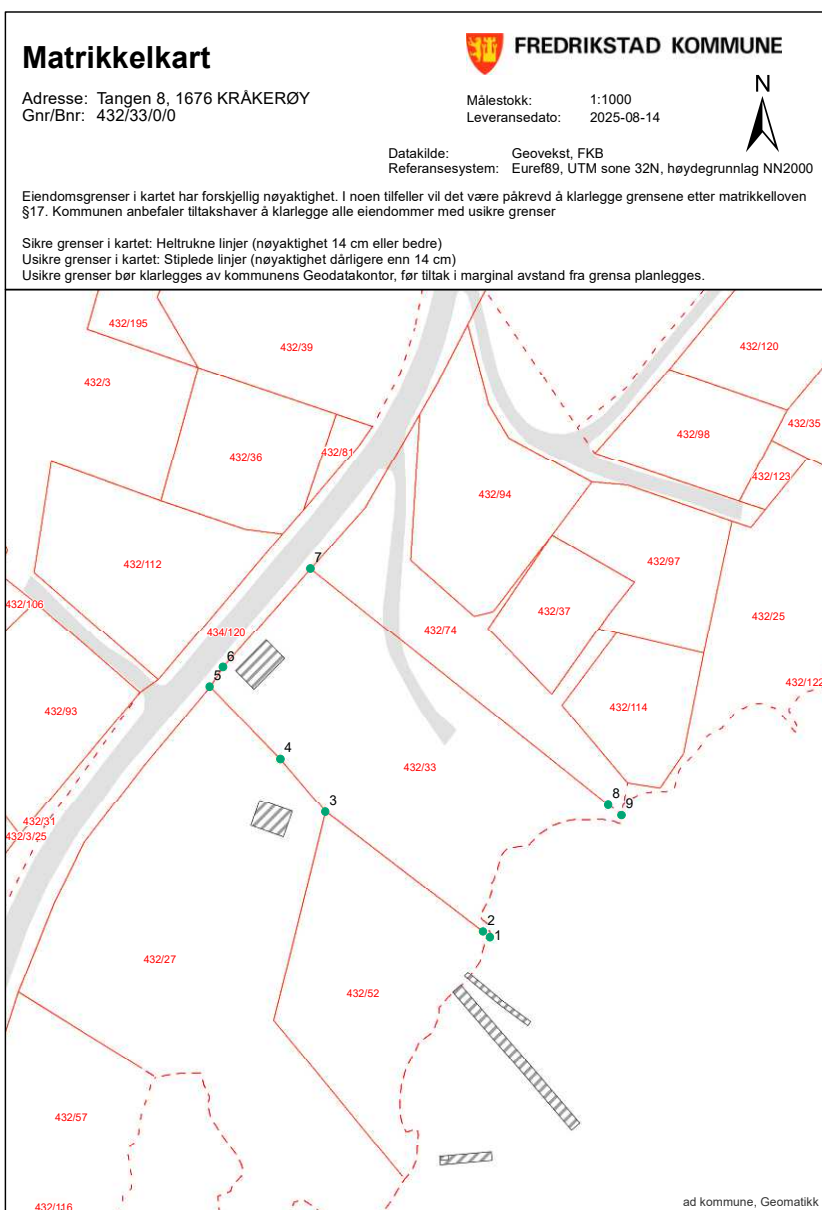
Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/33/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-14



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





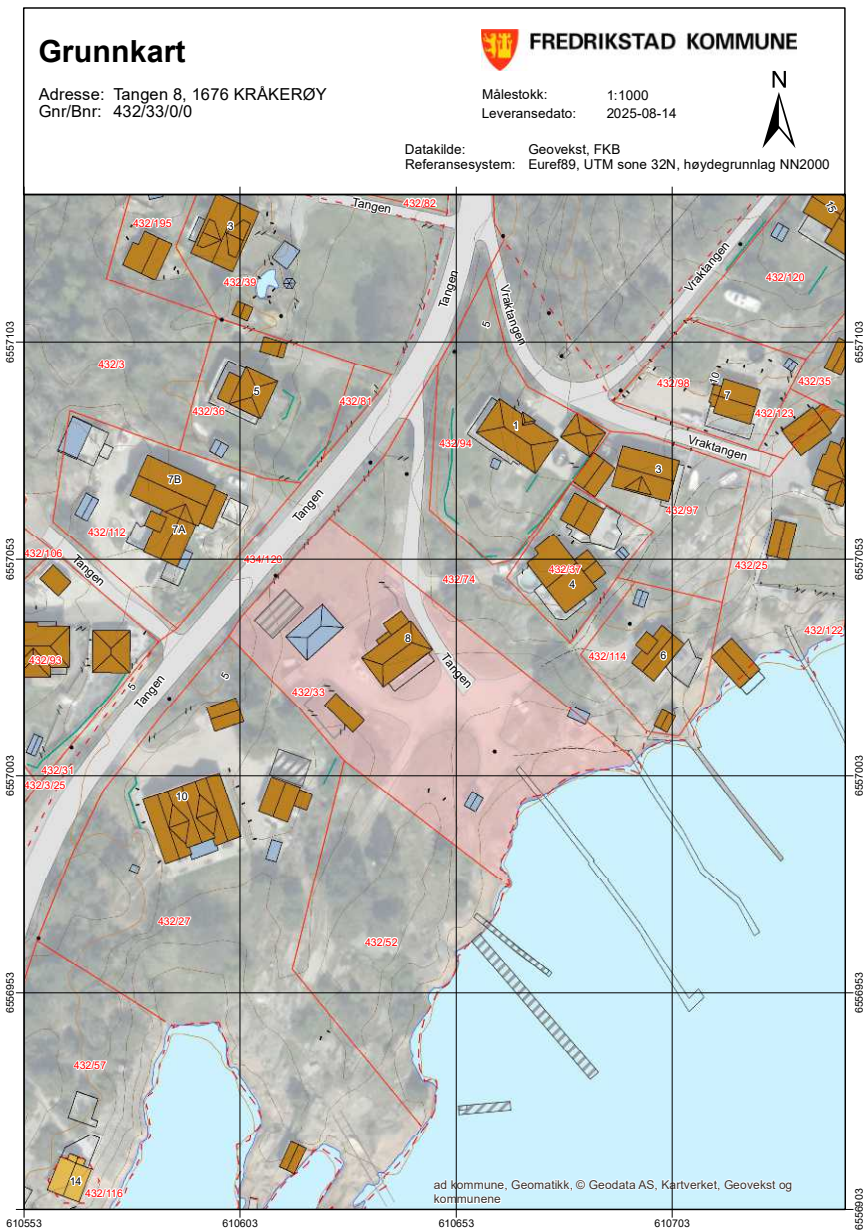
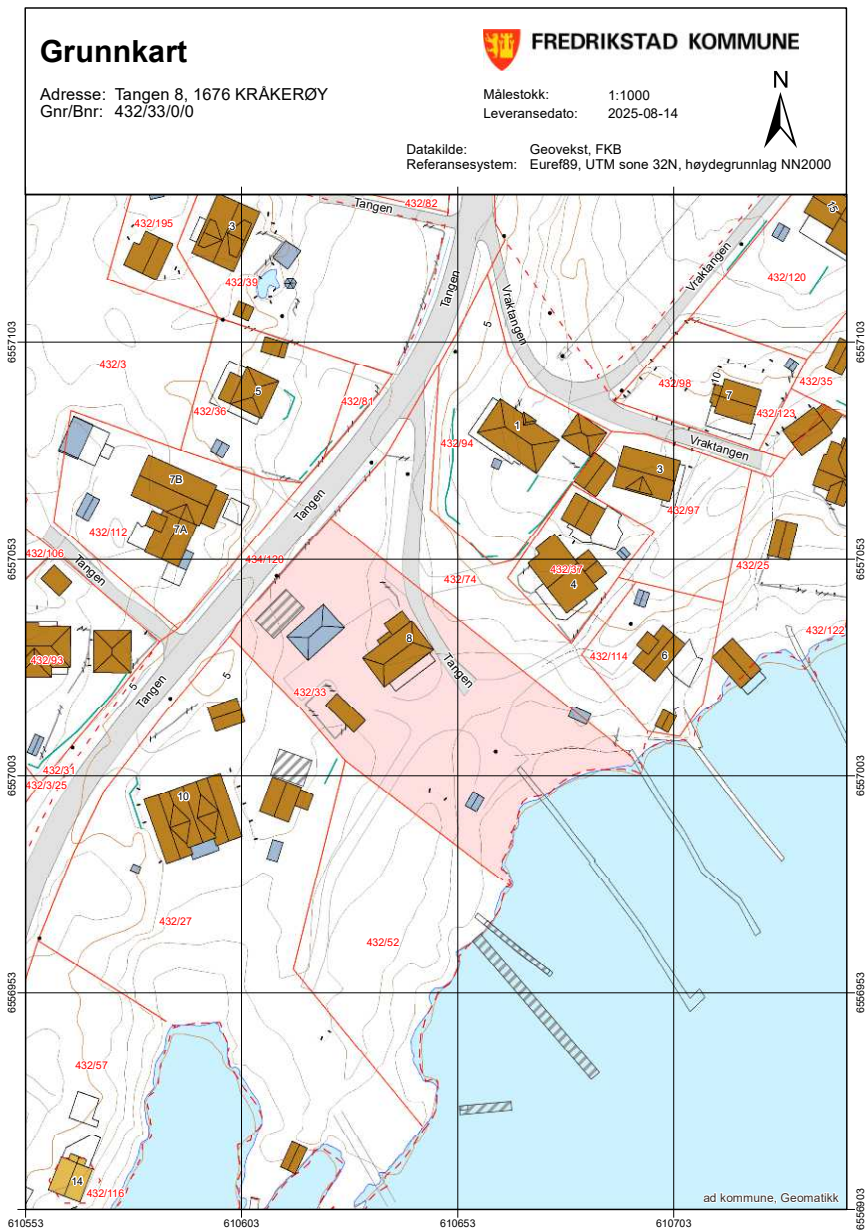
Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmarknad	Koordinatsystem
3283,0	EUREF89	UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpernr	Noed	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinje	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6556977.87045	610964.710808	Ikke spesifisert	2,04	Geometrisk hjelpelinje		Steneinstrument	36	0
2	6556979.110544	610863.033773	Ikke spesifisert	45,85	Ulmærket		Terningmått	14	0
3	6557006.80632	610626.576436	Ikke spesifisert	16	Ulmærket		Terningmått	14	0
4	6557018.52149	610616.1411	Ikke spesifisert	23,31	Ulmærket		Terningmått	14	0
5	6557035.58716	610599.856274	Ikke spesifisert	5,49	Ulmærket		Terningmått	14	0
6	6557040.15644	610602.896466	Ikke spesifisert	30,38	Ulmærket		Terningmått	14	0
7	6557062.84078	610623.0896	Ikke spesifisert	87,23	Ulmærket		Terningmått	14	0
8	6557008.36419	610602.04753	Ikke spesifisert	3,83	Ulmærket		Terningmått	14	0
9	6557005.98572	610605.051852	Ikke spesifisert	53,85	Geometrisk hjelpelinje		Steneinstrument	36	0

side: 1





Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 432 / 33 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkingsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

side: 1



Slommerud Erik

Tangen 8

1676 Kråkerøy

Adresse: Tangen 8 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 147815190

Eiendom: 432 / 33 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 3

Tilsyn: Utført 18.10.2023

Hyppighet: Hvert 4. år

Dato: 18.08.2025

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse:

Avtale nr: 19110

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.

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp Plassering: 1

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Kommentar: Innkledd med panel en side på kjøkken i 2.etg.

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.

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	432	Bnr.:	33	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Tangen 8						

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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 18.10.2023.
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Ukjent: <input type="checkbox"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist feiet/sjekket, dato: 23.05.2025.

Med vennlig hilsen

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

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
 - Standard grunnkart
 - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
 - Matrikkelkart
 - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
 - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
 - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til meking med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 432/33/0/0

Eierrepresentant: Slommerud Erik

Regningsmottaker: Slommerud Erik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	STRANNBAKKE	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festlegrunner	Nei
Gårdsnr	432	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	33	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festetnr	0	Beregnet areal	3283 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Tangen 8 1676 KRÅKERØY	Tilleggsnavn Grunnkrets	Trolldalen - Tangen	Kirkesogn Valgkrets	Kråkerøy Kråkerøy	(Antall: 1)
---------	---------------------------	----------------------------	---------------------	------------------------	----------------------	-------------

BYGNINGER

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal	(Antall: 1)
147815190	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		82	

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	(Antall: 2)
SLOMMERUD ERIK	TANGEN 8	1676 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver	
SLOMMERUD VIVAN E GAMMALS	TANGEN 8	1676 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver	

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.10.2025	1/1	0	kr 3 398,00
60 ESKATT BOLIG	2 780 700,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 8 898,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 3 478,00
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 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
						kr 26 766,00



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 19.08.2025

Opplysninger til eiendomsmeidler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 432 Bruksnr.: 33

Adresse: Tangen 8, 1676 KRÅKERØY

Referanse: 192250120

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 eiendomsgrensler som i mange tilfelle kan være uøyeblikke. 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.

Erik Slommerud

Tangen 8
1676 Kråkerøy

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81659	5	ERISTU	432/33	03.10.2025

Tillatelse - Bruksendring til boligformål - Tangen 8 - Eiendom 432/33

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1441/25

Tillatelse

Søknaden din er godkjent

Dette har du søkt om:

- Bruksendring fra forretning til boligformål

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 16.09.2025. Tilleggsdokumentasjon ble mottatt 30.09.2025.

Søknaden gjelder

Bruksendring av forretning og lager i første etasje til stue, kjøkken, soverom og bad. Total BRA oppgis å være 200 m².

Det er oppgitte takhøyde fra undergulv til himling på 2,5 meter.

Planstatus

Tiltaksområdet er uregulert og avsatt til LNF-b innenfor hensynssone H530 - Hensyn friluftsliv og 100-metersbeltet i strandsonen i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Nabovarsling

Naboer er ikke varslet i saken, da deres interesser i liten grad berøres av omsøkte tiltak, jfr. plan- og bygningslovens § 21-3.

Vurdering

Boligen på eiendommen er oppført før 1947 og er registrert i matrikkelen som enebolig. Første etasjen er i dag godkjent som forretningslokale med to rom avsatt til lager og ett kjølerom.

Byggesak og geomatikk
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 95 93 08

Bruksendring fra nærings- eller forretningsformål til boligformål innebærer at rom som tidligere har vært godkjent til bruk som forretning, lager, kjølerom eller lignende, endres til boligformål som stue, kjøkken, soverom, bad med mer.

Tegninger mottatt 15.09.2025 viser at førsteetasjen har intern forbindelse med hoveddel, via innvendig trapp og dører. Det forutsettes også at arealene i etasjen benyttes som del av eksisterende bolig (hoveddel).

Bygningsmyndigheten vurderer at rommene for varig opphold får en tilfredsstillende størrelse, og plass til innredning som er tilpasset forventede bruk. Det forutsettes at vinduene er tilrettelagt for sikker rømning.

Vedtak

Din søknad om bruksendring fra forretning til bolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

6 Situasjonsskart
7 Vedlegg 2 - Ny plan

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent.

Plassering

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden. Toleransegrense for høydeplassering settes til [angi toleransegrense ikke mer enn +/- 0,5 m, eller fjern hele avsnittet].

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2025. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (25)	1800,00	1	1800,00
Bruksendring til boligformål - 70% av satsene etter 3-9-1 (25)	24500,00	0,7	17150,00

Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Saksnummer 2025/81659



Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Caroline Marie Johansen
avdelingsleder byggesak

Erik Stumberg
avdelingsingeniør

Erik Slommerud

Deres referanse FJENYW	Vår referanse 2020/840-13-28134/2022-ASTMEE	Klassering 432/33	Dato 31.01.2022
----------------------------------	---	-----------------------------	---------------------------

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
67/22

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon,
Mottatt 28.01.2022 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Tange 8

Gnr. 432

Bnr. 33

Fnr.

Arbeidets art: Garasje

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

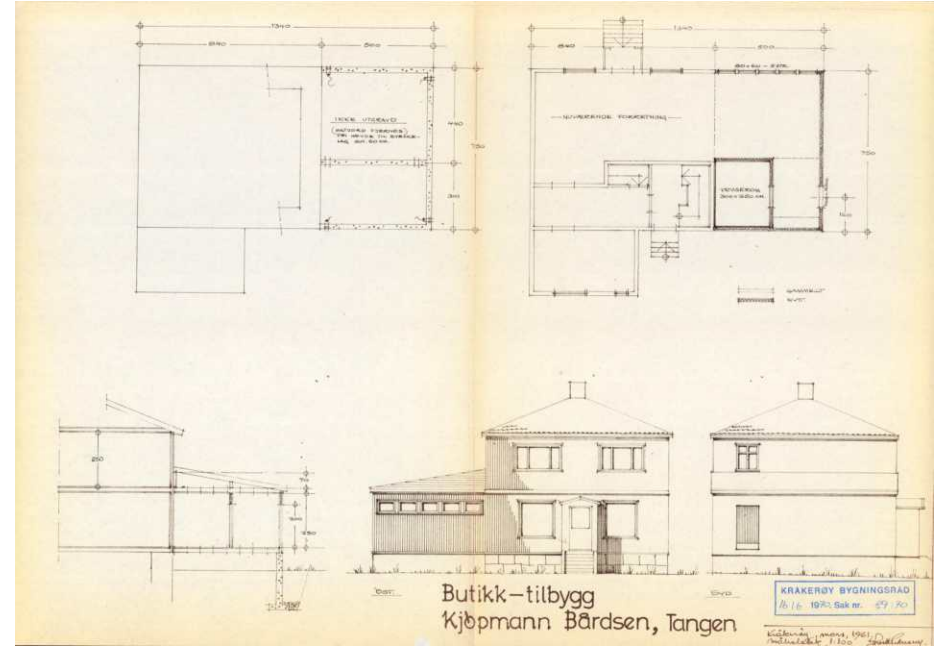
Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

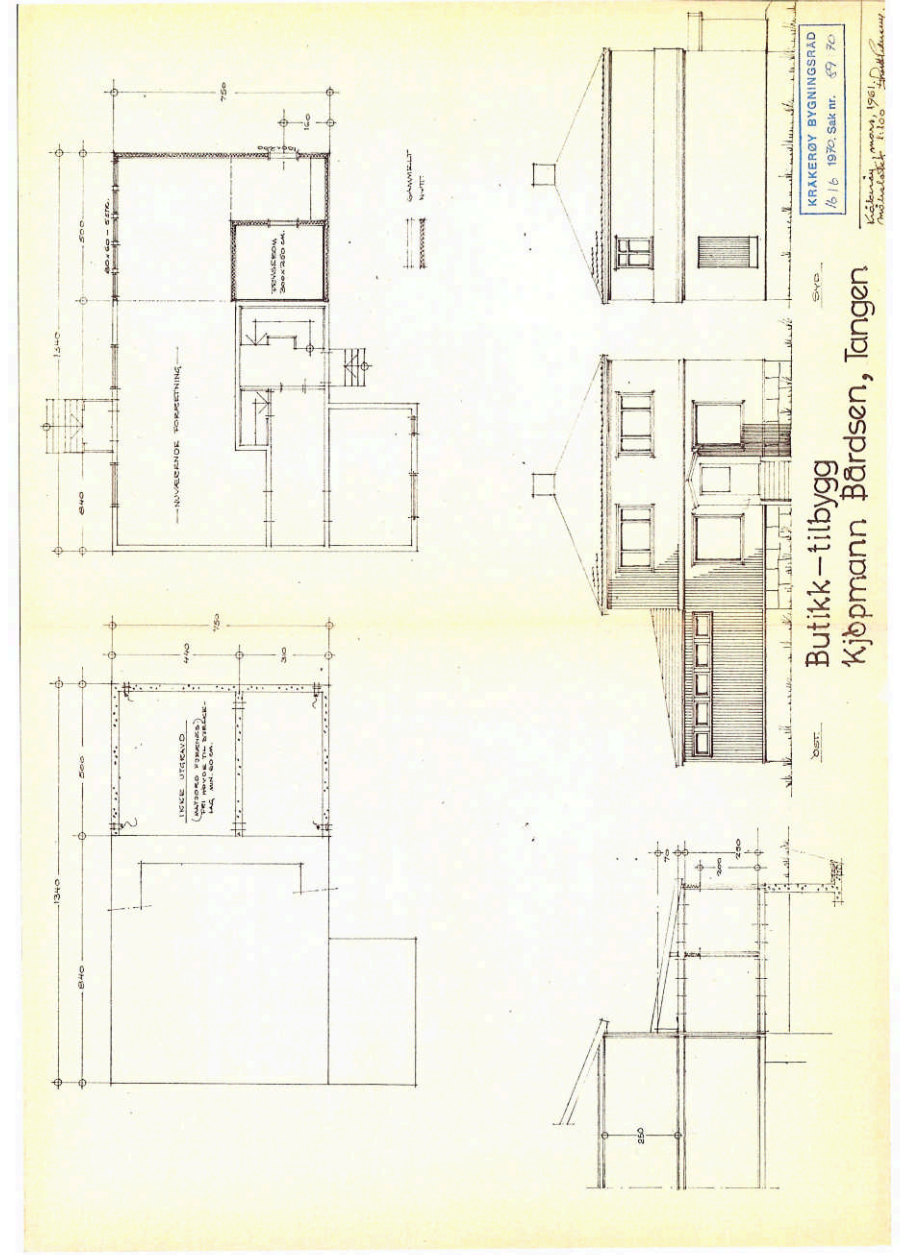
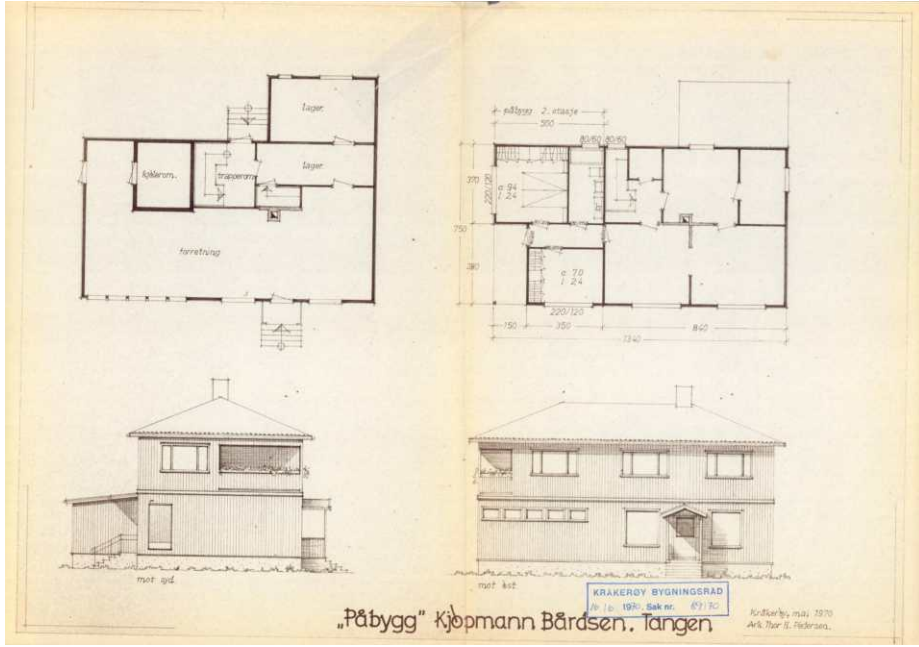
Astrid Meek
Saksbehandler

Virksomhet Regulering og byggesak

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: Bankkonto: 5122 05 77000



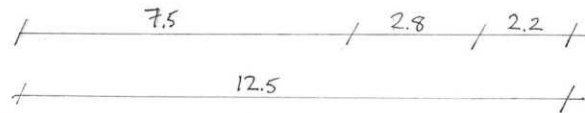
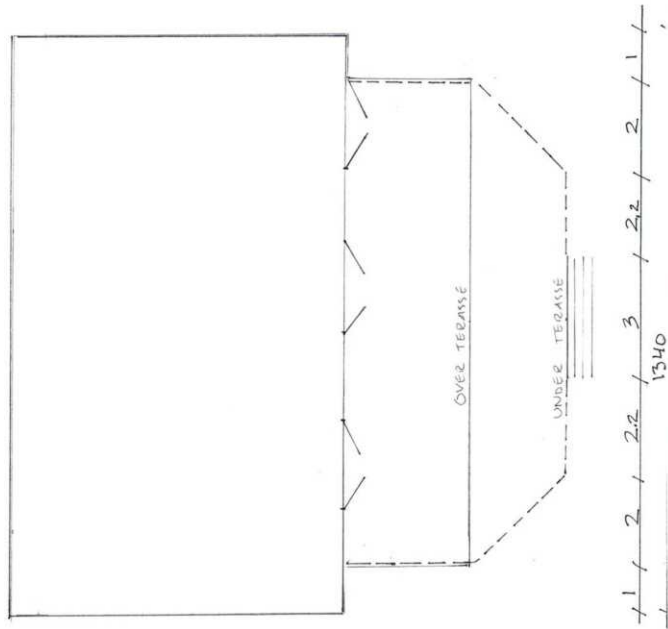


5

• Terrasse i 1. etg. skal ha samme dybde som terrasse i 2. etg., dvs 2,8 meter.
18/7/05 KRSK

Målestav Plan- og miljøseksjonen
07 JULI 2005

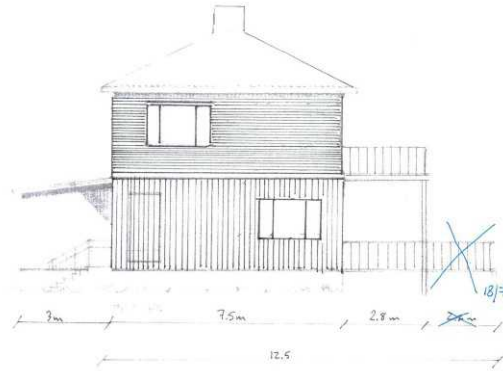
MÅL 1:100



FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN- OG REG. AVDELING	
SAKSNR	BEHANDLINGS-
1314/05	18/7-05

4

Målestav Plan- og miljøseksjonen
07 JULI 2005

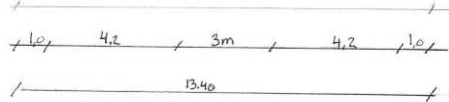


MÅL 1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN- OG REG. AVDELING	
SAKSNR	BEHANDLINGS-
1314/05	18/7-05

VIVIAN G. SINDHEIM
UTVALGT FOR
HØRINGSKVALIFIKASJON

07 JULI 2005



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG BYGG
BYGG- OG BYGGEKONTRAKT
13M/05 18/7-05

1:100

3



Titel: Nybygg
Prosjektadresse: 2018122 - Heimdal
Tilblivelse:

Info: Fåsche 2
Målestokk: 1:50
Dagningen: E-S
Dato: 22.11.2019

1
1



2-h



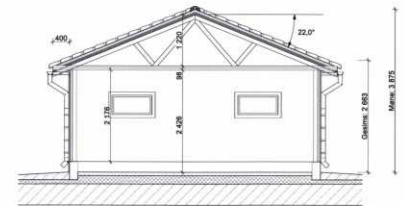
5-h



Monte
 Titel: Nybygg
 Prosjektbeskrivelse: 2019112 - Herndal
 Tiltaksnavn: E-8
 22.11.2019

Info:
 Fase: 3
 Gr./Ark.: 1:50
 Målestokk:
 Tegningens Dato: 22.11.2019

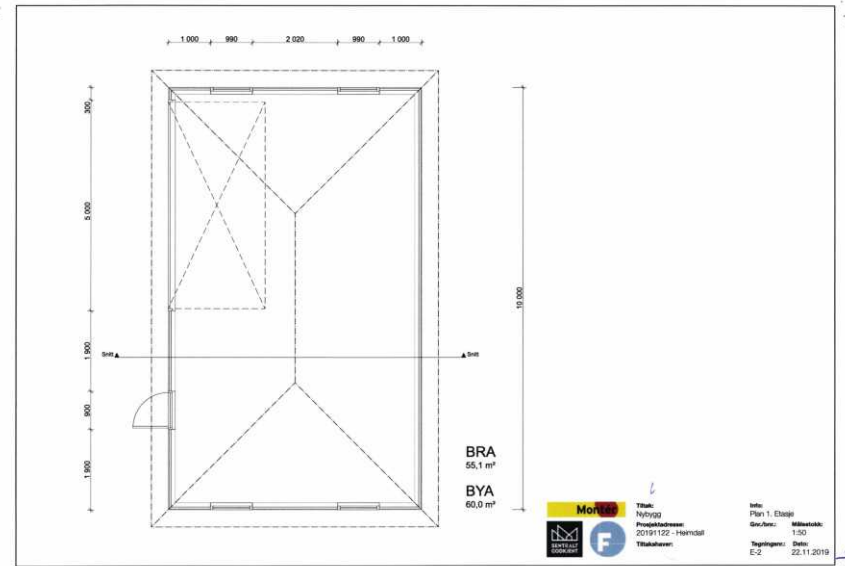
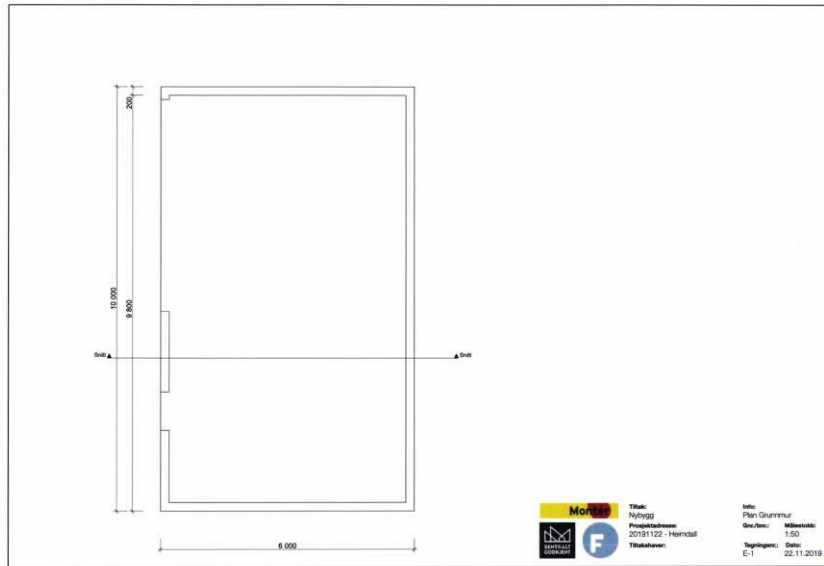
FF



Monte
 Titel: Nybygg
 Prosjektbeskrivelse: 2019112 - Herndal
 Tiltaksnavn: E-8
 22.11.2019

Info:
 Fase: 3
 Gr./Ark.: 1:50
 Målestokk:
 Tegningens Dato: 22.11.2019

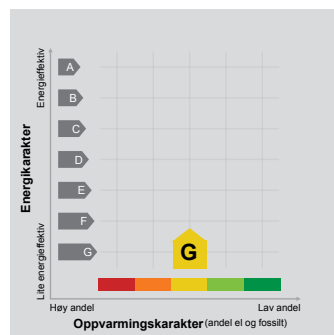
FF



ENERGIATTEST



Adresse	Tangen 8
Postnummer	1676
Sted	KRÅKERØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	432
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147815190
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154500
Dato	13.08.2025



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: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/>.

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/tilsette-energiattesten>).

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

Platte til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 luftføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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. Kjøll- 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 varmelementer 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 12: 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 bevegesensoren slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: 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 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Tangen 8 - Nabolaget Trolldalen/Kjøøy - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Kjøøy bru	18 min	1.5 km
Linje VY6, 171, 172, 199		
Bekkhuis ferjeleie	8 min	7.4 km
Linje 806		
Smertu ferjeleie	9 min	8.2 km
Linje 805		
Fredrikstad stasjon	12 min	9.4 km
Linje RE20, RX20		
Fredrikstad bussterminal	13 min	9.7 km
Totalt 29 ulike linjer		

Skoler

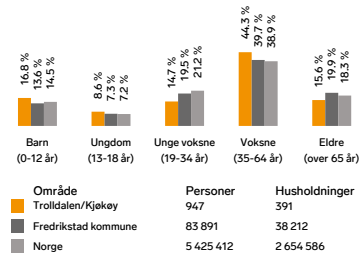
Lunde barneskole (1-7 kl.)	4 min	2.9 km
189 elever, 12 klasser		
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	6.7 km
335 elever, 21 klasser		
Hans Nielsen Hauge vgs	12 min	
WANG Toppidrett Fredrikstad	12 min	10 km
180 elever, 6 klasser		

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lunde barnehage (0-5 år)	3 min	2.7 km
33 barn		
Blomsterøya barnehage (1-5 år)	4 min	2.9 km
47 barn		
Buskogen barnehage (1-5 år)	7 min	6 km
29 barn		

Dagligvare

Kiwi Vesterøy	9 min	8 km
Søndagsåpent		
Coop Extra Hvaler	9 min	8.2 km
Søndagsåpent		

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

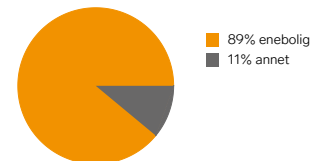
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Lunde barneskole	4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.9 km
Svensebakken balløkke kjøøy	5 min
Ballspill	3.5 km
SATS Fredrikstad	9 min
SKY Fitness Fredrikstad	12 min

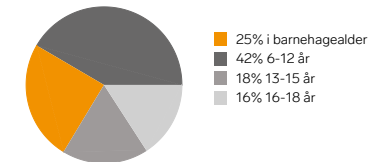
Boligmasse



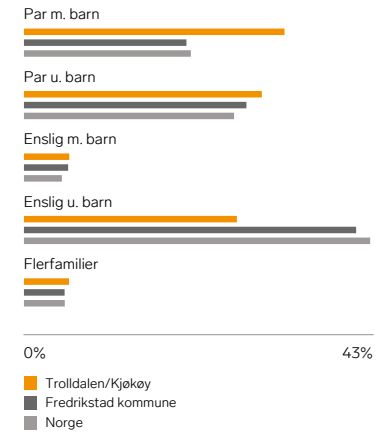
Varer/Tjenester

Værstetorvet	11 min
Apotek 1 Hvaler	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

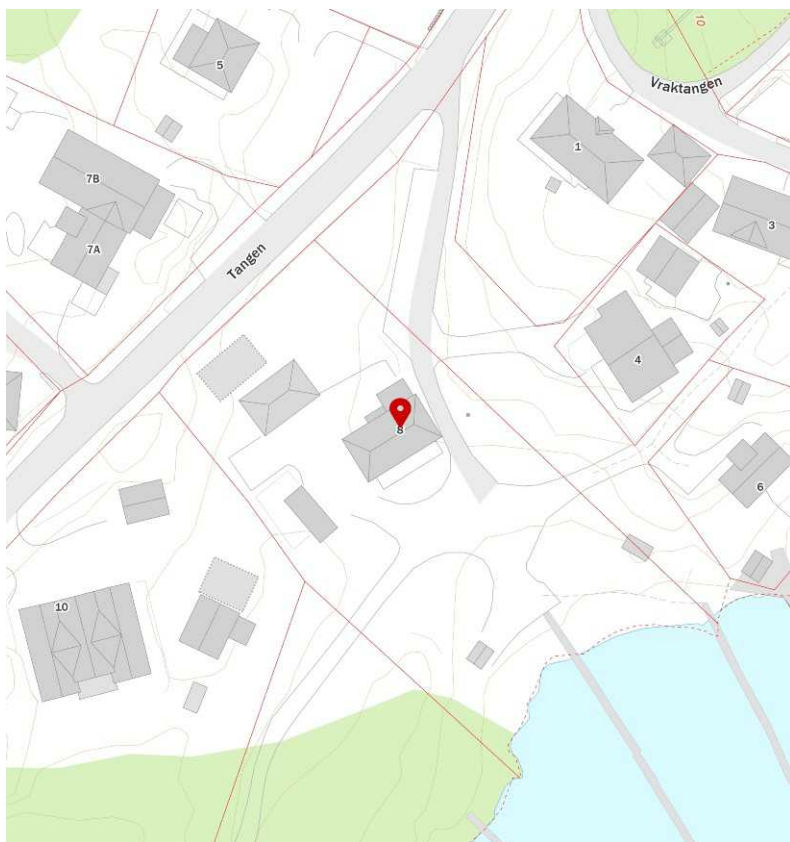
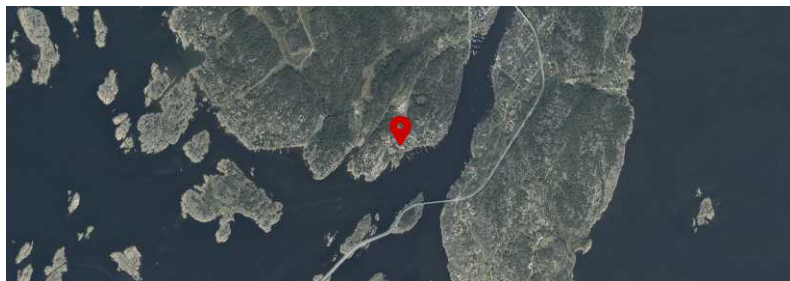



Familiesammensetning



Sivilstand

	Nabolaget	Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



Skatteetaten

Dato
15.08.2025

U.off. offl. § 13, sctfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 432 Bnr 33 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tangen 8, 1676 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 244 078
Som sekundærbolig: kr 4 976 310

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Sluttkontroll / Samsvarserklæring

SKAL UTFYLLES HOS KUNDE

Kunde (Må fylles ut): ERIK SLOMMERUD	Ordre Nr.
Adresse (Må fylles ut): BURÅSVN 10B	Tilg. Nr.:
Arb. Sted / Arbeidsadresse: TANGEN 8	Anleggsnummer / Målernummer:
Arbeidsbeskrivelse: INST SKAP	

Sluttkontrollen skal leveres kunde etter endt oppdrag eller legges igjen i sikringsskapet

	Ja	Nei	Ikke	Aktuelt		Ja	Nei	Ikke	Aktuelt
Er det ryddet på arbeidsteden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kapsling IP 30 på OV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Installasjonen samsvarer med ferdigmelding og utarbeidet teknisk dokumentasjon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		IP 20 på KV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kursførtegnelse og merking av kurser i sikringsskap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kabelgjennomføringer brannrettet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Teknisk dokumentasjon er tilgjengelig for kunde	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Merket PE/PEN leder i 400V anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Berøringsbeskyttelse mot spenningsførende deler er montert i sikr.skap IP20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Utsatte kabler er beskyttet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Merking av spenningsart på tavle etc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Tilkoplet utstyr er testet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Motorvern innstilt på lastetom på motor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Utstyr montert av oss er forskriftsmessig	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hovedjord/utjevningsforbindelse utført i.h.t.NEK 400-2002 Kap.54 se egen skisse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Målersøgl er brutt ved ombygging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skjemaer stemmer med utført anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Er alt materiell & verktøy tatt med tilbake	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Jordfeilbryter/varsler funksjonstestet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Kontroll av at det er strøm på hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kontrollmålt at alle jordforbindelser i kabelanlegget går ubrutt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Er kunden informert om evt. feil på anl.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Merket jordingspunkt i skap og koblingspunkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Evt feil:				
Er det lagt varmekabel hos kunden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						
Er all dokumentasjon på varmek. anl. utfylt og overlevert eier (husk i eks. til kontor)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Er nøkler levert tilbake	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Selektivitet mellom KV og OV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						

Isolasjonsmåling/kontinuitetsmåling av el.anlegget

Kursnr.	Beskrivelse	Måleresultat	Anmerkninger
1-9		Ω	
		Ω	
		Ω	
		Ω	
		Ω	
Hovedjord		Ω	
Isolasjonsmåling av hele anlegget:		800 MΩ	

Samsvarserklæring

Erklæring om at prosjektering og utførelse er i samsvar med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL § 12)

Anvendte forskrifter er FEL av 06.11.98 og normer for utførelse av installasjonen: NEK 400-2002 NEK EN 60079-14 NEK EN 60079-14

NEN 62.75 Andre forskrifter

Undertegnede erklærer herved at anlegget er kontrollert og oppfyller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til § 12 er overlevert eier av anlegget.

Sted: KVÅRERUD Dato: 26/9 Navn: Thomas Beilhus Underskrift: Amor Børge

Dette dokumentet skal oppbevares i hele installasjonens levetid (FEL § 13)

Undertegnede erklærer herved at dokumentasjonen er mottatt: Signatur kunde _____

Kunden var ikke tilstede, dette skjemaet er lagt igjen i sikringsskapet og kopi er sendt inn til kontoret.

Dato: 26/9-07 Signatur elektriker: Amor Børge

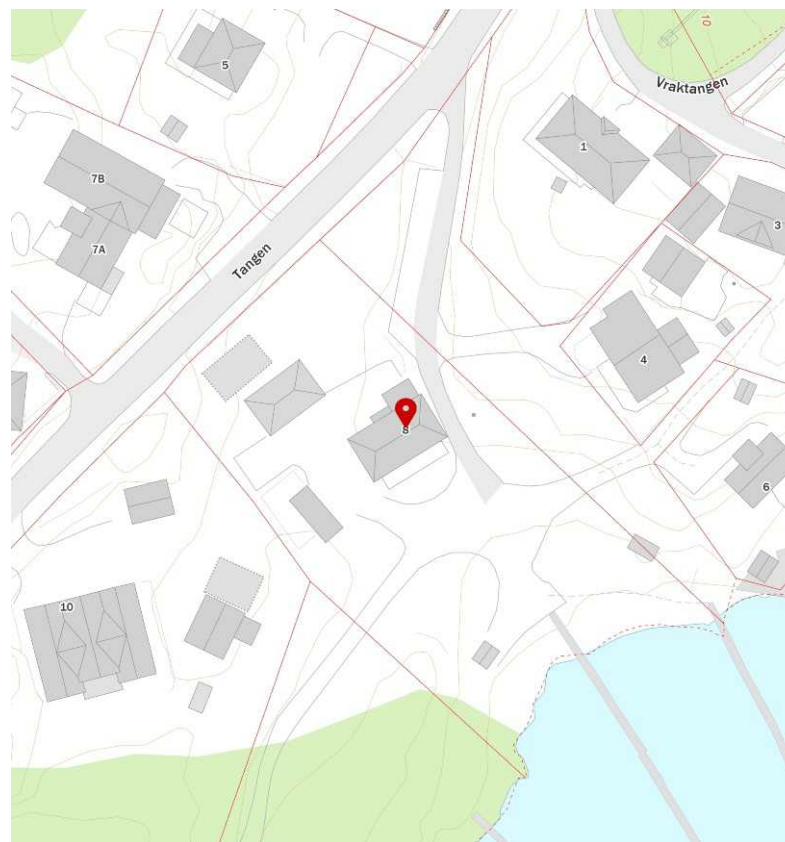
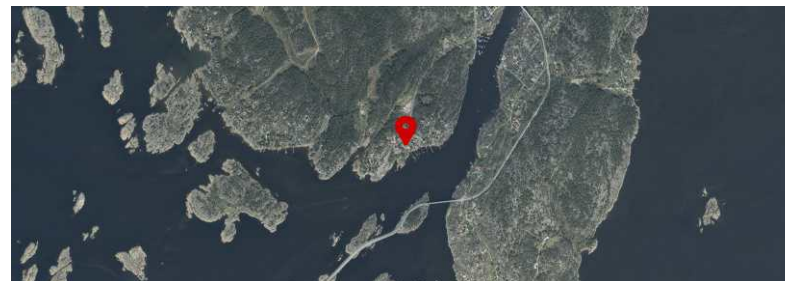
ELEKTRIKER GRUPPEN AS

Enebakkveien 150, 0680 Oslo
www.elektrikergruppen.no

Til.: 22 04 04 04
e-post: post@elektrikergruppen.no

Fax: 22 04 04 00

Org.nr.: 879 899 222 MVA



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

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

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **kr 7 150,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 8 950,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 13 650,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is visible, partially overlapping the orange one. A white, curved, S-shaped element separates the two main colored areas. The word "EIENDOMMEN" is written in white, uppercase, sans-serif font on the orange background.

EIENDOMMEN

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

STAVLUND AS

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

