

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Dyrefaret 9
1615 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 213/348
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 249 m²
Garasje
Bruksareal: 34 m²

Totalt bruksareal (BRA): 283 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.03.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.03.2025
Referansenummer	15068839
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0044
Hjemmelshaver/selger	Alice S Borge Davidsen/Asle Davidsen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Alice S Borge Davidsen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	24.03.2025 22:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Dyrefaret 9
Postnummer/sted	1615 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	213/348
Tomt	Eiet tomt: 1110 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2000		
Garasje	Ca. 2002		

Byggemåte

Enebolig og garasje beliggende på Ambjørnrød i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med steinlagte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over tre etasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør med to-lags glass fra 2016. Terrassedører/balkongdører og koblede vinduer med to-lags isolerglass og ett enkelt glass fra byggeår. Deler av fasade mot syd har vinduer med brannklasse B-30. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe, vannbåren gulvvarme og vedfyring.

Underetasjen består av gang, rom benyttet som stue, teknisk rom og bod. Første etasje består av entré, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra kjøkken til sydvendt terrasse. Utgang fra stue til vestvendt terrasse. Andre etasje består av stue, bad og tre soverom. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Garasjen har tilliggende carport. Det er installert elbillader både i garasje og i carport.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Våtrom - Vaskerom 1. etg.		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Våtrom - Bad 2. etg.		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - Kjøkken fra byggeår.		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
		Innredning	12	
		Avløpsrør	12	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater gulv	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	Kr 10 000 - 50 000
Loft - innredet - 2. etg.		Overflater gulv	13	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	14	
		Overflater gulv	14	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	14	
Etasjeskiller - Underetasje.		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	18	
		Platting på terreng	18	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	18	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
Frittstående byggverk - Garasje.		Frittstående byggverk	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	54			54	9
	Stue, bad og tre soverom.				Balkong.
1. etg.	114			114	82
	Entré, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom.				Inngangsparti (14 m2), terrasse vest (53 m2) og terrasse syd (15 m2).
Kjeller.	81			81	
	Gang, rom benyttet som stue, bod og teknisk rom.				
SUM	249			249	91
Total bruksareal: 249 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.		16		16	
		Uinnredet loftsrom.			
1. etg.		18		18	
		Garasje.			
SUM		34		34	
Total bruksareal: 34 m²					

Kommentar til areal

Andre etasje i eneboligen har et totalt gulvareal (GUA) på 82 m2 inkludert kaldloft, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 54 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 28 m2.

Andre etasje i garasje har et totalt gulvareal (GUA) på 24 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 16 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m2.

Eneboligen inneholder 221 m2 P-ROM og 28 m2 S-ROM. S-ROM omfatter teknisk rom og bod i underetasjen.

Carport dekker et areal oppmålt til ca. 16 m2. Arealet er åpent og ikke måleverdig.

Rom benyttet som stue i kjelleretasjen er angitt som "boder-hobby" i godkjente byggetegninger. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Rommet kan derfor ikke sees å være godkjent for varig opphold. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.




Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med malte strietapeter.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

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

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


	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (vaskerom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Vannrør	Rørene har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Sluket er ikke inspisert grunnet plassering av dusjkabinett. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Rørene har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
	TGIU	
	Fallforhold (gulv)	Grunnet plassering av dusjkabinett ble ikke nøyaktig fall til sluk målt. Det ble målt fall fra overflate gulv ved døråpning til overflate gulv ved dusjkabinett på ca. 5 mm.

Våtrom - Vaskerom 1. etg.


Vaskerom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Vegg og himlingsflater belagt med malte strietapeter.
Veggmontert skapinnredning.
Vegghengt utslagsvask av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekkventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør og forkrommede rør.
Avløpsrør av plast.

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

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

 Fukt i tiliggende konstruksjoner

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

 TG 2

Vannrør	Rørene har en alder som tilsier risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
Overflater gulv	Det er registrert sprekkdannelser i elastisk fuge mellom gulv og sokkelflis. Årsak kan være bevegelse i konstruksjonen. Det er ikke kjent når dette har oppstått.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved ytterdør og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 10 mm. Gulv mellom sluk og innerdør er tilnærmet flatt. Dette er vurdert som ikke tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikring.
Avløpsrør (ink. sluk)	Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Bad 2. etg.

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med trepanel.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder, oppbygning og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Røropplegg har en alder som medfører risiko for svekket funksjon, skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Gulv rundt sluk er delvis tilnærmet flatt. Det er målt motfall (feil vei) fra sluk til overflate gulv ved døråpning på ca. 6 mm. Risiko for skader ved en eventuell lekkasje.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 29,1 %, temperatur 21,4 grader C og duggpunkt 2,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - Kjøkken fra byggeår.

Gulvflate belagt med parkett.
Veggflater belagt med trepanel og fliser.
Himling belagt med trepanel.
Innfelte downlights.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, kjølehjørne og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk - Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.

 TG 2 Vannrør | Rørene har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Overflater gulv | Gulvet bærer generelt preg av slitasje.

Innredning | Innredningen har generell slitasje.

Avløpsrør | Rørene har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.


Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Veggflater belagt med trepanel og malte strietapeter.
Himlingsflater belagt trepanel og malte strietapeter.
Innfelte downlights i entré, stue og gang.
Profilerte innerdører.
Balansert ventilasjon.

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

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

 Innerdører | Dørbladet til innerdør ved bad har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

 TG 2 Overflater gulv | Parkettgulv bærer generelt preg av slitasje.
Det er registrert omfattende knirk i stue og gang. Nøyaktig årsak er ikke kjent.




Det er registrert sprekker i gulvflis ved entrédør. Dette kan skyldes bevegelse i konstruksjonen. Eier opplyser om at forholdet har vært tilsynelatende stabilt over lang tid.
Tiltak bør påregnes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulv av betong mot grunn.
Gulvflater belagt med fliser og parkett.
Vegger i malte, slette flater, samt vegger i synlige lettklinkerblokker.
Himlinger belagt med trefiberpanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på veggventiler.

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

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon




	Innerdører	Dørbladet til innerdør mellom teknisk rom og bod har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
 TG 2	Overflater vegger	Det er registrert mineralutslag på vegg i teknisk rom. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Mulig årsak kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Det er registrert riss/sprekker på veggflater i teknisk rom. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Regelmessig ettersyn anbefales.
	Overflater gulv	Parkettgulv har noe slitasje. Det er registrert svelling i et mindre område i stue i veggghjørne mot sydøst. Dette skyldes fuktighet. Det er registrert riss i gulvflate i teknisk rom. Dette er vurdert til å kun ha estetisk betydning.
 TG 3	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS) i utlektet vegg under terreng i rom benyttet som stue. Det ble registrert høye fuktverdier. Måling av trefukt viste full fibermetning i svill mot grunn. Årsak kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og/eller fuktopptrekk fra grunnen. Risiko for skjulte skader. Ettersom omfanget ikke er kjent, gjelder underliggende sjablongmessig prisanslag kun for videre undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedringer bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Balansert ventilasjon.





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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Ventilasjon

	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 2 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
 TG 2	Overflater gulv	Gulvflater har generell slitasje.
 TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Det er ikke tilgang til inspeksjon av loftsrom over flat himling eller bak alle knevegger. Bygningsdelene kan derfor ikke vurderes. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Etablering av inspeksjonsmulighet der dette er mulig anbefales.



Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet del av loftsetasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk	
	Kontroll av diffusjonssperre	Dampspærre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
 TG 2	Overflater vegger/undertak	Det er registrert stedvise fuktmerker i undertaket. Årsak eller når dette har oppstått er ikke kjent. Det er registrert fuktmerker i større omfang i undertaket over ventilasjonsaggregat. Sannsynlig årsak er kondens. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.
	Overflater gulv	Det er registrert fuktmerker på gulv ved ventilasjonsaggregat. Trolig årsak er kondens.
 TGIU	Annet	Loftsrommet var fylt opp med lagrede gjenstander på befaringdagen. Fullverdig inspeksjon var derfor ikke mulig. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

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

Elenentskorsteiner fra byggeår. Peis i stue og i kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen	
 TG 2	Ildsteder inne i boligen	Murkonstruksjon under peis i stue har en sprekk. Nøyaktig årsak er ikke kjent.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjon.

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

Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv av betong mot grunn.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm i rom benyttet som stue. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (gang). Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon. Delvis gulv av betong mot grunn.



TG 1

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

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm i kjøkken og ca 6 mm i stue.

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.



TG 1

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

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 9 mm i stue og ca. 3 mm i soverom 3.

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

Vannrør av typen plastrør og kobberør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider på 300 liter, ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe, fordelerstokker for vannrør, styringsenhet for vannvarme, hovedstoppekran, vannmåler og sentralstøvesuger plassert i teknisk rom.


Varmepumpe plassert i stue i første etasje.

Ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon plassert på kaldtloft.

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Vannbåren varme - Ventilasjon

 Ventilasjon | I følge opplysninger fra eier ble det skiftet filter i ventilasjonsaggregat høst 2024.

 TG 2 Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Behov for reparasjoner/utskiftning kan ikke utelukkes.

 TGIU Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe) | Varmepumpe fra 2020 (produksjonsår), installert i 2021. I følge opplysninger fra eier er filter rengjort regelmessig.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.


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

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

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


Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré. Sikringskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.

 TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader ink. kledning


Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør med to-lags glass fra 2016. Terrassedører/balkongdører og koblede vinduer med to-lags isolerglass og ett enkelt glass fra byggeår. Deler av fasade mot syd har vinduer med brannklasse B-30.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er hovedsakelig av eldre dato, og enkelte bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører med unntak av terrassedør i kjøkken er fra byggeår. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med dører fra nyere dato. Dørbladet til kjellerdør har høy slitasje. Utskiftning bør påregnes.


Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med teglstein. Gradrenner og pipebeslag i kobber. Takrenner, nedløp og forkantbeslag i stål. Taktekkingen er fra byggeår.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert fra bakkeplan, fra kaldtloft og fra takstige. En fullstendig inspeksjon av takflaten krever stillas eller lignende. Taktekkingen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Det er registrert enkelte ødelagte takstein. Utskiftning anbefales Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket. Regelmessig ettersyn av taket anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i andre etasje til vestvendt balkong. Balkongen er belagt med fliser og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Det forelå andre krav til rekkverkshøyde på befaringstidspunktet. Balkongen bærer generelt preg av høy slitasje. Fliser på gulv har stedvis løsnet og sprekt. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak bør påregnes.
--	--	--



Terrasser / platting på terreng

Flislagt terrasse mot syd.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Terrassen har stedvis løse fliser og fuger. Tiltak bør påregnes.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Terrasser / platting på terreng

Terrasse i betongkonstruksjon mot vest.

 TG 2	Platting på terreng	Betongdekket har stedvise riss/sprekker.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.



Utvendige trapper

Utvendig kjellertrapp og forstøtningsmur.

 TG 2	Helhetsvurdering	Forstøtningsmuren har ikke permanent rekkverk. Det er kun etablert en midlertidig sperring. Etablering av permanent rekkverk anbefales for å hindre fallskader.
---	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

 TG 2	Grunnmur	Det er registrert stedvise riss/sprekker i grunnmuren fra innvendig side i teknisk rom. Årsak kan være setninger eller jordtrykk. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Noe synlig fjellgrunn. Øvrig byggegrunn er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjelleretasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det er registrert mineralutslag på vegg og målt høy trefukt i utlektet vegg i kjelleretasjen. Se avsnitt "Rom under terreng". Dette kan indikere svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren.

Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Rørene er fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Frittstående byggverk - Garasje.

Gulv av betong mot grunn.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.



TG 2

Frittstående byggverk

Det er registrert noe motfall på gulv innerst i garasjen. Øvrig gulv er tilnærmet flatt. Risiko for vannansamlinger.

Taktekkingen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Trapp mot andre etasje bærer preg av slitasje. Det er kun etablert rekkverk på én side av trappen.

Rekkverkhøyden på øverste nivå er lavere enn 1,0 meter.

Åpning mellom trapp og rekkverk er større enn 5 cm.

Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Det er registrert råteskade i rekkverket på øverste nivå.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei.

Kommentar til rømningsveier:

Fordi deler av kjelleretasjen er benyttet til varig opphold er det vurdert at etasjen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vinduer i etasjen oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømning. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Det er målt mellom 2,35 og 2,39 meter takhøyde i underetasjen. Det er målt mellom 2,32 og 2,41 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 0,98 og 2,39 meter takhøyde i andre etasje.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert 11.08.1999.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura, datert 25.09.2024, vedrørende bytte av utekran.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 25.06.2021, arbeidene gjelder installasjon av elbilladere.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 17.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad 2. etg.]



Overflater vegger/undertak - [Undertak over ventilasjonsaggregat på kaldtloft.]



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



Overflater gulv - [Gulv i entré]



Kommentar - [Riss/sprekk i teknisk rom.]



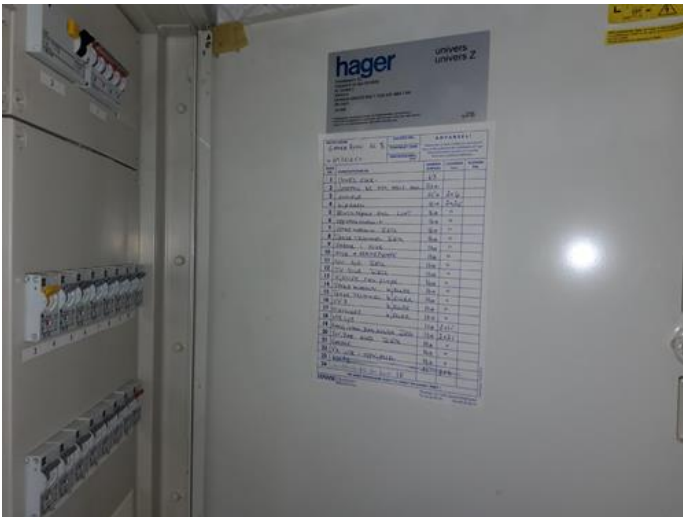
Elektrisk anlegg - [Sikringskap teknisk rom]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse teknisk rom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap entré]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt entré]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250044
Adresse	Dyrefaret 9		
Postnr.	1615	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2000	Hvor lenge har du bodd i boligen?	24 år 6 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	7998093
Selger 1 Fornavn	Alice	Etternavn	S Borge Davidsen
Selger 2 Fornavn	Asle	Etternavn	Davidsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar Noe fukt på vegg i teknisk kjellerrom. Det var også tendenser til noe fukt i ytterhjørnet mot kjøkken, i hovedrom i kjeller, før dette ble innredet. Det ble imidlertid tatt hensyn til i form av lufting bak vegg i det nevnte området, samt at taknedløp ble ført til terreng og ikke i overvannsrør.

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

Nei Ja Kommentar Anmerking fra brannvesen på åpent ildsted/grue på kjøkken. Avstandskrav fra ilstedet til brennbart materiale (parkett) tilfredsstillende ikke kravene.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Det har vært noe svart jordmaur (sukkermaur) når våren kommer, ellers ikke noe problem. Noe munkelus, spesielt i kjeller.

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

Nei Ja Kommentar Det er løse fliser/utette fuger på balkong i 2.etasje. Det er lagt membran under flisene og et stykke opp på vegg. Det har ikke blitt registrert noe lekkasje/utetthet.

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Trygg Elektriske AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Arbeid ved Tore Kjexrud. Ny kurs til elbilladere i 2021, ny varmepumpe i 2021, bytte av styringsenhet for vannbåren varme i 2021.

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

Nei Ja Kommentar Kjenner ikke til noe slikt

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar 2 stk. 1 stk. i carport og 1 stk. i garasje.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Da w. 8400,-


SKJØTE

Innsender (returadresse)

 Fredrikstad kommune
 Eiendomsavdelingen
 1602 Fredrikstad

1. Eiendommen(e)							
Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	Dyrefaret 9	213	348			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn				Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale				Nei	Ja	Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		Nei	Ja				
Beskaffenhet		1. Bebygd	2. Ubebygd	X									
Anvendelse av grunn:													
Bolig-eiendom	B <input checked="" type="checkbox"/>	Fritids-eiendom	F	Forretning/kontor	V	Industri	I	Landbruk	L	Off. vei	K	Annet	A
Type bolig:													
Frittliggende enebolig	FB	Tomannsbolig	TB	Rekkehus/kjede	RK	Blokk-leilighet	BL	Annet	A				

2. Kjøpesum:						
Kr. 336.000,-						Utløst til salg på det frie marked
						Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:						
1 Fritt salg	2 Gave (helt eller delvis)	3 Ekspropriasjon	4 Tvangsauksjon	6 Skifteoppgjør	B Annet	
<input checked="" type="checkbox"/>						

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag
Kr.


 Doknr: 8591 Tinglyst: 11.08.1999 Emb. 086
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
00940039541	Fredrikstad kommune	1 / 1

5. Overdras til		
Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
200668 180770	Asle Davidsen Alice Synnøve Borge Davidsen	1 / 2 1 / 2

6. Særskilte avtaler:
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses</p> <p>Kjøper må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk, el- og teleledninger til andre tomter, det økonomiske mellomværende forutsettes ordnet ved overenskomst mellom partene.</p> <p>Det er kjøpers plikt og ansvar etter lov eller eget behov å bekoste gjerde mot kommunens tilstøtende grunn.</p> <p>Kjøper kan normalt ikke overdra (selge) ubebygd tomt og innbyrdes bytte av tomter mellom tomtkjøperne uten samtykke fra Fredrikstad kommune som selger.</p> <p>Selger har tilbakekjøpsrett til ubebygd tomt mot tilbakebetaling av kjøpesummen med fradrag av overdragelsesomkostninger og forskuddsinnbetaling, og dersom tomten ikke bebygges innen 2 – to –år etter overdragelsen.</p> <p>Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdet til vann- og kloakkledningene fra påkoblingspunktet i veien. Ved anleggelse av avkjørsel til tomten må det anordnes gjennomløp for overvannet etter anvisning fra veimyndigheten i kommunen.</p> <p>Eiendommen overdras fri for heftelser, bortsett fra heftelser i dette skjøtet.</p>


Egenerkl.

Kjøpers/Erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon	
Jeg/Vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): "ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte."	
Sted , dato Fredrikstad.....1999	
Kjøpers/Erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?		
Ja	Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
Ja	Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes 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

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Fredrikstad...10.03...1999	
Utsteders underskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Svein Øibo Eiendomssjef
Som ektefelle/registret partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registret 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
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------	---

Andre avtaler (tinglyses ikke)

--

Tinglysning / Påtegninger

--

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-213/348/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 109.7
Etablert dato	30.09.1998	Historisk oppgitt areal	1 109.8
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	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 grunnforurensning | <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
ALICE SYNNØVE BORGE DAVIDSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ASLE DAVIDSEN		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	10.03.2014	10.03.2014		
AF - Annen forretningstype	10.03.2014	10.03.2014		
DL - Kart- og delingsforretning	30.09.1998			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
----------	-----	-----------	---------------	------------------

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse

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"/>	02.03.1998	1 109.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16313629	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16313637	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 16313629: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	253.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	253.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.08.1999	08.09.1999
IG - Igangsettingstillatelse	10.09.1999	04.10.1999
TB - Tatt i bruk	20.09.2000	23.09.2000

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	253.0	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	113.0	0.0	113.0	0.0
H02	0	57.0	0.0	57.0	0.0
K01	0	83.0	0.0	83.0	0.0

Bygning 16313637: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	20.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	20.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.08.1999	08.09.1999
IG - Igangsettingsstillatelse	10.09.1999	04.10.1999
TB - Tatt i bruk	01.12.1999	04.10.1999

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Dyrefaret	9		1615 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

Adresse: Dyrefaret 9, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/348/0/0

Datkilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



Grensepunkttrapport

Rapportdato : 17.3.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm): 1109.7
Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32
Koordinatsystem:

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6568432.492	609472.41854	Ikke spesifisert	25.1	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6568457.56688	609471.821112	Ikke spesifisert	38.02	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6568458.83741	609509.801058	Ikke spesifisert	8.01	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6568459.09741	609517.795928	Ikke spesifisert	12.89	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	43.023
5	6568446.87797	609521.728885	Ikke spesifisert	8.19	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6568439.55054	609525.380844	Ikke spesifisert	8	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6568438.49329	609517.4479	Ikke spesifisert	45.45	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Grunnkart

Adresse: Dyrefaret 9, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/348/0/0

Dataskjema: Geovekst, FKB

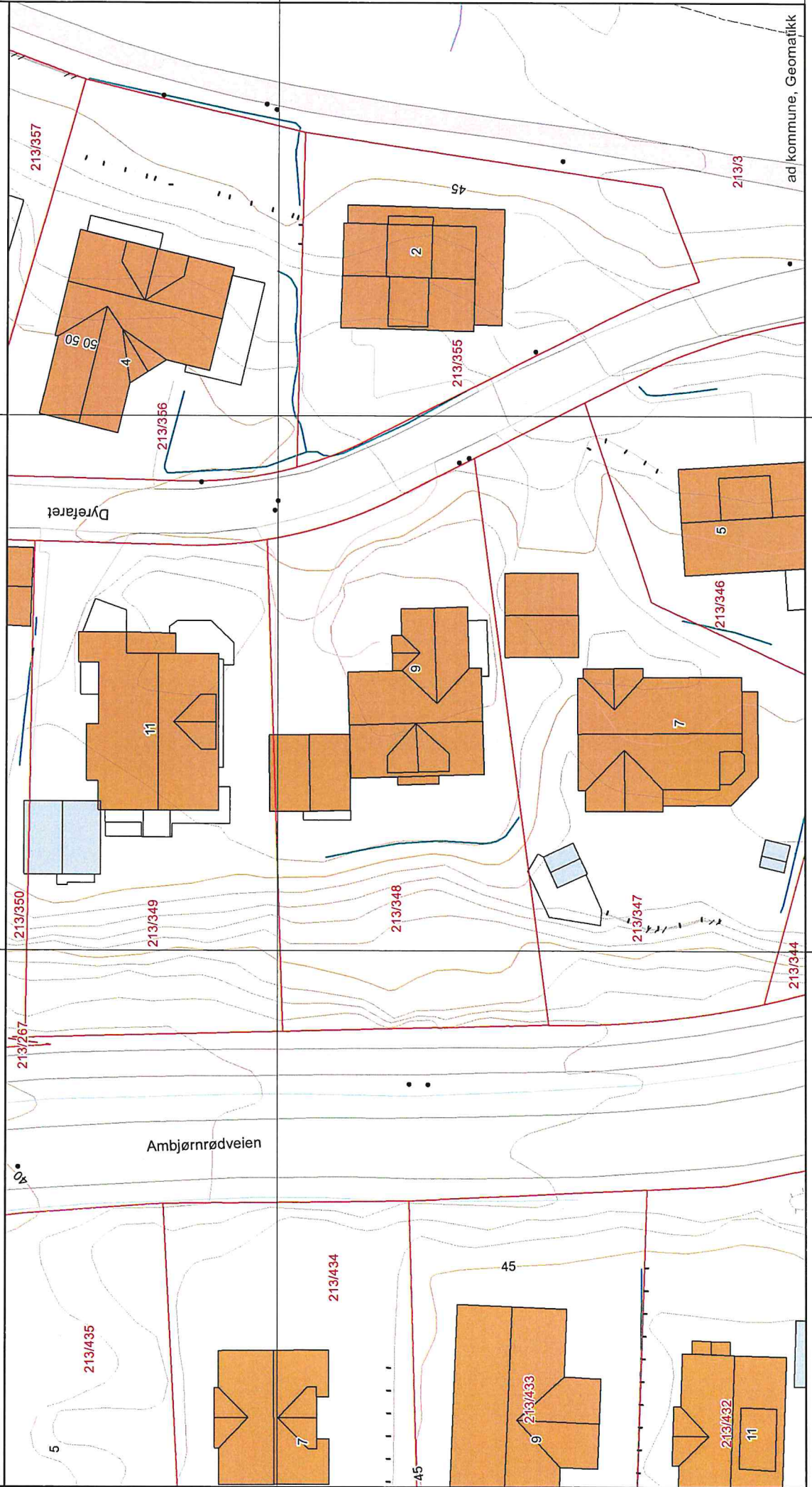
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE



Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-17



Grunnkart med ortofoto

Adresse: Dyrefaret 9, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/348/0/0

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



6568520

6568520

6568470

6568470

6568420

6568420

6568370

6568370

609610

609560

609510

609460

609410

609360

ad, kommune, Geomatikk © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommuneg

Kommuneplan

Adresse: Dyrefaret 9, 1615 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 213/348/0/0

Planident: 913

Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE



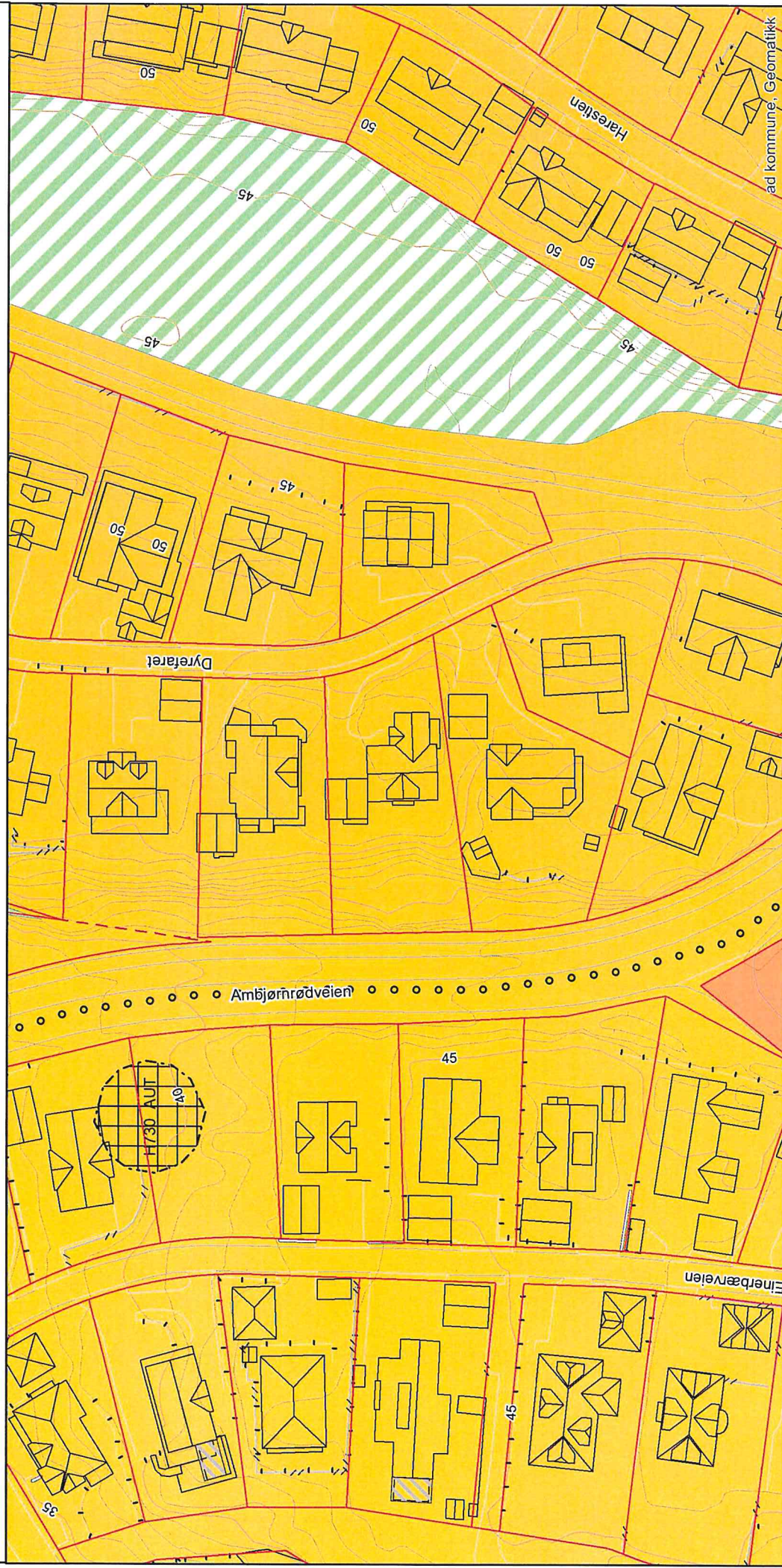
Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2025-03-17

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: Dyrefaret 9, 1615 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 213/348/0/0

Planident: 316

Ikrafttredelsesdato: 8.11.1990

Plannavn: Ambjørnrød/Krabberød syd, felt C og G

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE



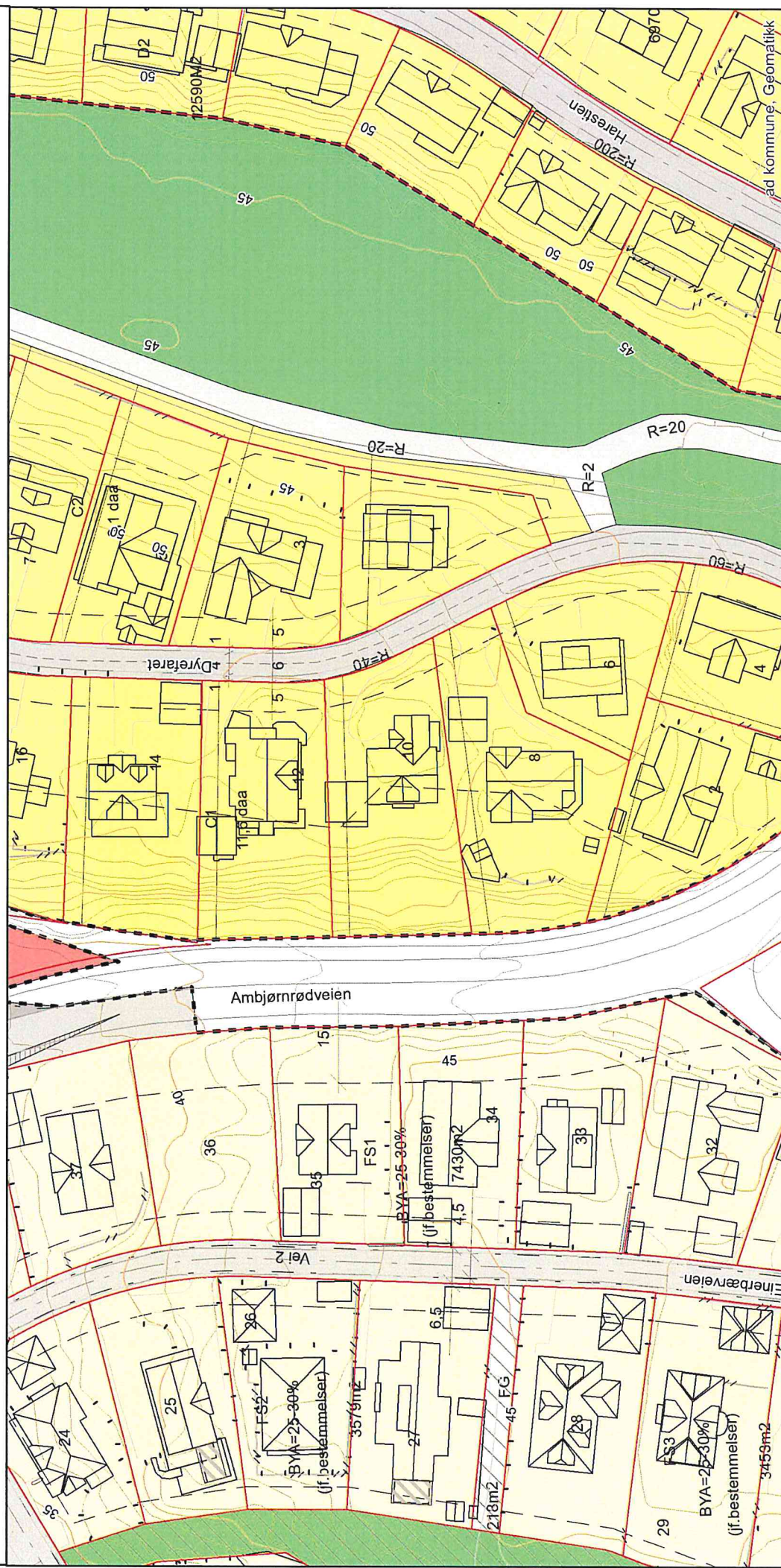
Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2025-03-17

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.





WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 213	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Dyrefaret 9 ▼		
Areal:	ca. 1109.7 m ² *		
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 316 Ambjørnrød/Krabberød syd, felt C og G	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: november 8, 1990
Reguleringsbestemmelser: Regbest316_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR AMBJØRNRØD / KRABBERØD SYD, FELT C OG G

Reguleringsplan datert: 15.05.92 Rev.03.06.92 07.10.92
Reguleringsbestemmelser datert: 15.05.92 Rev.21.09.90 07.10.92
Bygningsrådets vedtak, dato: 03.10.90 03.06.92
Bystyrets vedtak, dato: 08.11.90

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres etter de angitte formål .

BOLIGOMRÅDER.

- § 2. I områdene kan oppføres bolighus med tilhørende garasjer. Boligene skal plasseres innenfor de begrensninger som i planen er angitt ved byggelinjer. Tillatt bebygd areal BYA = 25% av tomtas areal, garasje holdes utenom BYA i denne beregning. Høyde på grunnmur og gesims/møne fastsettes av bygningsrådet, og oppgis på situasjonsplan. Boligene skal ha saltak med møne i husets lengderetning, møneretning fastsettes av bygningsrådet og oppgis på situasjonsplan. Boliger tillates plassert 2,0 meter fra nabogrense under forutsetning av forskriftsmessig brannsikring mot bygning på nabotomt.
- § 3. Frittliggende garasje/bod kan oppføres i en etasje med bebygd areal inntil 38kvm. Garasje/bod kan plasseres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding av bolighuset selv OM garasjen ikke skal oppføres samtidig.
- § 4. Ved plassering av garasje eller carport med port/åpning mot vei skal avstand til regulert vei (tomtegrense) være minst 5,0 meter. Ved plassering av garasje eller carport med innkjøring parallelt med vei kan avstand til regulert vei (tomtegrense) reduseres til 1,0 meter.
- § 5. Til hver bolig (leilighet) skal det være 2 biloppstillingsplasser som kan benyttes uavhengig av hverandre. Disse, skal ferdigstilles samtidig med boligen, før brukstillatelse gis.
- § 6. Antenneanlegg for radio, fjernsyn etc. herunder også parabolantenner og antenner for privatradio, tillates ikke.
- § 7. For enkelte tomter er det i reguleringsplanen angitt egen byggelinje mot friområder for å bevare viktige landskapstrekk. Mellom denne byggelinje og friområdet kan det ikke oppføres bygninger og heller ikke foretas grave- sprengnings- og eller fyllingsarbeider.
- § 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

FRIOMRÅDER / LEKEPLASS.

- § 9. Bygningsrådet kan tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av området.

§10. Nødvendige synlige tekniske anlegg, som eksempelvis mindre transformatorstasjoner, kan oppføres på friområder / lekeplasser.

FRIOMRÅDER / ALMENNYTTIG FORMÅL, BARNEHAGE

§11 Området reguleres til friområde inntil det blir aktuelt å bygge barnehage.

§12. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser og reguleringsplan kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet.

UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR GREVLINGSTIEN.

Husene legges med hovededmøneretning parallelt med veien.

Maksimal høyde for topp grunnmur:

Adresse:	Kote:
Grevlingstien 10	56.4
Grevlingstien 12	56.2
Grevlingstien 14	55.6
Grevlingstien 16	55.2
Grevlingstien 18	55.0
Grevlingstien 20	56.0

Det er ved prosjektering av offentlige avløpsledninger tatt hensyn til kjellerhøyde på 2.4 meter. Maksimal gesimshøyde er 3.0 m. fra topp grunnmur. Det presiseres at det er to byggelinjer på hver tomt. Bygninger må plasseres mellom disse, og det er ikke tillatt å foreta grave- sprengnings- eller fyllingsarbeider på den del av tomta som ligger mellom byggelinje og friareal. Hensikten med denne bestemmelse er å bevare spesielt -viktige landskapstrekk.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 213/348/0/0

Eierrepresentant: Davidsen Asle

Regningsmottaker: Davidsen Asle

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	213	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	348	Oppgitt areal	1109,8 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1109,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Dyrefaret 9 1615 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Ambjørnrød - Krabberød Syd	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16313629	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		253

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
DAVIDSEN ASLE	DYREFARET 9	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
DAVIDSEN ALICE S BORGE	DYREFARET 9	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	3 057 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 9 783,00
350	AKONTO AVLØP	146,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 5 873,00
250	AKONTO VANN	146,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 3 066,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00

kr 27 254,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
20150175	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	5.10.2024	2024	131	4601



Alice og Asle Davidsen
Labråten 42c
1614 FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Søker/samordner Ing. Hans E. Borge as PB 534 1612 FREDRIKSTAD		Tiltakshaver Alice og Asle Davidsen Labråten 42c 1614 FREDRIKSTAD	
Eiendom/Byggested Dyrefaret 9	Gnr 213	Bnr 348	
Søknadsdato 10.8.99	Arbeidets art Nybygg	Byggets art Enebolig	
Behandling/Vedtak Ref.	Vedtak dato 31.8.00	Saksnr 99/0814	Journalnr. 99/11101

Etter anmodning og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

Hele boligen:

- innvendige vegger i kjeller gjøres ferdig innen 1.3.01
- terrasser, balkonger og trapper gjøres ferdig innen 1.3.00 (det forutsettes at balkong/verandadører sikres)

Fredrikstad
18.9.00


Trond Berg mathisen
saksbehandler





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

Eiendomsrapport for 213 / 348 / 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 NÆRHEITEN 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



FREDRIKSTAD
KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 17. mars 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 213 **Bruksnr.:** 348 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Dyrefaret 9, 1615 FREDRIKSTAD

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.

Arealplaner under arbeid

Adresse: Dyrefaret 9, 1615 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 213/348/0/0

Planident:

Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

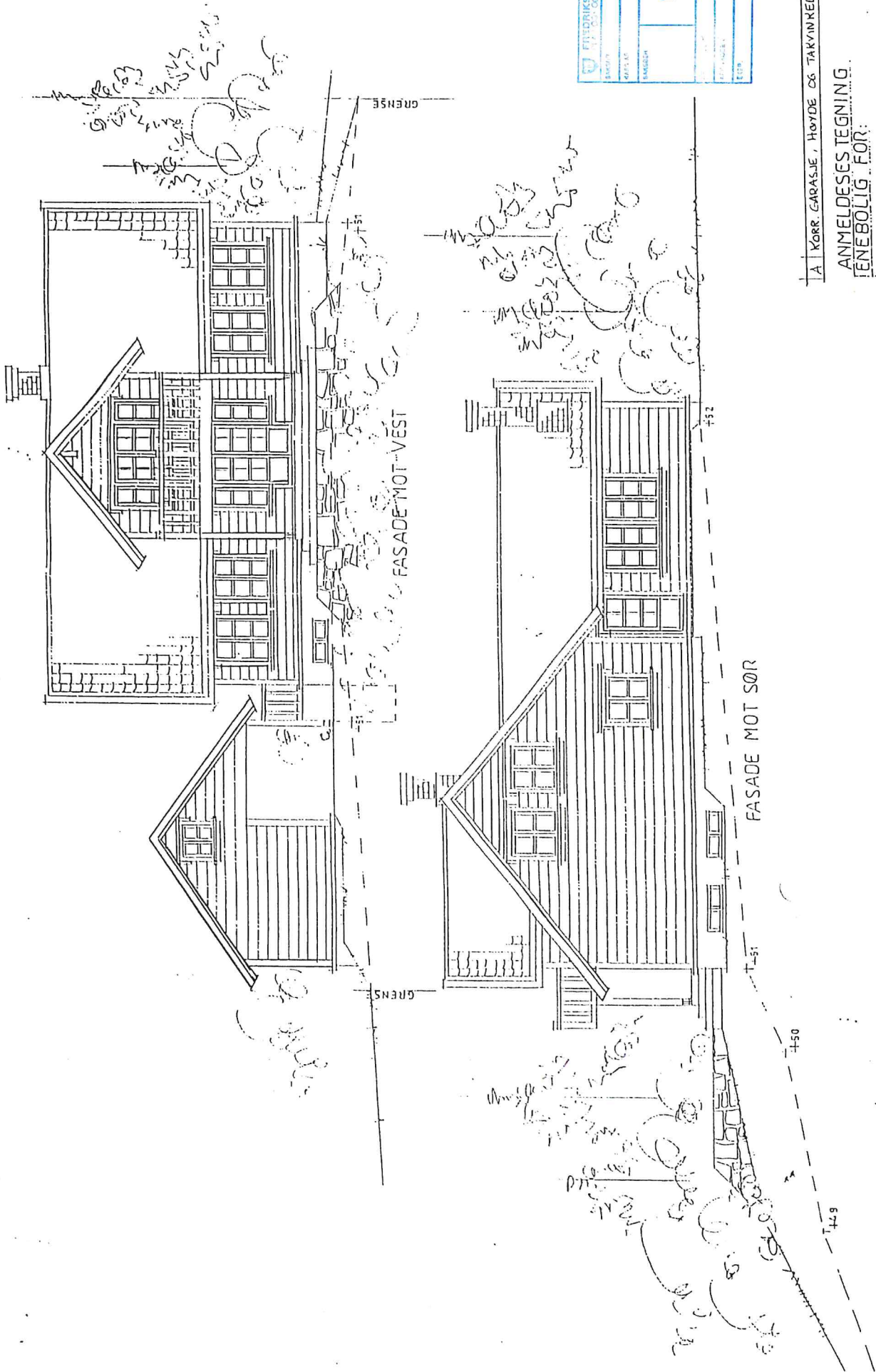


Målestokk: 1:5000

Leveransedato: 2025-03-17

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





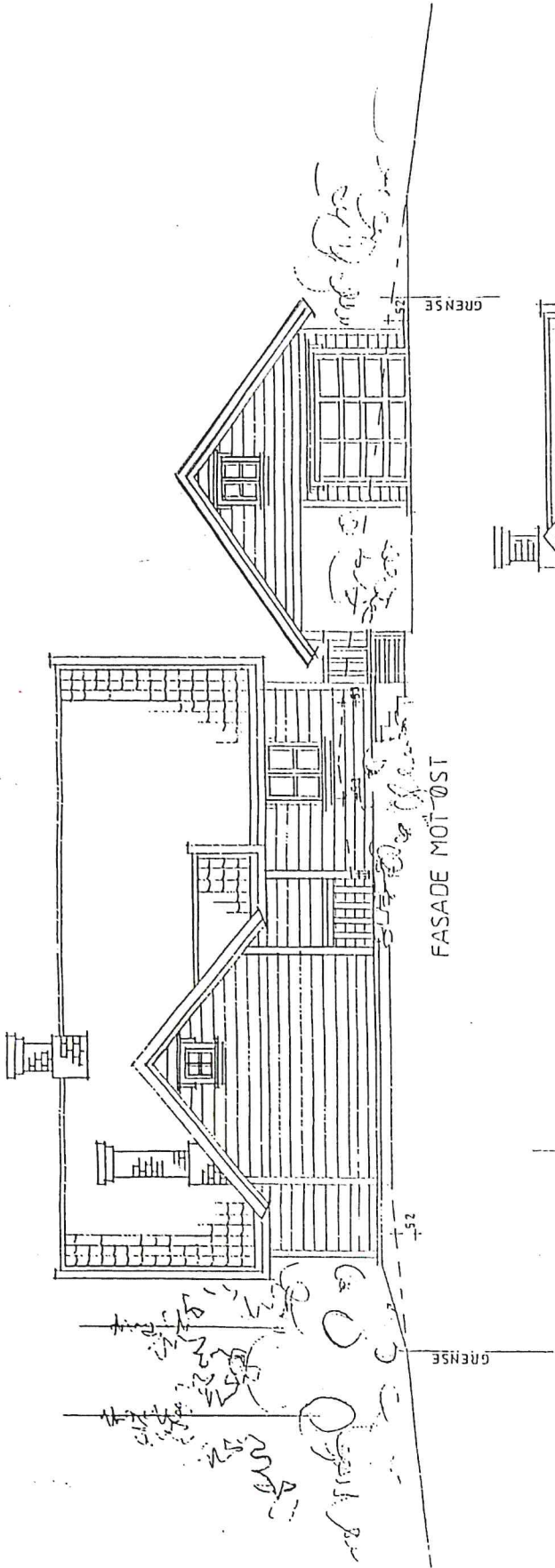
FREDRIKSTAD KOMMUNE		17.03.2020	
SKYTTID	17.03.2020	17.03.2020	17.03.2020
17.03.2020	17.03.2020	17.03.2020	17.03.2020
17.03.2020	17.03.2020	17.03.2020	17.03.2020

A KARR. GARASJE, HØYDE OG TAKVINKEL J.C.A. 07.03.00

ANMELDESSES TEGNING
 ENEBOLIG FOR: FASADER

ALICE OG ASLE DAVIDSEN
 AMBJØRNØD, DYREFARET 9,
 GNR 213, BNR 348, FREDRIKSTAD

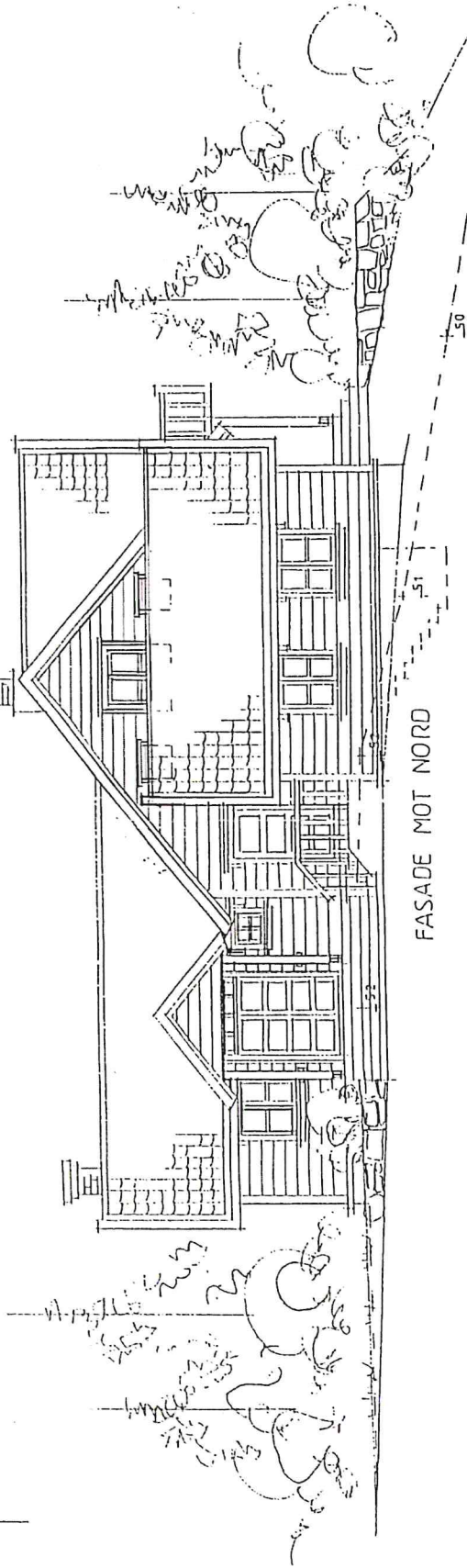
DATO 17.03.2020 m = 1:100
 ARKITEKT A. HAUGEN, TEGNEBUA, TLF. 69379286



FASADE MOT ØST

GRENSE

GRENSE



FASADE MOT NORD

A KOBR. GARASJE, LIGYDE OG TAKVINNREK. 31.1.1.07.03.00

FREDRIKSTAD KOMMUNES PLANLØSINGS ETTERRETT		BYGGER	BYGGER
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER
17 MARS 2003		BYGGER	BYGGER
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER

ANMELDESESTEGNING

ENEBOLIG FOR:

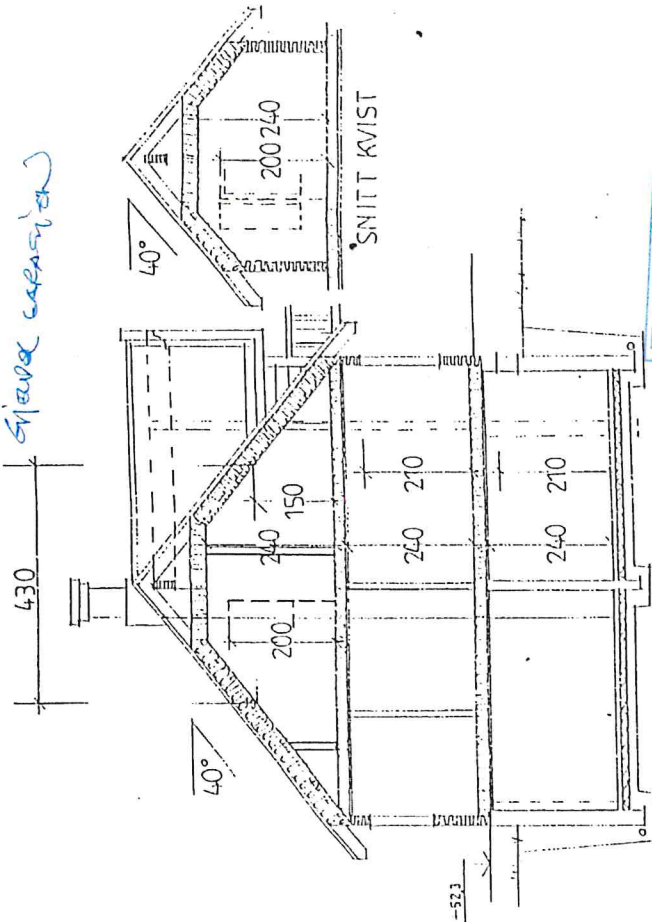
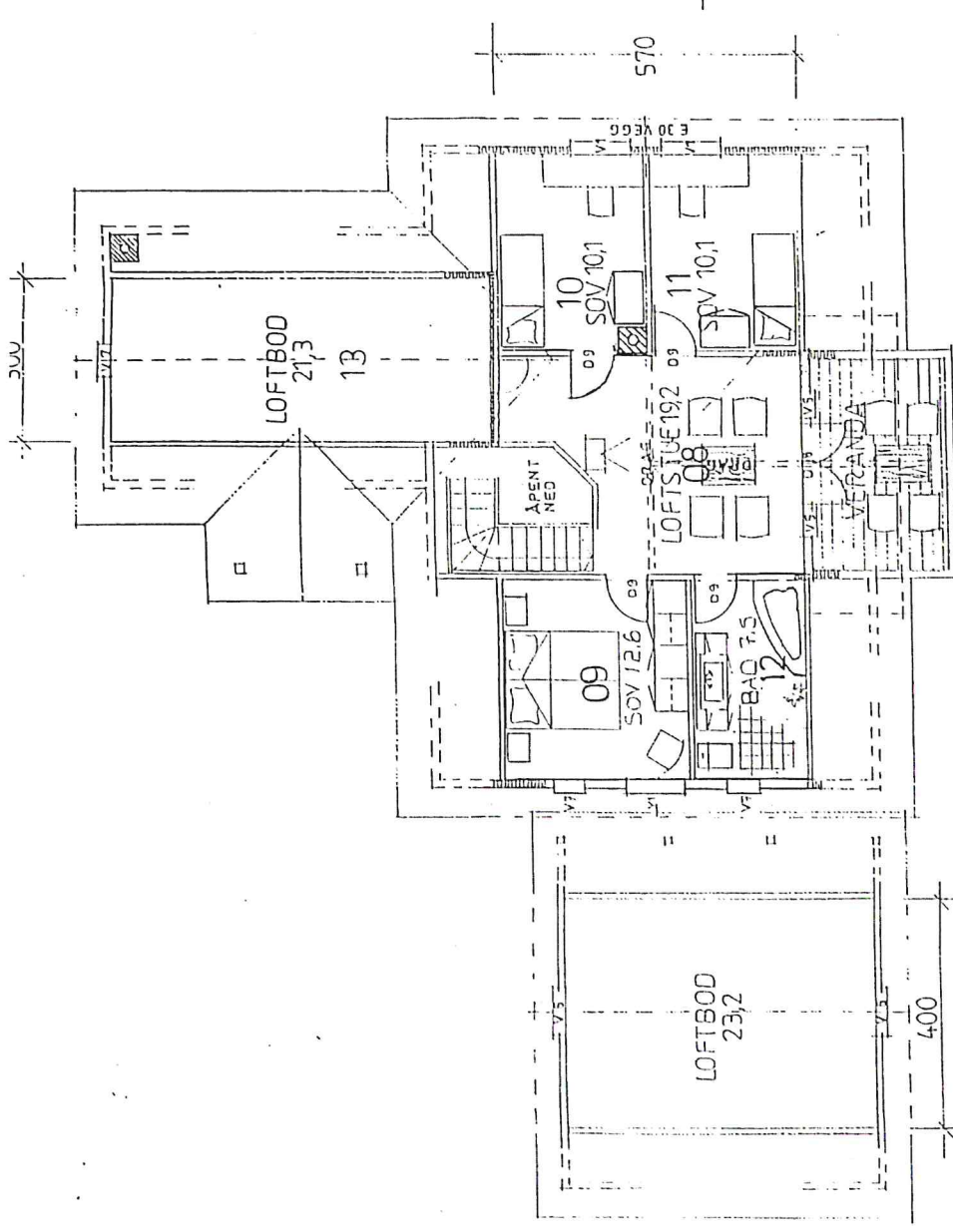
ALICE OG ASLE DAVIDSEN
 AMBJØRNØD, DYREFARET 9,
 GNR.213, BNR.348, FREDRIKSTAD

DATE 7.7.99 m = 1:100

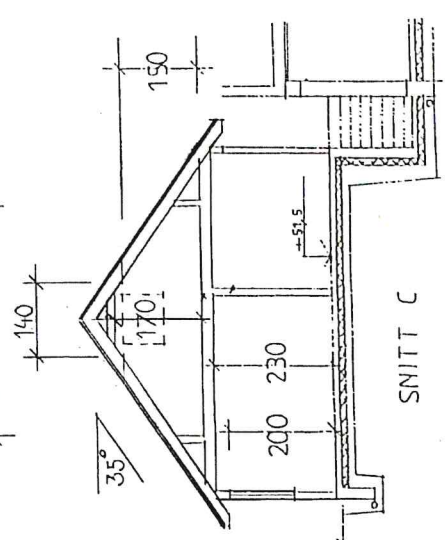
ARKITEKT A.HAUGEN, TEGNEBUA, TLF 69379286

FASADER

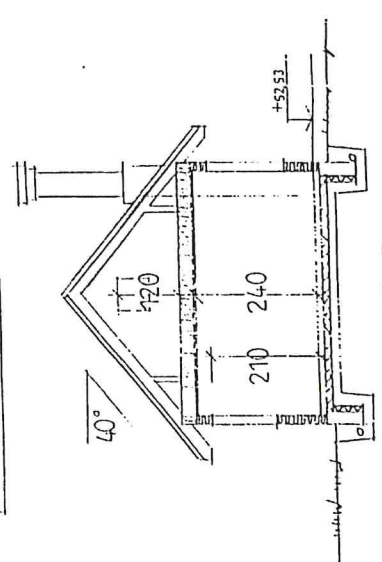
00/03/23.3.50
 Spjeldet kapasitet



SNITT A-A



SNITT C



SNITT B-B

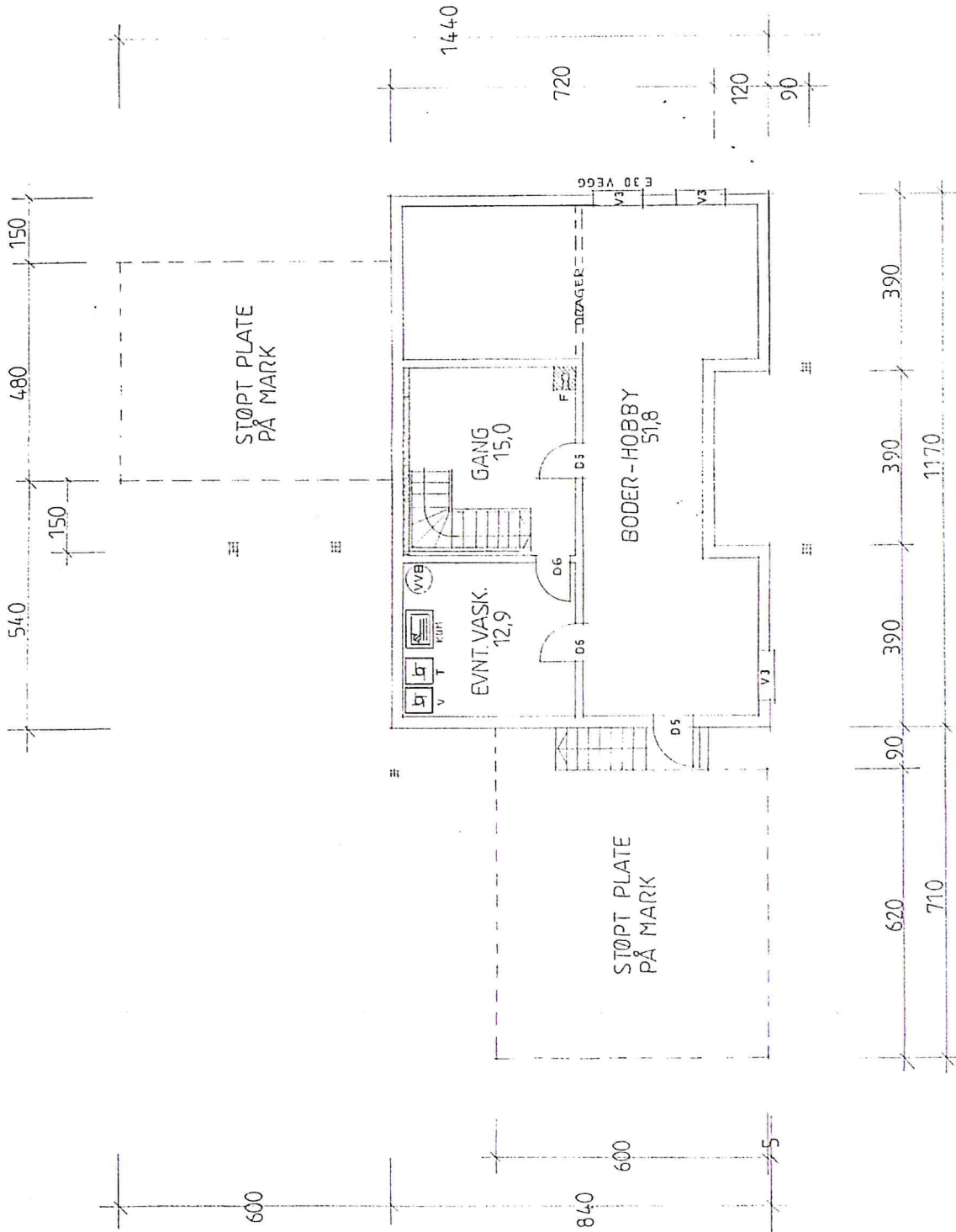
FREDRIKSTAD KONTOR		17 MARS 2000	
BYGGER	ARKIT. P	BYGGER	ARKIT. P
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER

A | KORR. GARASJE / HØYDE OG TAKVINKEL | J.C.A. | 1070300

ANMELDESESTEGNING
 ENEBOLIG FOR: LOFTPLAN - SNITT

ALICE OG ASLE DAVIDSEN
 AMBJØRNØD, DYREFARET 9
 GNR. 213, BNR. 348, FREDRIKSTAD

DATE 7.7.99 m = 1:50
 ARKITEKT A. HAUGEN, TEGNEBUA TLF. 69379286

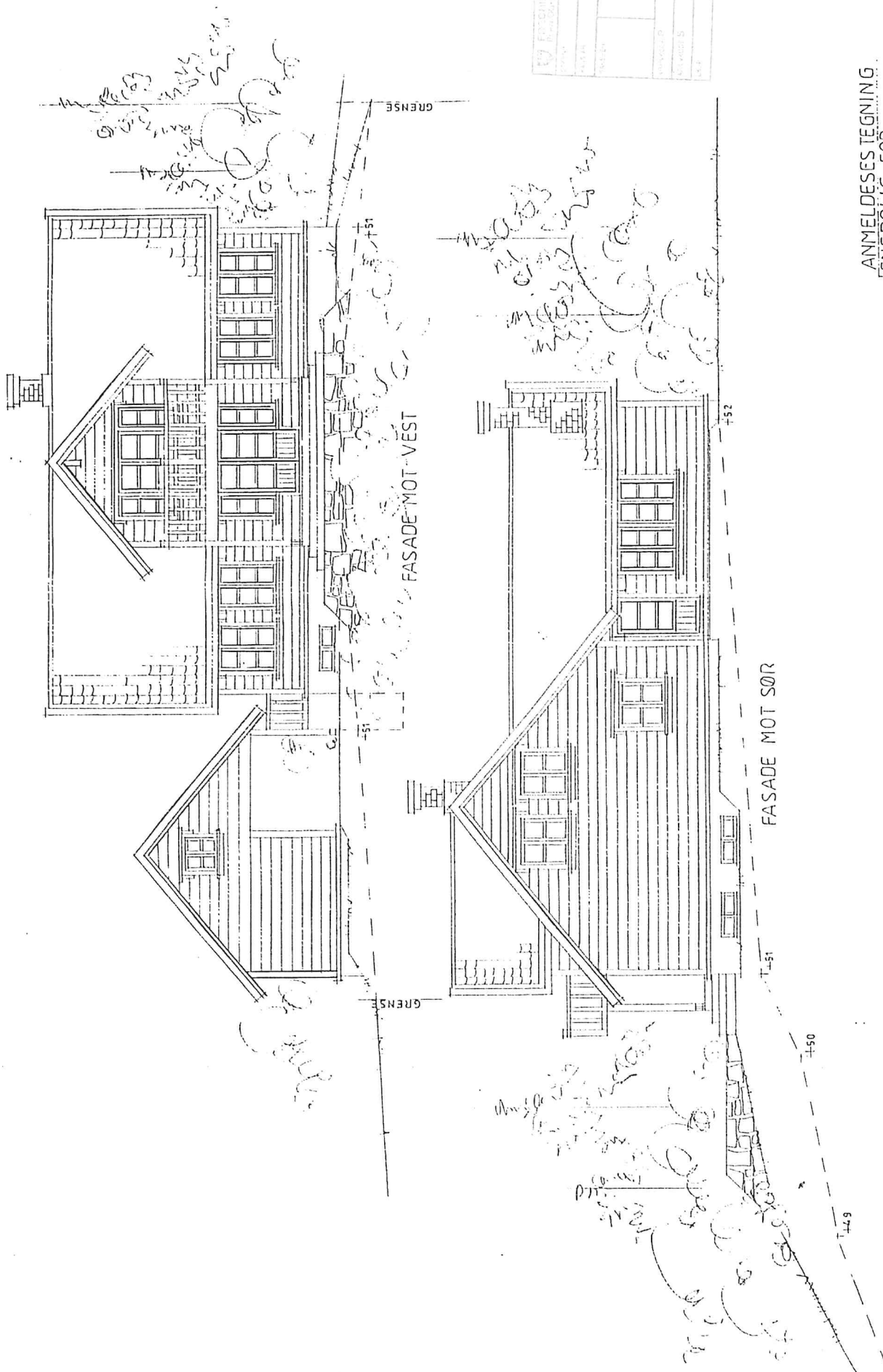


FREDRIKSTAD KOMMUNE		1. AUG. 1959	
Bygning	Bygning	Bygning	Bygning
Bygning	Bygning	Bygning	Bygning
Bygning	Bygning	Bygning	Bygning

ANMELDESESTEGNING
 ENEBOLIG FOR :

KJELLER

ALICE OG ASLE DAVIDSEN
 AMBJØRNRØD, DYREFARET 9,
 GNR. 213, BNR. 348, FREDRIKSTAD
 DATO 7.7.99 m = 1:100
 ARKITEKT A. HAUGEN, TEGNEBUA, TLF. 69379286



FREDRIKSTAD PROJEKTER		11. AUG. 1950	
PROJEKT	BYGGER	BYGGER	BYGGER
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER
BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER

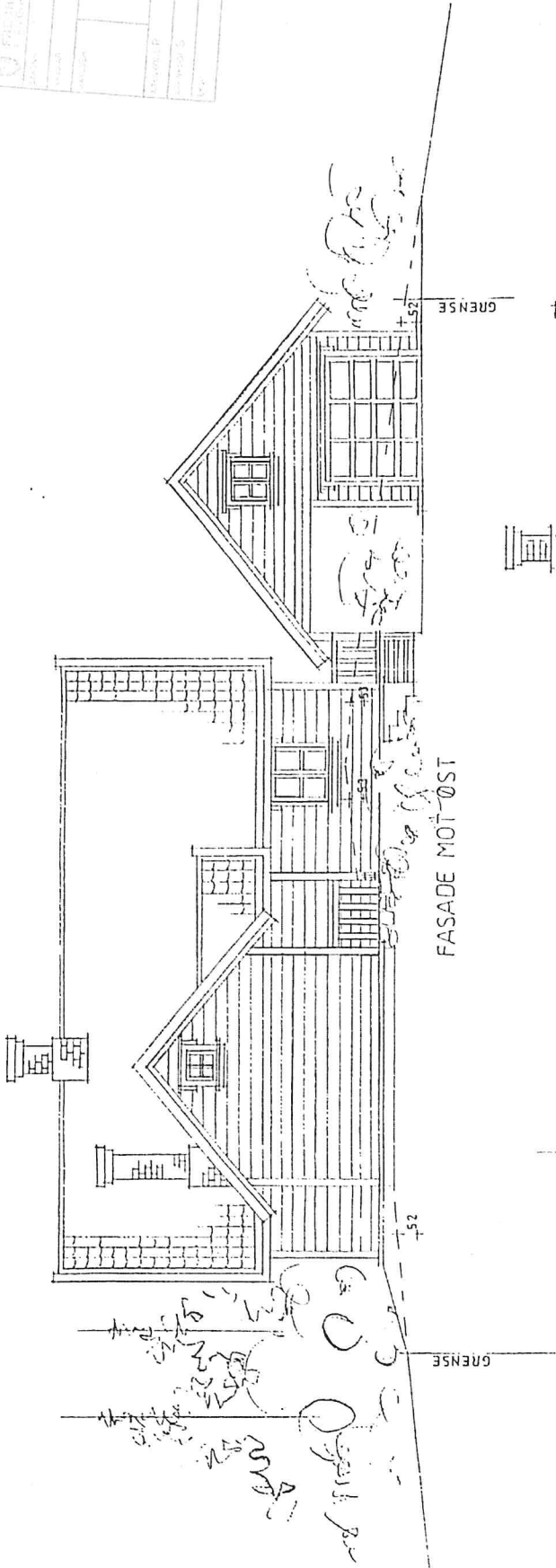
ANMELDESESTEGNING
 ENEBOLIG FOR:

ALICE OG ASLE DAVIDSEN
 AMBJØRNØD DYREFARET 9,
 GNR 213, BNR 348, FREDRIKSTAD

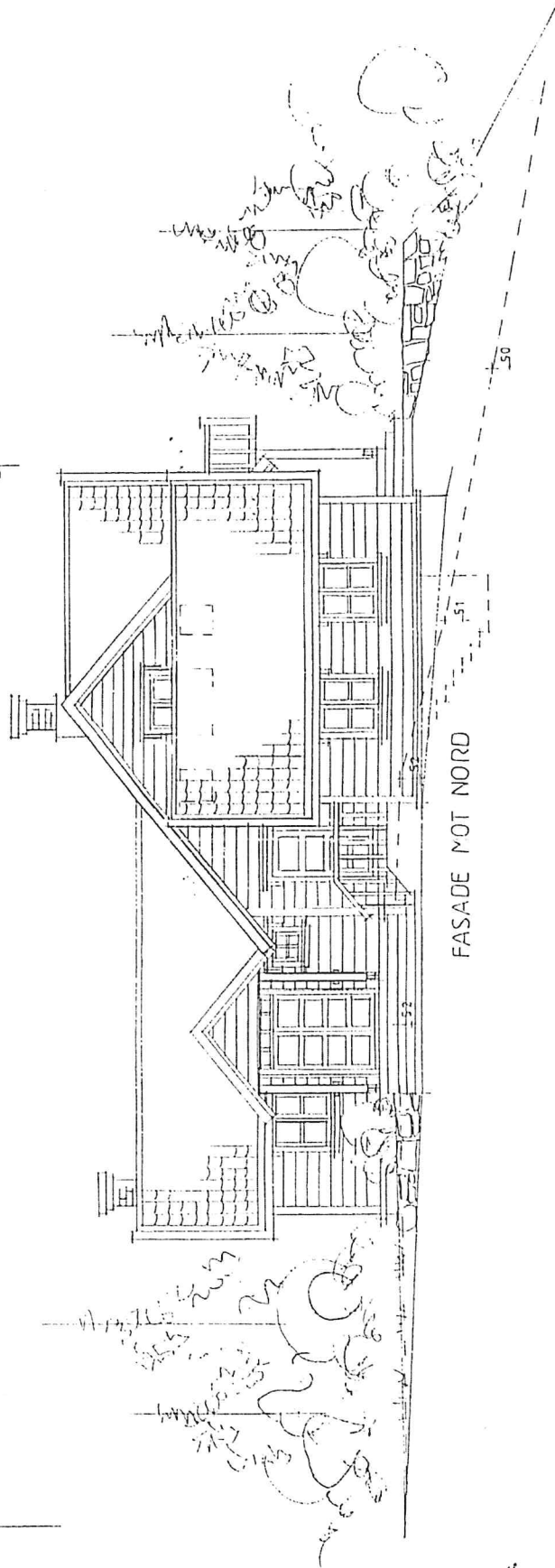
DATO 7.7.99 m = 1:100
 ARKITEKT A. HAUGEN, TEGNEBUA, TLF. 69379286.

FASADER

PROJEKTERING		11. AUG. 1999	
PROJEKTANT	BYGGER	BYGGENUMMER	BYGGESTAD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

ANMELDESESTEGNING
 ENEBØLIG FOR

FASADER

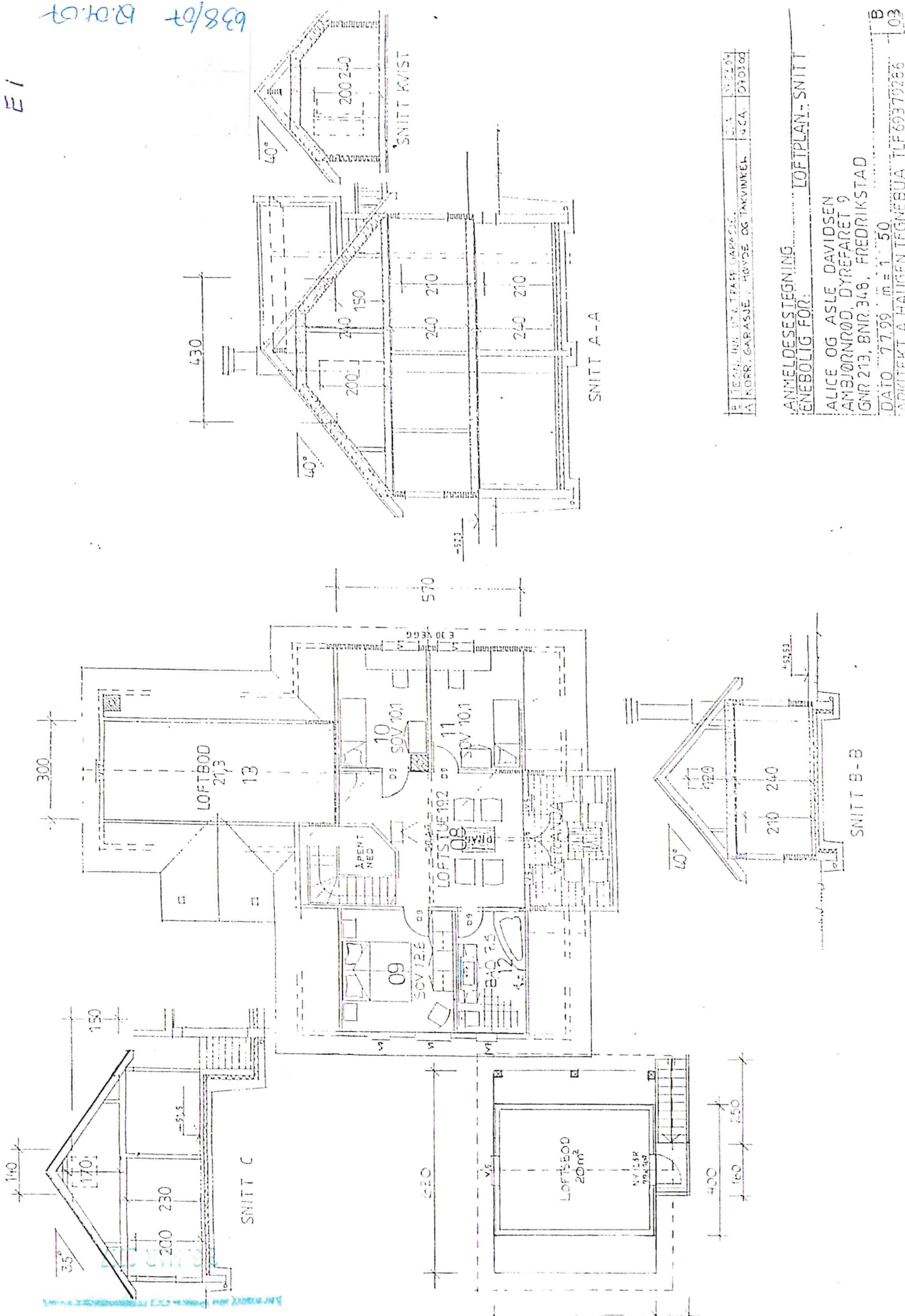
ALICE OG ASLE DAVIDSEN
 AMBJØRNROD, DYREFARET 9,
 GNR.213, BNR.348, FREDRIKSTAD

DATO 7.7.99 m = 1:100

ARKITEKT A.HAUGEN, TEGNEBUA, TLF 69379286 10

E1

638/07 B.01.07



ANMELDESESTEGNING
 GENEBOILIG FOR: LOFTPLAN - SNITT

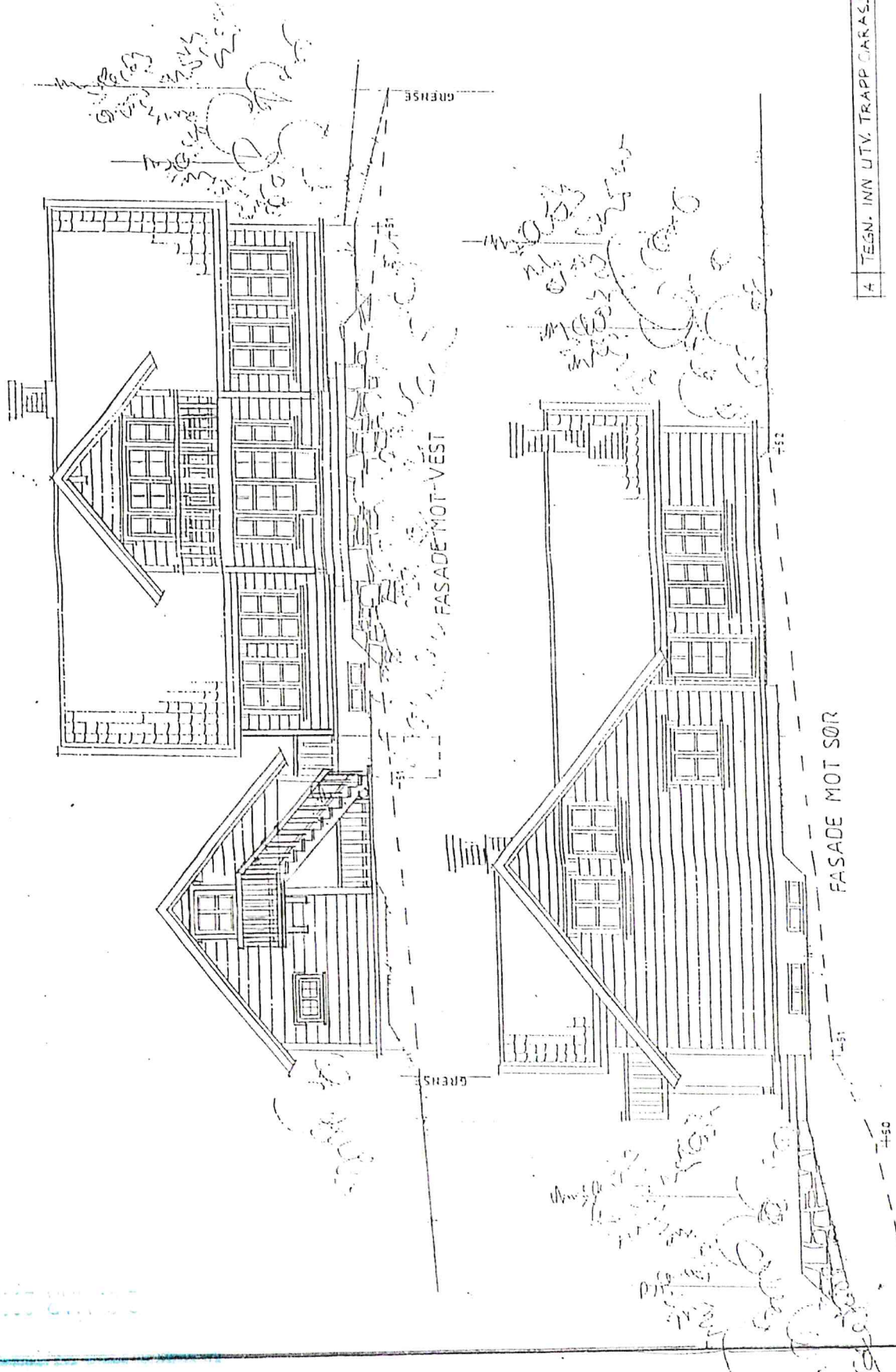
ALICE OG ASLE DAVIDSEN
 AMBJØRNROD, DYREFARET 9
 GNR 213, BNR 348, FREDRIKSTAD

DATE: 7.7.99 m = 1:50
 ARKITEKT A. HAUGEN, TEGNEBUA TLF. 69379266

B
03

22

638/07 12.02.07



GRENSE

FASADE MOT VEST

GRENSE

FASADE MOT SØR

A	TEGNI. INN UTV. TRAPP GARASJE.	12.02.07
---	--------------------------------	----------

ANMELDESES TEGNING.
ENEBOULIG FOR:

FASADER

ALICE OG ASLE DAVIDSEN
 AMBJØRNØD, DYREFARET 9,
 GNR 213, BNR 348, FREDRIKSTAD

DATA 7.7.99 m = 1:100
 PLANTEGNINGEN TEGNET AV TIF 69379286

04



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	213	Bnr.:	348	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Dyrefaret 9					

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: 12.03.2025	
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: 12.03.2025	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Davidsen Asle

Dyrefaret 9

1615 Fredrikstad

Adresse:	Dyrefaret 9 (H - 1 - 1)	Dato:	17.03.2025
Bygningsnr:	16313629	Saksreferanse:	(bes oppgitt ved svar)
Eiendom:	213 / 348 / 0 / 0	Vår referanse:	Remi Karlsen
Antall røykløp:	1	Avtale nr:	13853
Antall ildsted:	2		
Tilsyn:	Utført 12.03.2025		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

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

Avvik ildsted:

Gjelder:	Plassering:	Produktnavn
Grue	Kjøkken	
1 Plate på gulv		

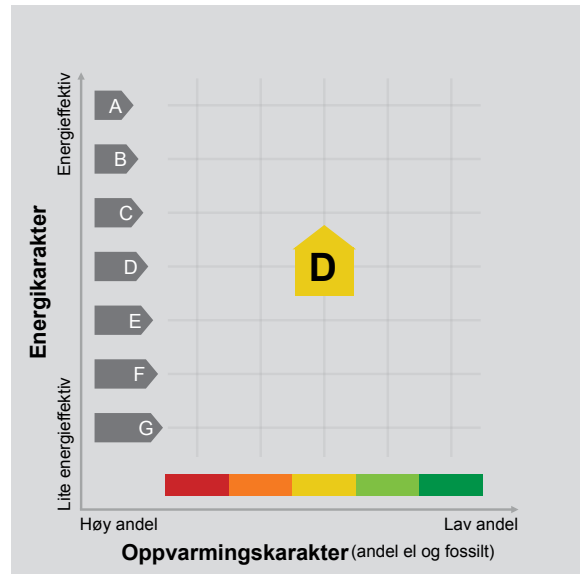
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

ENERGIATTEST

Adresse	Dyrefaret 9
Postnummer	1615
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	348
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16313629
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104032
Dato	08.04.2025



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Redusér innnetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

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 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
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	249
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert 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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 21: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Nabolagsprofil

Dyrefaret 9 - Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dyrefaret Linje 7	2 min	0.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	8 min	4.4 km
Sentrum fergeleie Linje 805	8 min	4.5 km
Værste fergeleie Linje 805	9 min	5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min	5.6 km

Skoler

Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	12 min	1.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	17 min	1.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	5 min	3.4 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	8 min	4.4 km

«Flott, rolig og velstelt nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

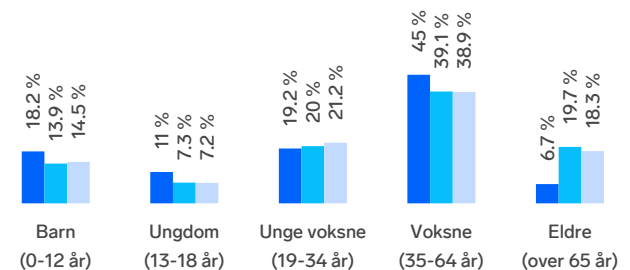
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ambjørnrød/Krabberød	1 963	736
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år) 51 barn	6 min	0.5 km
Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 105 barn	10 min	0.9 km
Slangsvold Solkollen barnehage (0-5 år) 49 barn	18 min	1.6 km

Dagligvare

Meny Ørebekk	18 min
Kiwi Veum	19 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

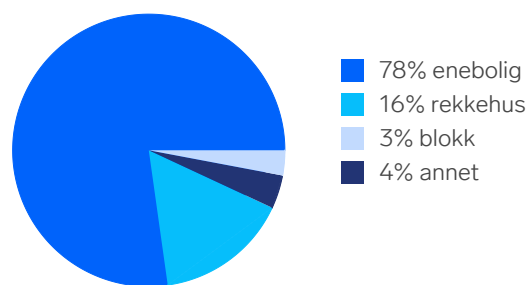
 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 90/100

Sport

-  Ambjørnrød skole 11 min 
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 1 km
-  Travløkka balløkke 16 min 
Ballspill 1.5 km
-  Friskis & Sveltis Fredrikstad 7 min 
-  EVO Fredrikstad 7 min 

Boligmasse



«Et trygt, barnevennlig område med hyggelige mennesker. Anbefales på det sterkeste! ;)»

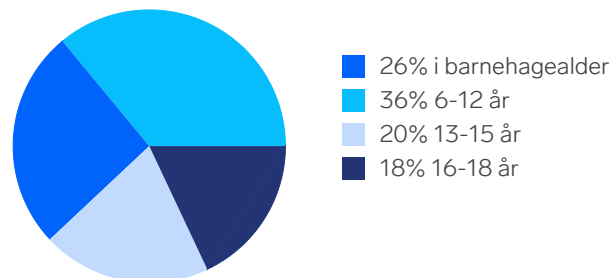
Sitat fra en lokalkjent



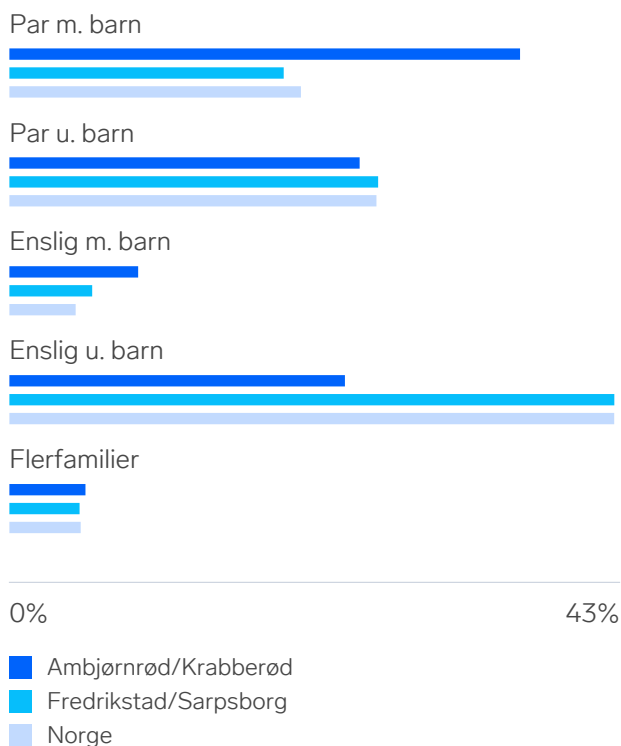
Varer/Tjenester

-  Torvbyen 8 min 
-  Ditt apotek Ørebekk 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

