Tilstandsrapport

Enebolig
Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 440, bnr. 231

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1390 **Eiendomsverdi ref nr:** WL5170

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1917 og tilbygget i 1975 bestående av kjeller, 1 og 2 etasje samt loft beliggende på Nordre Kråkerøy Fredrikstad kommune.

Frittstående garasje bygget i 1975.

Kjeller med mur vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i tradisjonelt bygget trev vegger fra byggeår.
Yttervegger kledd utvendig med malt tre panel og teglsteins forblending og saltak tekket med glassert taksten og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malte ytterdører.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:
Det er foretatt store påkostninger etter overtagelse i 2018.
Det nevnes i korte trekk.

- Kledd utvendig med stående malt trepanel i 2023.
- Stort sett pusset opp med nye overflater fra 2018 til 2020, i følge eier.
- 1 og 2 etasje 2021 byttet ut en del vinduer med 3 lags isolerglass .
- Det ble bygget 2 nye baderom i 2018.
- Rehabilitert elektro i 2018 ny el bil lader i 2021.
- Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen i 2018 og på soverom i 1 etasjen i 2024.
- Balkongdør på soverom i 2. etasje ny i 2022.
- Eier informere om at de fikk tette avløp ca 2024, dette ble utbedret og tredd inn strømpe i stikkledning av Olimb AS.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Deler av denne bygningen er over 100 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt Glassert teglstein.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Lufte hatt og stige trinn til feier.

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med stående malt trepanel i 2023.
Yttervegger på tilbygget forblendet med tegls stein og stående tømmermanns panel fra 1975
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Loftsetasjen ble gjennbygget antatt i 2012 av forrige eier ingen dokumentasjon

Vinduer med malte rammer og isolerglass av forskjellig alder.
1 og 2 etasje 2021 3 lags isolerglass bortsett fra i trappeløp og vaskerom som er av eldre dato med 2 lags isolerglass.
Vinduer i tilbygget er antatt fra byggeår 1975
lofts etasje med vinduer fra ca 2012.

Vinduer i kjeller med tre ramme og enkle glass.

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Dobbeltdør (baklongdør) på soverom i 2. etasje med malt ramme og karm, begge satt inn nye i 2022.
Heve-/skyvedør i stuen fra 1975.

Balkong bygget i betong flislagt med stål rekkverk.

Betong trapp på inngangspartiet med tre rekkverk på en side.

INNVENDIG Gå til side

Stort sett pusset opp med nye overflater fra 2018 til 2020, i følge eier.
Overflater på loftet fra 2012.

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Kjeller med grov støpte gulv er av naturlige årsaker ikke målt for avvik.
1 etasje:
Kjøkken og stue målt til ca 19mm gjennom hele rommet og ca 12 mm innenfor 2 meter.

Beskrivelse av eiendommen

Hall/trapperom målt til ca 18mm gjennom rommet og innenfor 2 meter.
2 etasjen:
Master bedrom målt til ca 45mm gjennom rommet og ca 40mm innenfor 2 meter.
Trapperom med trapp ned målt til ca 48mm gjennom rommet og ca 35mm innenfor 2 meter.
loft målt til ca 24mm gjennom rommet

Element Pipe i tilbygget med peis ovn.

Teglsteins pipe med to løp gjennom boligen og samlet på loftet er ikke i bruk.
Denne pipen er koblet ut og er ikke i bruk.

Trapp med lakkerte trinn og malt vange og rekkverk.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

Rom brukt som vaskerom.
Enkelt bygget rom som er tatt i bruk som vaskerom med opplegg for vaskemaskin.
Rommet mangler sluk og er ikke å regne som våtrom.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i kjeller.
Enkelt vaskerom med betong gulv, malte vegger og tak.
Opplegg for vaskemaskin og utslags vask.
Det borres av naturlige årsaker ikke hull i granitt mur.
Det ble målt med Protimeter mms 2 uten å avdekke skadelig fukt i konstruksjoinen.

Bad 1 etasje.
Eier opplyser om at baderommet er bygget i 2018 av fagfolk men det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning med vask og speil over, dusj nisje med glassvegger og vegg hengt toalett.
Vegger med storformat flis og slett malt himling med innfelte led spotter.
Gulvet har lokal fall mot sluk i dusj nisjen på ca 16mm Kravet på byggetids punktet var 25 mm.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Bad 2 etasje
Eier opplyser om at baderommet er bygget i 2018 av fagfolk men det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med dobbel vask med og speil over, innebygget badekar og vegg hengt toalett.
Storformat flis på vegg og slett malt himling med innfelte ledspotter.
Gulvet har lokal fall mot sluk i dusj nisjen på ca 8 mm Kravet på byggetids punktet var 25 mm.
Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra kvikk montert i 2018 med slette fronter og benkeplater av Kompositt sten med underlimt kjøkkenvask.
Innredningen består av under- over og høy skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr/micro, induksjons topp med avtrekk og kjøleskap.
Integrert avtrekk i platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør med både rør i rør og kobber rør.
Rør i rør inspisert i vann skap med sprut plate og kurs fortegnelse.
Kobber rør i kjeller med og uten plast kappe av eldre dato.

Det ble byttet ut avløpsledninger til baderom og kjøkken i 2018.
Deler av anlegget er også av eldre dato med soil.

Boligen har avtrekk fra baderom, med til luft via veggventiler.
Dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.
Det er andre regler i dag med hensyn til utskiftning av inneluft.

Det er montert fyr i kjeller som ikke er i bruk.

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen i 2018 og på soverom i 1 etasjen i 2024.
Det er også montert varmekabler på baderom i 2018 og comfort varme i gulv på stuen.

Varmt vannstanken er på 200 liter stående i kjeller.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.
Det ble ikke observert noen tegn til at det er utført arbeider i forbindelse med drenering av eiendommen.

Granitt mur plassert direkte på terreng.

Forstøtningsmur i støpt betong og leca utførelse.

Tomtens terreng er svakt skrånende og er opparbeidet med plen og beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig vann og avløps ledningers alder og tilstand er ukjent.
Nærmere undersøkelser anbefales.
Eier informere om at de fikk tette avløp ca 2024, dette ble utbedret og tredd inn strømpe i stikkledning av Olimb AS.

Det er en oljetank i kjeller, denne er i følge eier tømt og koblet ut, altså ikke i bruk.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og sikring foran balkongdør i 2. etasje uten balkong for å redusere risikoen for fallskader og ivareta krav til helse, miljø og sikkerhet.

Det bør også monteres gjerde på tomten der det er store nivåforskjeller for å hindre fallulykker.

Manglende sikring kan føre til alvorlige personskader.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger fasade tegninger og plan tegning av 1 etasje fra søknad om tilbygg i 1972.
Plan i 1 etasje er endret siden den gang, det er åpnet opp mellom kjøkken og stue samt endret fra hall til soverom.
Plan tegninger av kjeller og 2 etasje finnes ikke i arkivet til Fredrikstad kommune.
Fasade er også endret noe med blant annet dobbelt fløyet balkong dør i 2 etasje.

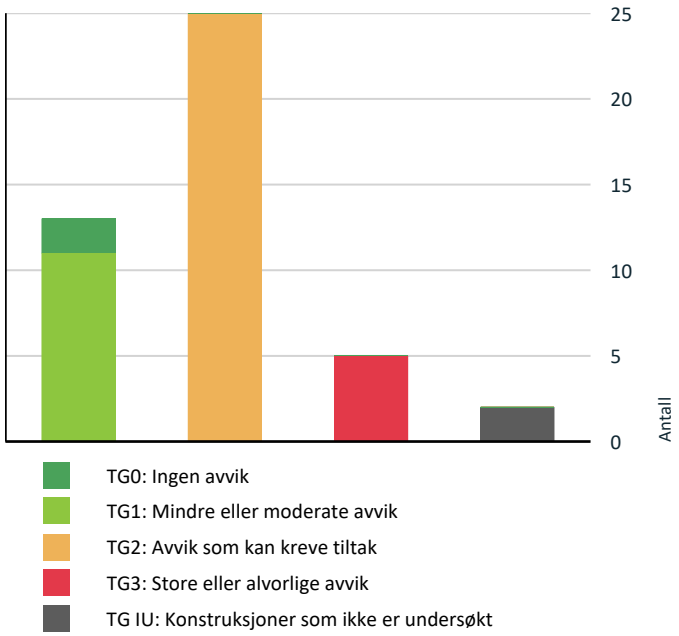
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger bygge meldte tegninger fra 1975, garasjen er delt av i senere tid med en del til garasje og en del som ute stue.

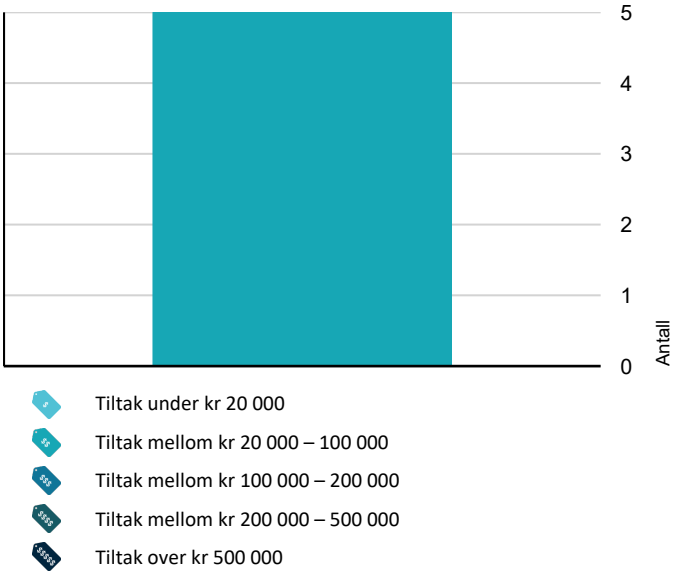
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted - 1	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 1	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1917

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt Glassert teglstein.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer som kan føre til følgeskader på bygningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Lufte hatt og stige trinn til feier.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskader eller materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende vedlikehold kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med stående malt trepanel i 2023.
Yttervegger på tilbygget forblendet med tegls stein og stående tømmermanns panel fra 1975
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr. Manglende musesperre medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i bygningskonstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og andre bygningsdeler.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

gjennbygget antatt i 2012 av forrige eier ingen dokumentasjon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Eier informerer om at loftet muligens ble gjenbygget i 2012 av forrige eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid i takkonstruksjonen for å redusere usikkerhet rundt utførelseskvalitet og materialbruk.

Manglende dokumentasjon og synlig mangelfull isolering kan medføre økt risiko for varmetap, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte rammer og isolerglass av forskjellig alder.
1 og 2 etasje 2021 3 lags isolerglass bortsett fra i trappeløp og vaskerom som er av eldre dato med 2 lags isolerglass.
Vinduer i tilbygget er antatt fra byggeår 1975
lofts etasje med vinduer fra ca 2012.
Vinduer i kjeller med tre ramme og enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de eldste vinduene.
P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer.
På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle punkteringer eller skader, da dette kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og økt fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å vurdere utskifting av vinduer som har passert forventet brukstid for å redusere risikoen for energitap og videre skader.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Balkong dør på soverom i 2. etasje med malt ramme og karm, begge satt inn nye i 2022.
Heve-/skyvedør i stuen fra 1975.

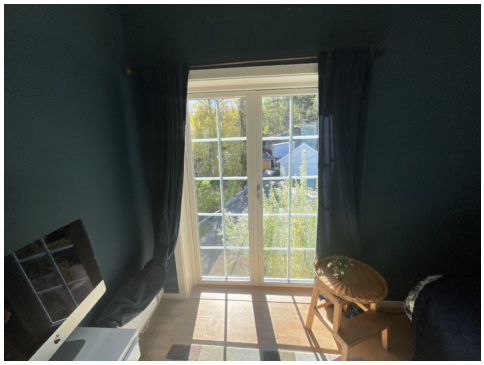
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for heveskyve dør med isolerglass er passert.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av heve-/skyvedøren, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne, dugg og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader som ikke nødvendigvis er synlige ved befaring.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong bygget i betong flislagt med stål rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas lokal utbedring av fliser med bom eller løse fliser for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vanninntrenging og frostspreng, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.





TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betong trapp på inngangspartiet med tre rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader
• Det er avvik:

Det ble påvist råte i rekkverk og på søyler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Påviste skader må utbedres.

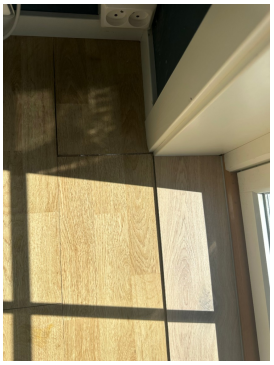
Råteskader i rekkverk og søyler må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhet. Sprekker og skader i betongtrappen må tettes for å forhindre ytterligere skadeutvikling og forlenge trappens levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport













INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Stort sett pusset opp med nye overflater fra 2018 til 2020, i følge eier.
Overflater på loftet fra 2012.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader i laminat gulv er observert.
Det er glipper i panel på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Skader i laminatgulv bør utbedres, og glipper i panel på loftet bør tettes for å sikre tilfredsstillende overflater og forhindre ytterligere slitasje eller skade.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid på overflatene og økt behov for vedlikehold.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Kjeller med grov støpte gulv er av naturlige årsaker ikke målt for avvik.
1 etasje:
Kjøkken og stue målt til ca 19mm gjennom hele rommet og ca 12 mm innenfor 2 meter.
Hall/trapperom målt til ca 18mm gjennom rommet og innenfor 2 meter.
2 etasjen:
Master bedrom målt til ca 45mm gjennom rommet og ca 40mm innenfor 2 meter.
Trapperom med trapp ned målt til ca 48mm gjennom rommet og ca 35mm innenfor 2 meter.
loft målt til ca 24mm gjennom rommet

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det ble observert knirk i bjelkelaget i alle etasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og knirk i bjelkelaget.
Utbedring av skjevheter og knirk bør vurderes, spesielt dersom det skal legges nytt gulvbelegg eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje, oppsprekking i gulv og redusert bokomfort.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere deformasjoner og svekket konstruksjon over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Element Pipe i tilbygget med peis ovn.

Årstall: 1975 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt rehabiliteres ved behov, for å unngå økt risiko for lekkasjer, brannfare eller redusert trekk.



TG 3 Pipe og ildsted - 1

Beskrivelse

Teglsteins pipe med to løp gjennom boligen og samlet på loftet er ikke i bruk.
Denne pipen er koblet ut og er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Alle sider av pipeløpet må gjøres synlige for inspeksjon, med mindre det monteres inn stålrør i pipen.

Pipen må ikke tas i bruk før rehabilitering og fagmessig kontroll er gjennomført, for å unngå risiko for brann eller skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Krypkjeller

Årstall: 1975 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det ble registrert mye organisk materiale på bakken i krypkjelleren, hvor en del har falt ned fra himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport

• Tiltak:
• Bedre ventilering må etableres.

Organisk materiale på bakken i krypkjelleren bør fjernes for å redusere risikoen for sopp- og råteskader.

Manglende fuktsperre og utilstrekkelig ventilering bør utbedres for å hindre fuktproblemer og forringelse av konstruksjonen.

Arbeidet må ferdigstilles og sikres slik at det ikke faller ned nytt materiale fra himlingen.

Konsekvensen av dagens forhold er økt fare for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt dårligere inneklima.







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med lakkerte trinn og malt vange og rekkverk.



TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp i tre ned til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring av frihøyde og eventuell ombygging av trappen bør vurderes for å bedre sikkerheten og brukervennligheten. Lav takhøyde og bratt trapp øker risikoen for fall og personskader.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert slitasje på heltre dører i 2. etasje fra byggeåret. Tiltak bør vurderes for å utbedre dette.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av slitte heltre dører i 2. etasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport





TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rom brukt som vaskerom.
Enkelt bygget rom som er tatt i bruk som vaskerom med opplegg for vaskemaskin.
Rommet mangler sluk og er ikke å regne som våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har vanninstallasjoner, men mangler sluk og vanntette overflater. Det anbefales som et minimum å installere et vannstoppesystem for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør installeres sluk og vanntette overflater, eller som et minimum et vannstoppsystem, for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til omfattende fuktskader ved lekkasje fra vanninstallasjoner.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt vaskerom med betong gulv, malte vegger og tak.
Opplegg for vaskemaskin og utslags vask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og bruk.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det borres av naturlige årsaker ikke hull i granitt mur.
Det ble målt med Protimeter mms 2 uten å avdekke skadelig fukt i konstruksjoinen.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

1 etasje.
Eier opplyser om at baderommet er bygget i 2018 av fagfolk men det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning med vask og speil over, dusj nisje med glassvegger og vegg hengt toalett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med storformat flis og slett malt himling med innfelte led spotter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har lokal fall mot sluk i dusj nisjen på ca 16mm Kravet på byggetids punktet var 25 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekk i våtsone på baderom.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i dusj sonen for å oppfylle kravene til våtrom.

Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Sprekker i flis bør utbedres, da dette kan føre til ytterligere skader på overflater og økt risiko for fukt inntrengning.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen av membranarbeider på baderommet, noe som medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvalitet og levetid, og øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.





Bildet viser sprekk i flis.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

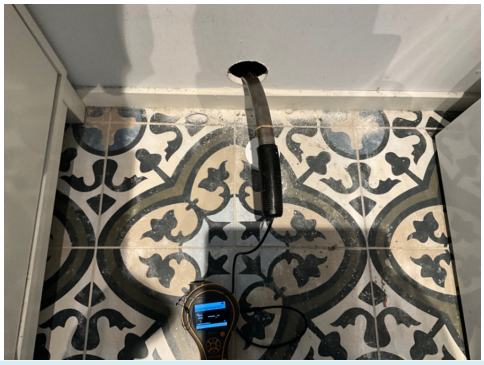
Beskrivelse
Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
2 etasje
Eier opplyser om at baderommet er bygget i 2018 av fagfolk men det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med dobbel vask med og speil over, innebygget badekar og vegg hengt toalett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Storformat flis på vegg og slett malt himling med innfelte ledspotter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet har lokal fall mot sluk i dusj nisjen på ca 8 mm Kravet på byggetids punktet var 25 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fall til sluk målt til ca 8mm. Når fallet er så lite, øker risikoen for at det enkelte steder kan forekomme motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav for å sikre at alt vann ledes til sluk.

Manglende eller utilstrekkelig fall øker risikoen for at vann blir liggende på gulvet eller renner mot feil områder, noe som kan føre til vannskader i konstruksjonen og økt fare for fuktskader over tid.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen oppfyller gjeldende krav og forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og utførelse, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.

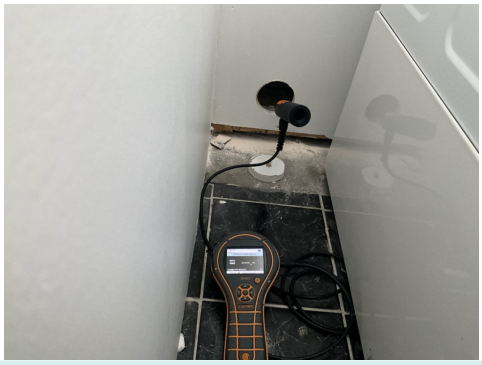
Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

kompositt stein
Komfyr og micro i ett varmskuff under kaffemaskin
kjøleskap og oppvaskmaskin
kjøkken fra kvikk

Kjøkkeninnredning fra kvikk montert i 2018 med slette fronter og benkeplater av Kompositt sten med underlimt kjøkkenvask. Innredningen består av under- over og høy skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr/micro, induksjons topp med avtrekk og kjøleskap.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekk i platetopp med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med både rør i rør og kobber rør.
Rør i rør inspisert i vann skap med sprut plate og kurs fortegnelse.
Kobber rør i kjeller med og uten plast kappe av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegget av kobber er oppbrukt.
Kobberrør stående i kjeller i fuktig miljø har begynt å irre.
Vær oppmerksom på at skjulte vannrør utgjør en risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelige å oppdage og kan medføre omfattende følgeskader før de blir oppdaget.
Vannrør til vaskerom i 2. etasje kan fryse i svært kalde perioder.

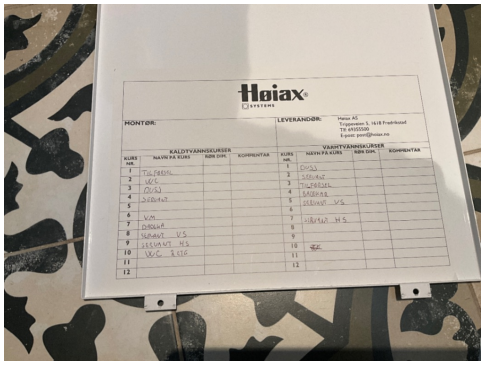
Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør, spesielt de som står i fuktig miljø og har begynt å irre, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Skjulte vannrør bør inspiseres jevnlig, da eventuelle lekkasjer kan være vanskelige å oppdage og kan føre til omfattende skader før de blir oppdaget.

Vannrør til vaskerom i 2. etasje bør sikres mot frost, for å unngå fare for frostskader og påfølgende vannlekkasjer.







Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det ble byttet ut avløpsledninger til baderom og kjøkken i 2018.
Deler av anlegget er også av eldre dato med soil.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre avløpsrør for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsproblemer som følge av aldersrelatert slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige skader med påfølgende vannskader og kostnader til reparasjon.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har avtrekk fra baderom, med til luft via veggventiler.
Dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.
Det er andre regler i dag med hensyn til utskiftning av inneluft.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert fyr i kjeller som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det anbefales å fjerne installasjoner som ikke er i bruk, da slike installasjoner kan utgjøre en potensiell risiko eller være til hinder for fremtidig bruk av arealet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fjernes fyringsinstallasjoner som ikke er i bruk, da disse kan utgjøre en potensiell brann- eller lekkasjerisiko, samt være til hinder for fremtidig bruk av arealet.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen i 2018 og på soverom i 1 etasjen i 2024.
Det er også montert varmekabler på baderom i 2018 og comfort varme i gulv på stuen.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmt vannstanken er på 200 liter stående i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Rehabilitering av enebolig Kråkerøy.+ Videre komplitering enebolig.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er i eiers eie fra 2018 kun brukt elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er levert samsvarserklæring på Rehabelitering av enebolig Kråkerøy.
   + Videre komplitering enebolig i 2018

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

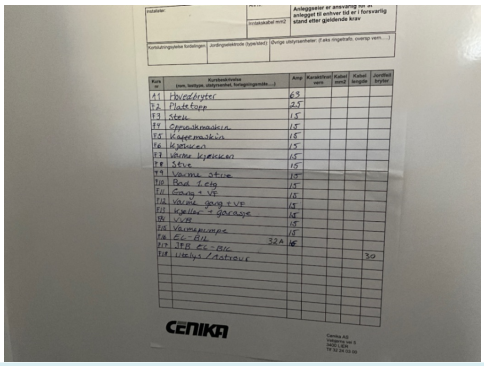
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)

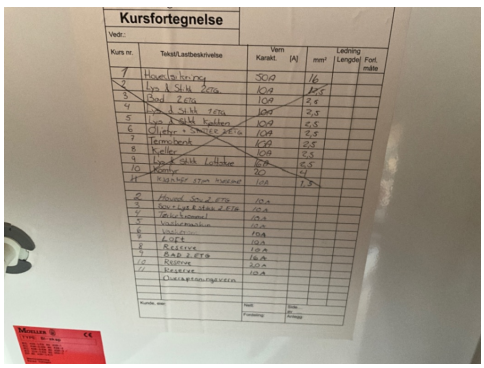
Generell kommentar

Det anbefales å hente inn samsvarserklæringer på de arbeider som er utført etter 1999 på el anlegget, blant annet av montering av el bil lader i 2020 og montering av sikrings skap på loftet i 2012.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ble ikke observert noen tegn til at det er utført arbeider i forbindelse med drenering av eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Granitt mur plassert direkte på terreng.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Granittmur plassert direkte på terreng uten telesikring har økt risiko for bevegelser og sprekkdannelser som følge av telehiv.
Det bør vurderes tiltak for telesikring av grunnen for å redusere risikoen for videre bevegelser og skader på grunnmuren.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i støpt betong og leca utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Forstøtningsmuren bør utbedres eller bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og risiko for utrasing. Sprekker og skjevheter kan føre til at muren mister bæreevne og at masser raser ut, noe som kan medføre fare for personer og eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtens terreng er svakt skrånende og er opparbeidet med plen og beplantning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert fall mot kjeller vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fall fra grunnmur, spesielt på oversiden av boligen, bør etableres for å sikre at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren.
Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløps ledningers alder og tilstand er ukjent.
Nærmere undersøkelser anbefales.
Eier informere om at de fikk tette avløp ca 2024, dette ble utbedret og tredd inn strømpe i stikkledning av Olimb AS.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av utvendige vann - og avløpsledninger for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da alder og tilstand er ukjent.

Konsekvensen av manglende undersøkelser kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør eller andre uforutsette skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank i kjeller, denne er i følge eier tømt og koblet ut, altså ikke i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er tømt og koblet ut. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden til tanken, og det er risiko for lekkasje dersom tanken ikke er korrekt sanert.

Vi anbefaler at tanken tømmes og renses dersom dette ikke allerede er gjort, for å unngå potensiell forurensning eller skade på bygningen ved eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er montert balkong dør i 2 etasjen uten balkong, fare for fallskader.

Det bør monteres gjerdet på tomten pga store nivåforskjeller, fare for fallskader.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og sikring foran balkongdør i 2. etasje uten balkong for å redusere risikoen for fallskader og ivareta krav til helse, miljø og sikkerhet.

Det bør også monteres gjerde på tomten der det er store nivåforskjeller for å hindre fallulykker.

Manglende sikring kan føre til alvorlige personskader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Oppstillingsplass for bil samt utestue

Byggeår
1975

Kommentar
Bygge meldte tegninger til Fredrikstad kommune

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Fritt stående garasje bygget i 1975 med støpt gulv, leca ringmur, yttervegger ellers er oppført i bindingsverk/teglstein med utvendig liggende kledning.
Saltak tekket med glassert takstein.
Malt vippe port.
i enden av garasje er det etablert utestue med skyvedør i glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

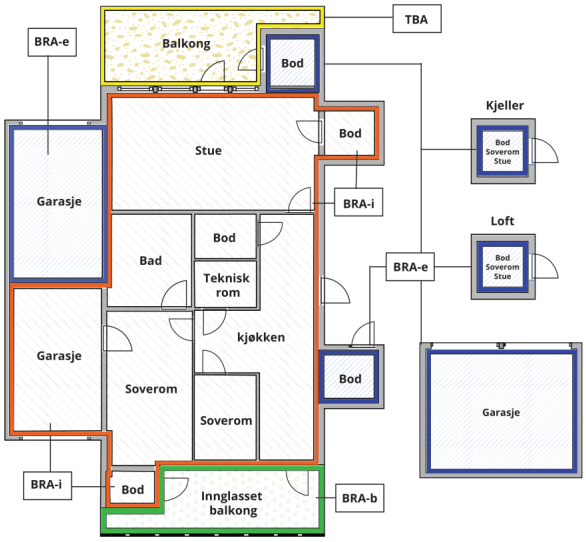
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	56			56	
1 Etasje	105			105	8
2 Etasje	72			72	
Loft	20			20	
SUM	**253**				**8**
SUM BRA	**253**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, vaskerom		
1 Etasje	Hall med trapp opp, garderobe, trapperom ned, bad, soverom, stue/kjøkken		
2 Etasje	Trapperom, soverom, soverom, soverom, bad, trapperom, rom brukt som vaskerom.		
Loft	Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger fasade tegninger og plan tegning av 1 etasje fra søknad om tilbygg i 1972.
Plan i 1 etasje er endret siden den gang, det er åpnet opp mellom kjøkken og stue samt endret fra hall til soverom.
Plan tegninger av kjeller og 2 etasje finnes ikke i arkivet til Fredrikstad kommune.
Fasade er også endret noe med blant annet dobbelt fløyet balkong dør i 2 etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftsetasjen mangler tilstrekkelig lys inn og rømningsvei for rom med varig opphold, påkostninger må påregnes.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, utestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger bygge meldte tegninger fra 1975, garasjen er delt av i senere tid med en del til garasje og en del som ute stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Richard Aarø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	440	231		0	1096.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Johan Hansens vei 1

Hjemmelshaver
Aarø Richard, Aarø Selma Lønning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i villaområde på Kråkerøy nord, med kort vei til Fredrikstad sentrum med de fleste fasiliteter.
Isegran ligger rett i nærheten og tilbyr fine turområder, maritimt senter, en stor lystbåthavn og restaurant.
Fra Kråkerøy er det en kort kjøretur ut til den vakre Hvalerskjærgården og nasjonalparken der.
Det er gode bussforbindelser direkte til Oslo, og til Hvaler.
Det bor mange barnefamilier i området, og Rødsmyra barneskole ligger i dette boligområde, med en god og barnevennlig skolevei.
Det er godt med barnehager i nærområdet, bademuligheter i Smertudammen, svømmehall på Rødsmyra skole. Ungdomsskolen er også en kort sykkeltur unna.
Det er ca 15 minutter å gå til jernbanestasjonen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område, men følger kommunens arealplan

Om tomten

Lett skrånende eiertomt med stor hage med plen, trær og beplantning. Fine ute plasser mot sørvest.
Det er gruslagt innkjørsel med parkering på egen grunn og i garasje.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		8 500

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WL5170

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 03.11.2027

Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Stavlund	Enebolig	192260047

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Richard Aarø og Selma Lønning Aarø	2018	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Richard Aarø) Ja, hele eiertiden. (Selma Lønning Aarø) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad i 1. og 2. etasje
Hva ble gjort og når?	2018 Bygget to nye bad, flising, rørabreid
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Fredrikstad rør, Natalies vedlikehold
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	2024 Tett avløp utbedret med epoxy-strømpe
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	2024 Tett avløp utbedret med epoxy-strømpe

Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Utført av Olimb
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2018 Nytt el. anlegg i de to hovedetasjene, varmefolie i stuegulv, varmekabler på bad/i gang
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Odin elektro
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	2023 tilpasset takrenner og nedløp i forbindelse med utforing av yttervegger (pga ny kledning)
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Natalies vedlikehold
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	2023 Ny bordkledning og nye vinduer på tre fasader
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Natalies vedlikehold
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Richard Aarø	**2026-11-03**	**Selma Lønning Aarø**	**2026-11-03**

Identification

bankID Richard Aarø

Identification

bankID Selma Lønning Aarø

Signicat

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 440 Bnr.: 231 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Johan Hansens vei 1
Gatenr:	93100
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1672 KRÅKERØY
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:20.04.2026 kl. 21.22

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/762500-1/200 14.05.2018 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg AARØ RICHARD F.NR: 1 IDEELL: 1/2 AARØ SELMA LØNNING F.NR: 1 IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

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

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

2018/762528-1/200 14.05.2018 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK [illegible] Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2004/14109-1/86 11.10.2004	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 440 BNR: 440 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/14109-2/86 11.10.2004	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 440 BNR: 440

GRUNNDATA

1966/302134-2/86 29.06.1966	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 440 BNR: 4 FØR TOMT NR 104
2004/3271-1/86 11.03.2004	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0106 GNR: 440 BNR: 387
2004/11967-1/86 27.08.2004	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 440 BNR: 439
2004/11968-1/86 27.08.2004	REGISTRERING AV GRUNN

		Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 440 BNR: 440
2020/707363-1/200	01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 440 BNR: 231
2024/868812-1/200	01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 440 BNR: 231

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Hj.dok - Salgsfullmakt
Fornaatttol

TINGLYST BSG
11 OKT. 2004
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 14109

ERKLÆRING.

Undertegnede hjemmelshaver til eiendommene Gnr. 440 Bnr.231 og Gnr. 440 Bnr. 439, begge i Fredrikstad kommune, avgir herved slik erklæring vedrørende rett til vei, samt rett til å ha vann- og kloakkledning over disse eiendommer:

Eiendommen Gnr. 440 Bnr. 440 i Fredrikstad skal ha rett til å ha samt vedlikeholde vann- og kloakkledninger over mine over nevnte eiendommer slik det er inntegnet med blått på vedlagte kart.

Gnr. 440 Bnr. 440 i Fredrikstad skal videre ha rett til vei over Gnr. 440 Bnr. 231 slik traseen er inntegnet med rødt på vedlagte kart.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommene Gnr 440 Bnr 231 og Gnr 440 Bnr 439 i Fredrikstad.

Fredrikstad, den 4.10.04

Eivind Loyd Pettersen ved Solid Entreprenør AS i henhold til ugjenkallelig fullmakt.
FOR SOLID ENTREPRENØR AS
Kim Tohmen

Herved bevitnes at herværende erklæring er undertegnet i mitt/vårt nærvær, og at underskriveren er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Fredrikstad, den 4.10.04

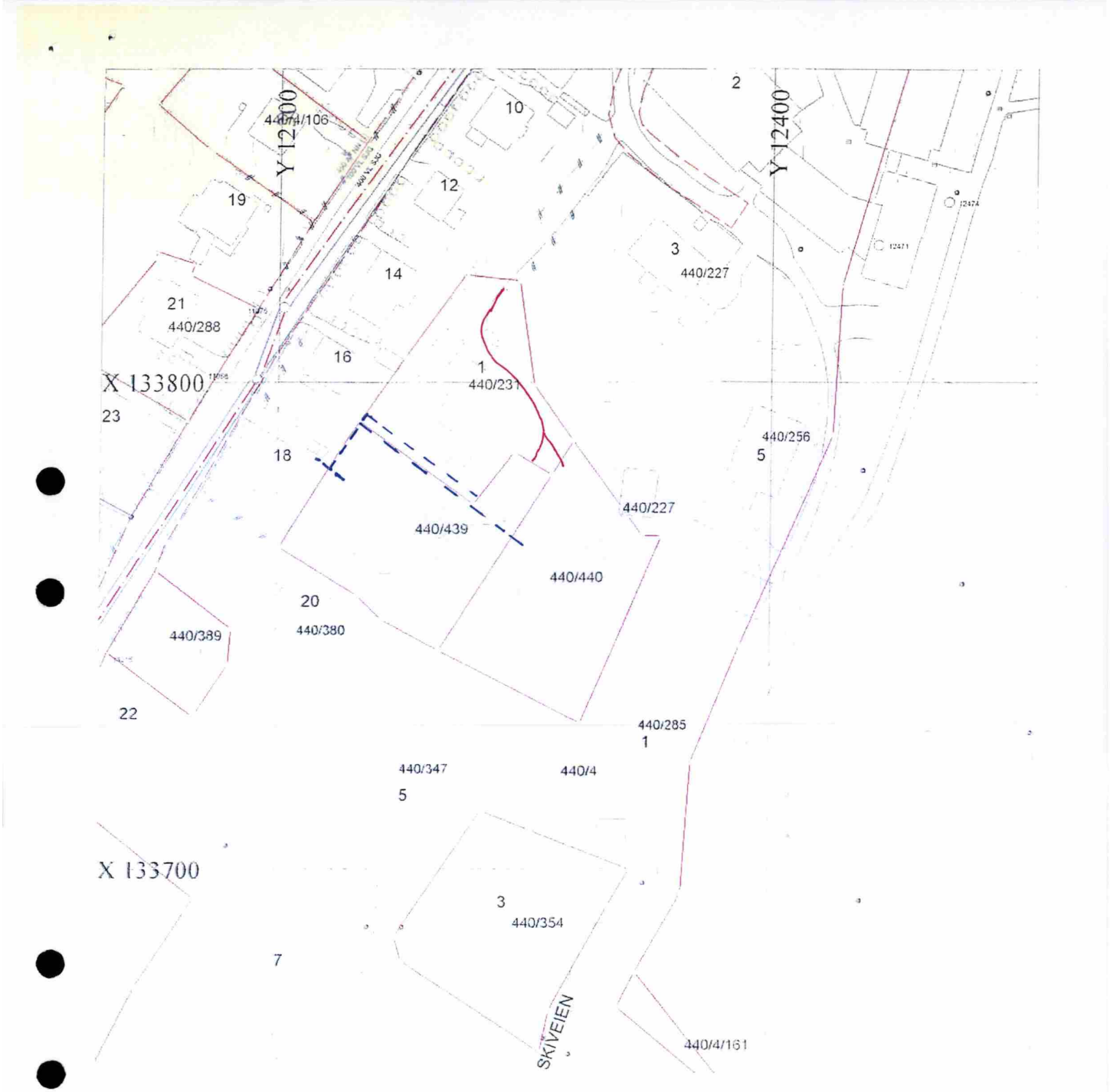
1. vitneunderskrift
BJØRN HÅLAND
FAGLIG LEDER

2. vitneunderskrift

Vi samtykker herved i tinglysingen av nærværende dokument
NOTAR

NOTAR
Lars Chr. Torp
Megler

Doknr: 14109 Tinglyst: 11.10.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Vann/kloakk.

Vei

Eiendomsstatus, ordre 9143084

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 440	**Bnr:** 231	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	1096.9 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 320 - Flomfare
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 21.04.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/231/0/0

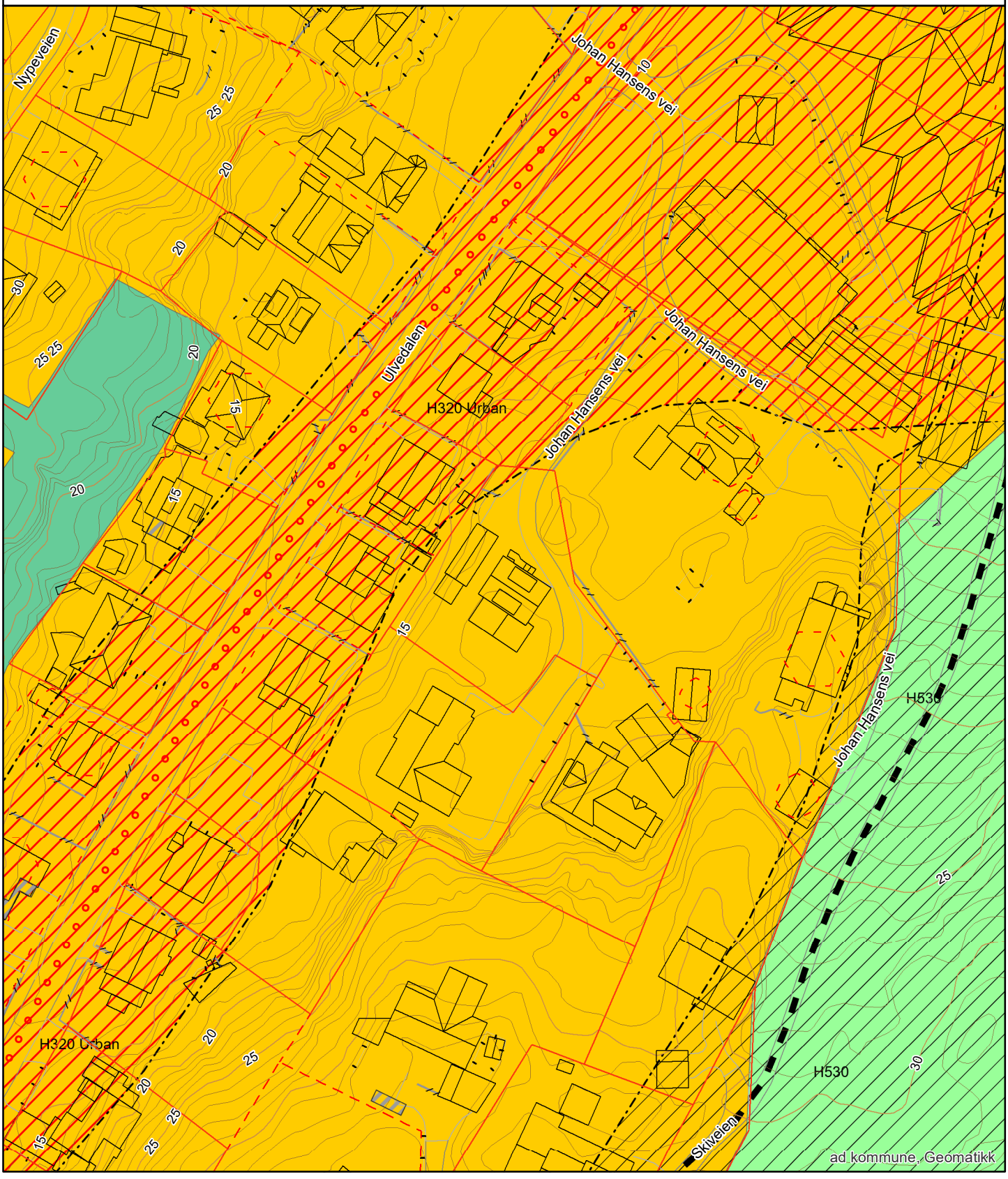
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-21

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/231/0/0

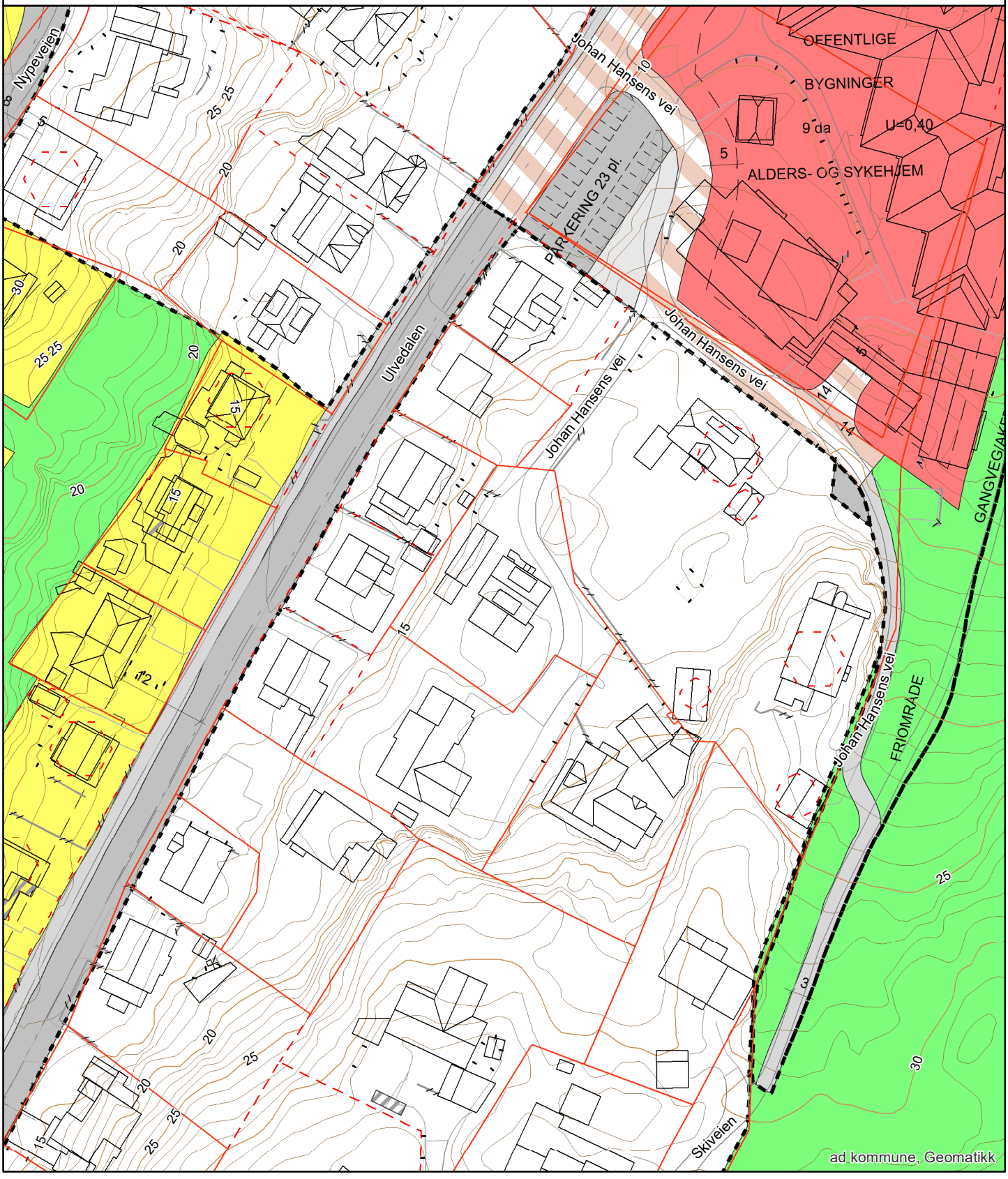
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-21

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 440/231/0/0

Eierrepresentant: Aarø Richard

Regningsmottaker: Aarø Richard

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	JOHAN HANSENSVEI 1	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	440	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	231	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1096,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Johan Hansens vei 1	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1672 KRÅKERØY	Grunnkrets	Bjølstad øst	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 5)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147800290	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		208
23060205	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygging avlyst	Bolig		60
23060205	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygging avlyst	Bolig		156
23060213	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygging avlyst	Bolig		60
23060213	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bygging avlyst	Bolig		156

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
AARØ SELMA LØNNING	Johan Hansens vei 1	1672 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
AARØ RICHARD	Johan Hansens vei 1	1672 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 919,00
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,00 2 løp	kr 977,00	01.07.2026	1/1	0	kr 977,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 976,00
60	ESkatt Bolig	3 665 500,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 11 729,00
4260	VANN - BOLIG	320,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 4 618,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	320,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 14 017,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 40 313,00

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Aarø Richard

Johan Hansens Vei 1

1672 Kråkerøy

Adresse:	Johan Hansen Vei 1 (H - 1 - 1)	**Dato:**	23.04.2026
Bygningsnr:	147800290	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	440 / 231 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	3	**Vår referanse:**	Mathias Minge
Antall ildsted:	4	**Avtale nr:**	20362
Tilsyn:	Ikke utført 10.09.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.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 røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:**

1 Innekledd skorstein

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

Gjelder: Røykløp **Plassering:**

1 Innekledd skorstein

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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
23. April 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**440**	Bnr.:	**231**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Johan Hansensvei 1**					

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:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 10.09.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 10.09.2025		

Med vennlig hilsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 23. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 440 **Bruksnr.:** 231 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 21.4.2026

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

Eiendomsrapport for 440 / 231 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

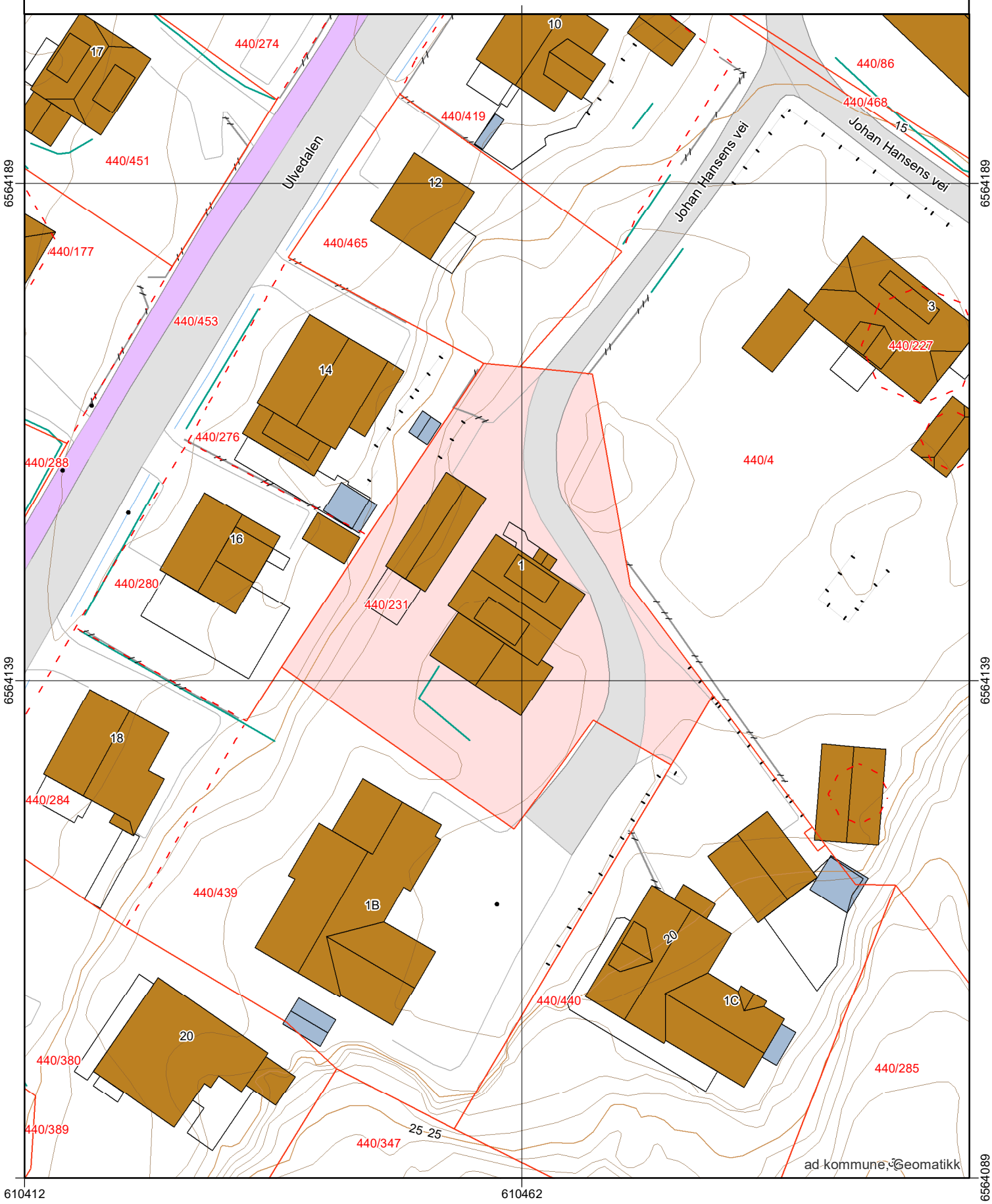
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/231/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-21

N

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart

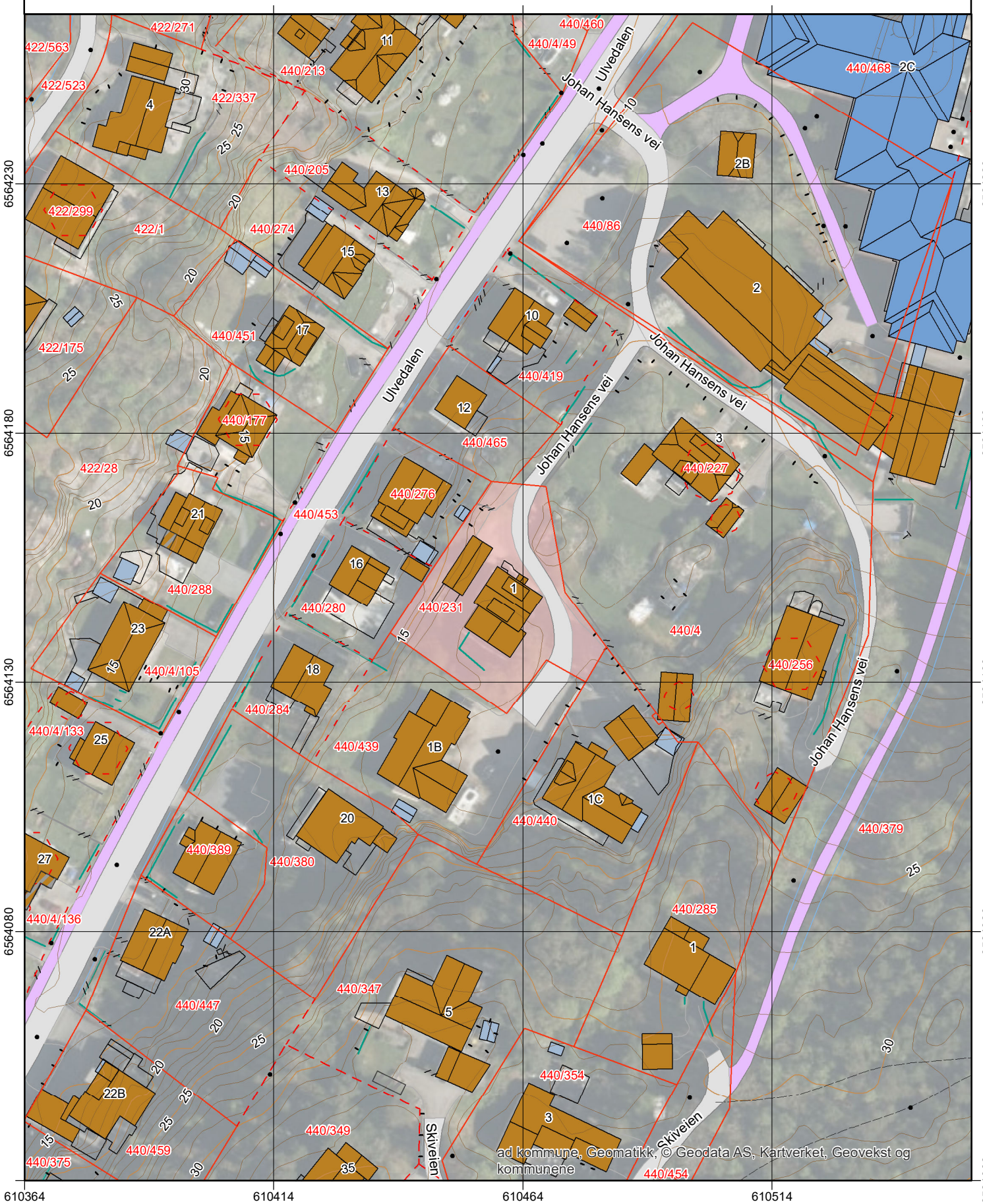
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/231/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-21

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/231/0/0

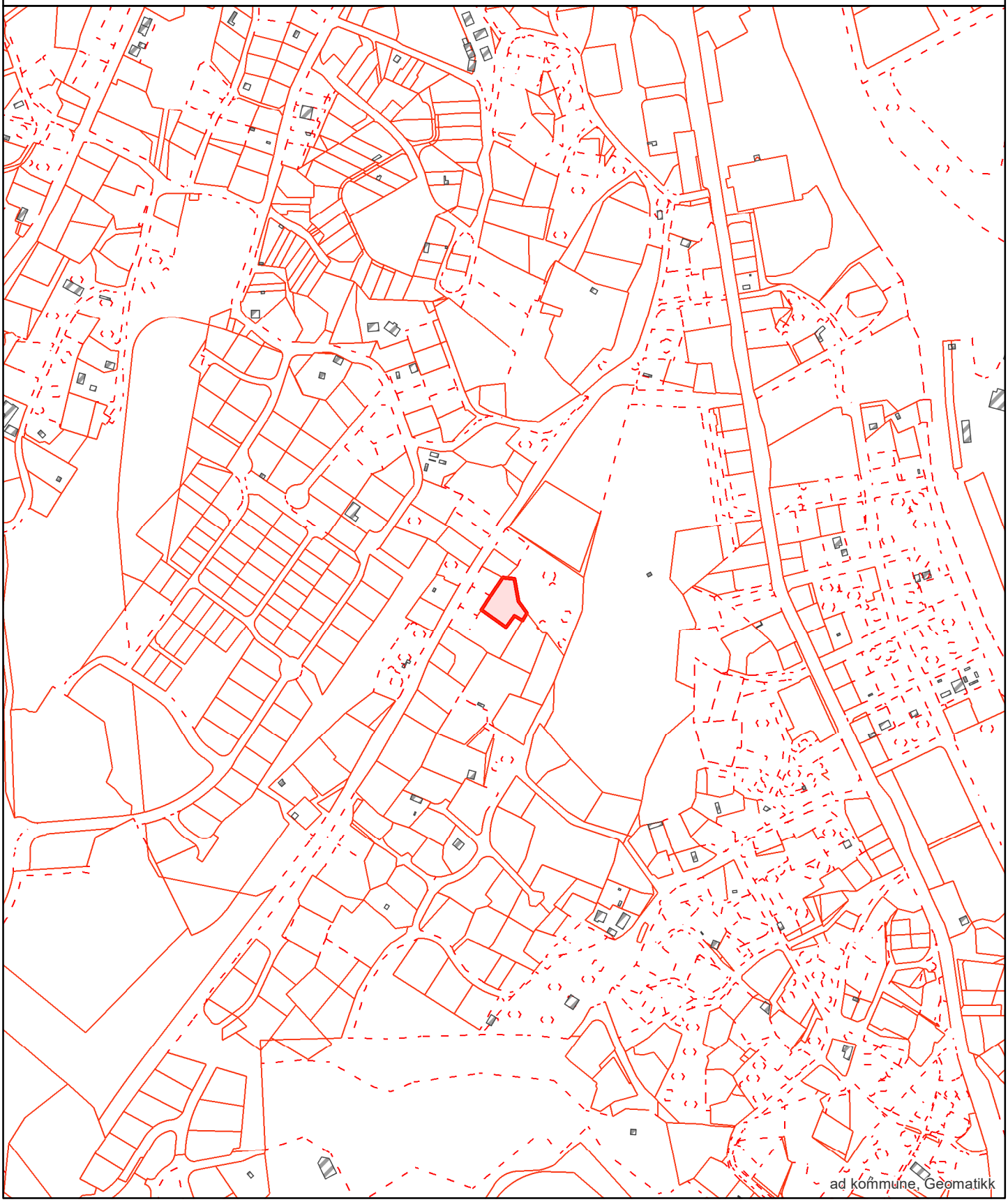
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-21

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Oversiktskart

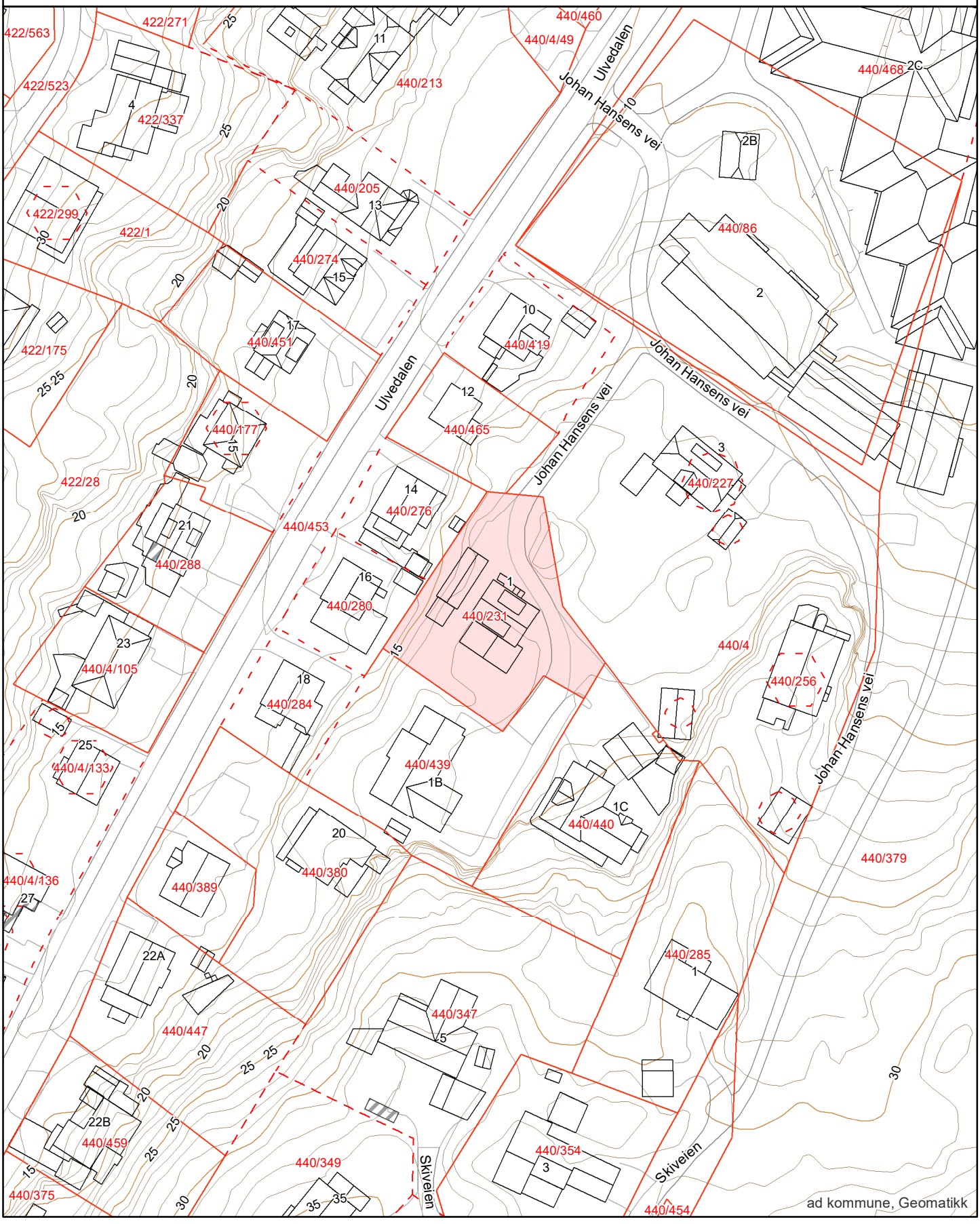
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/231/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-21

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 440/231/0/0

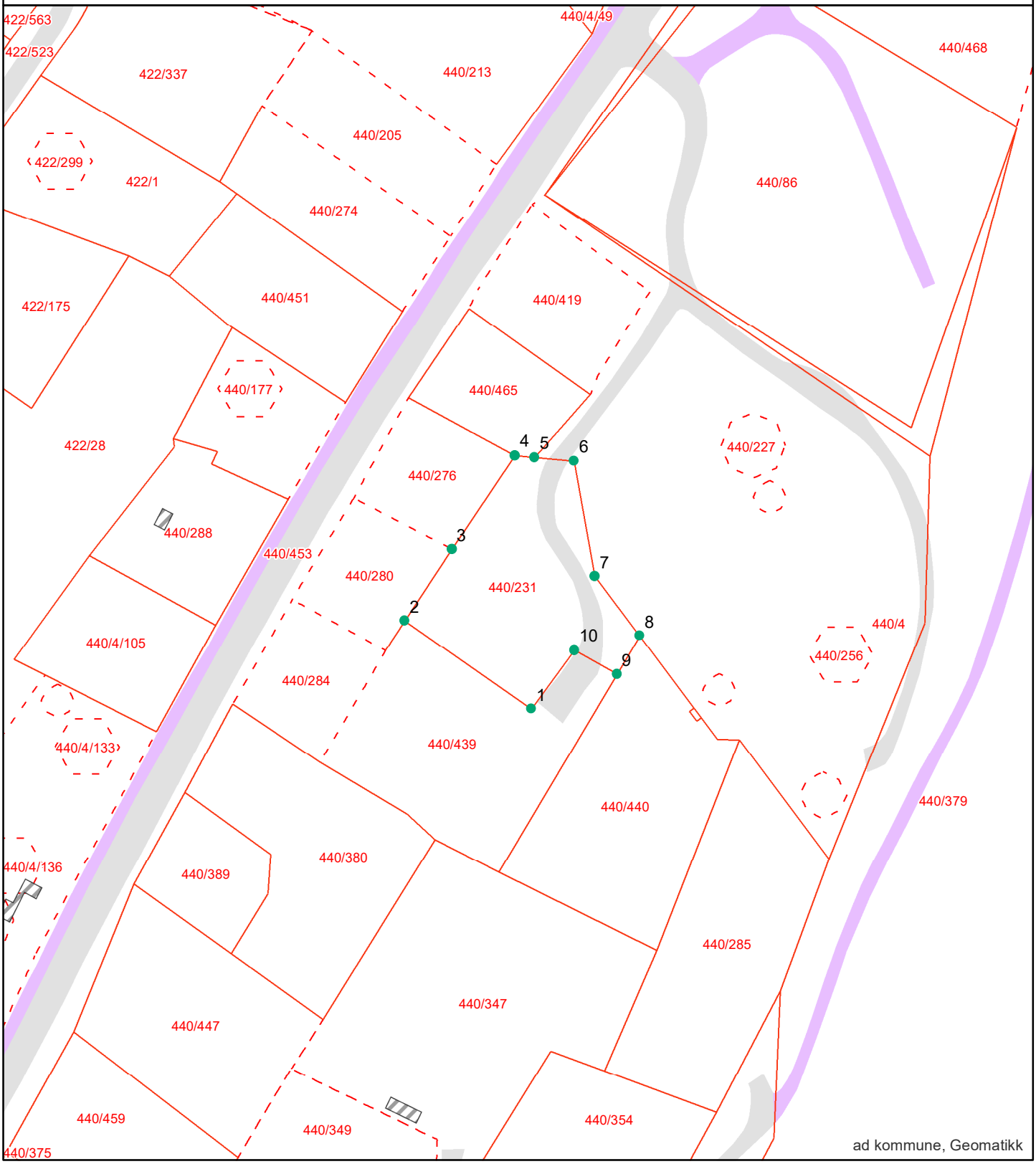
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-21

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.4.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1096.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564123.88469	610460.963327	Ikke spesifisert	28.53	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6564140.16787	610437.556589	Ikke spesifisert	15.82	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6564153.3671	610446.260676	Ikke spesifisert	20.89	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
4	6564170.69609	610457.9139	Ikke spesifisert	3.66	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564170.36153	610461.546828	Jord	7.32	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6564169.65349	610468.82623	Ikke spesifisert	21.61	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6564148.39039	610472.631377	Ikke spesifisert	13.83	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6564137.34865	610480.943497	Ikke spesifisert	8.18	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
9	6564130.3259	610476.74002	Ikke spesifisert	9.01	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
10	6564134.77786	610468.912075	Ikke spesifisert	13.5	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-440/231/0

Bruksnavn	JOHAN HANSENSVEI 1	Beregnet areal	1 096.9
Etablert dato	29.06.1966	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SELMA LØNNING AARØ		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
RICHARD AARØ		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	22.11.2018	22.11.2018		
OP - Oppmålingsforretning	13.11.2018	22.11.2018	2018/13705	
AF - Annen forretningstype	28.01.2010	28.01.2010		
AF - Annen forretningstype	28.01.2010	28.01.2010		
AF - Annen forretningstype	27.01.2010	27.01.2010		
DL - Kart- og delingsforretning	10.08.2004			
DL - Kart- og delingsforretning	10.08.2004			
SF - Sammenslåing	12.03.2004			
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	29.06.1966			

Grunnforurensing 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

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 096.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147800282	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147800290	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147800282: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	35.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	35.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 147800290: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	208.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	208.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	10.03.2023	10.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	208.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	104.0	0.0	104.0	0.0
H02	0	74.0	0.0	74.0	0.0
K01	0	30.0	0.0	30.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Johan Hansens vei	1		1672 KRÅKERØY

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 22.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 440 **Bruksnr.:** 231
Adresse: Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY
Referanse: 192260047

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg
1 vedlegg

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 tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

900

3.45

TERRASSE

GRILL

2.10

3.15

TILBYGG 298

653
212

132

TEP...S

90x182

650x209 HEVE-SKYVEDØR TYPE D

187

PEISKROK

1.90

230

300

310

100x182
100

NÅV. VEGG RIVES

37x182

50

67

KOMB. STUE 65 M²/15.6M²

100

600

CAR-PORT

GARASJE

240x210

KJØKKEN

HALL

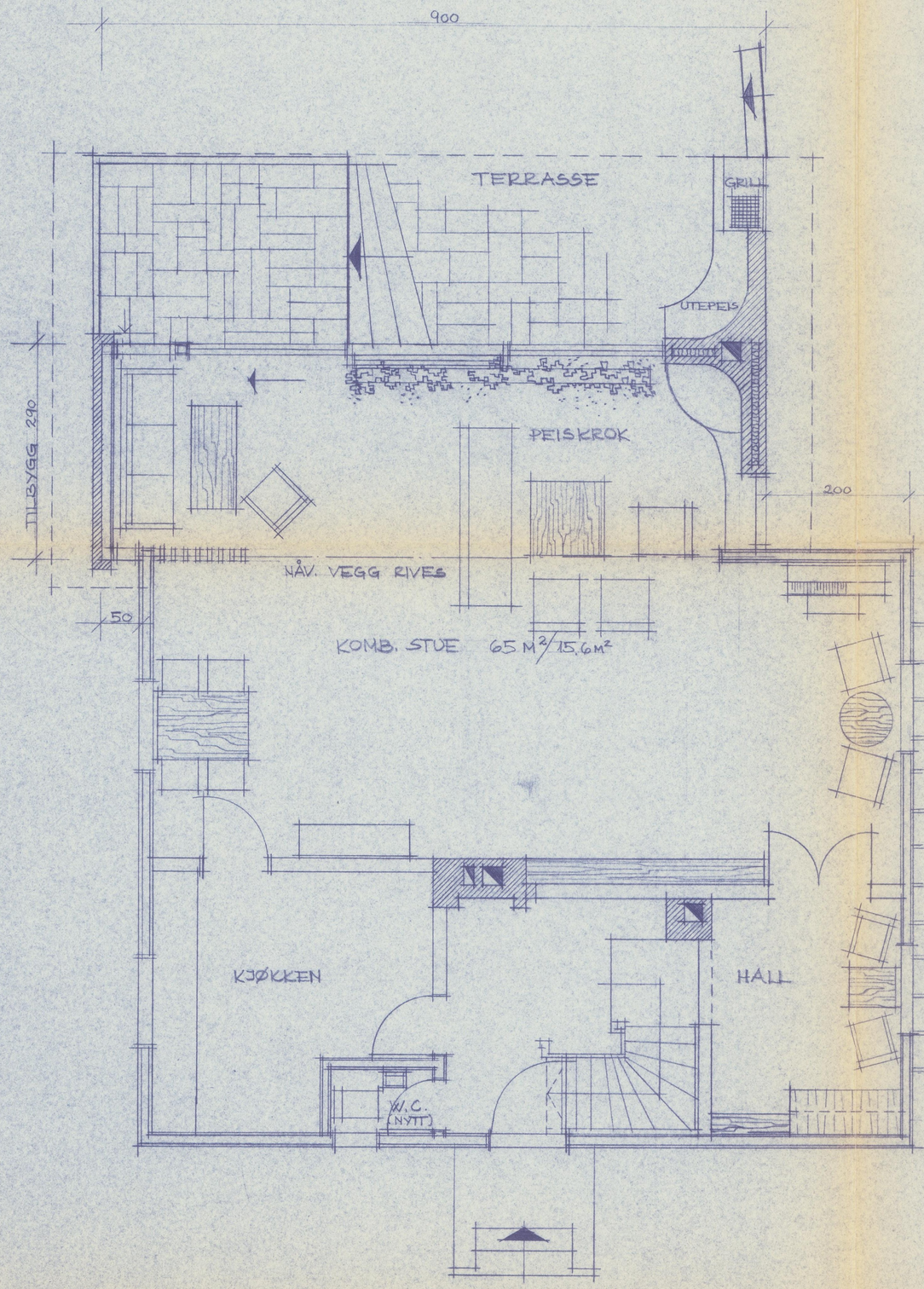
W.C.
(NYTT)

BRUTTO FLATE AV TILBYGG: 26,1 M²

HERR LOYD PETTERSEN

TILBYGG TIL ENEBOLIG.
PLAN 1. ETG. MÅL 1:50

INT. ARK. MNIL TOM ROMBERG, SPAREBANKGÅRD, FR.STAD



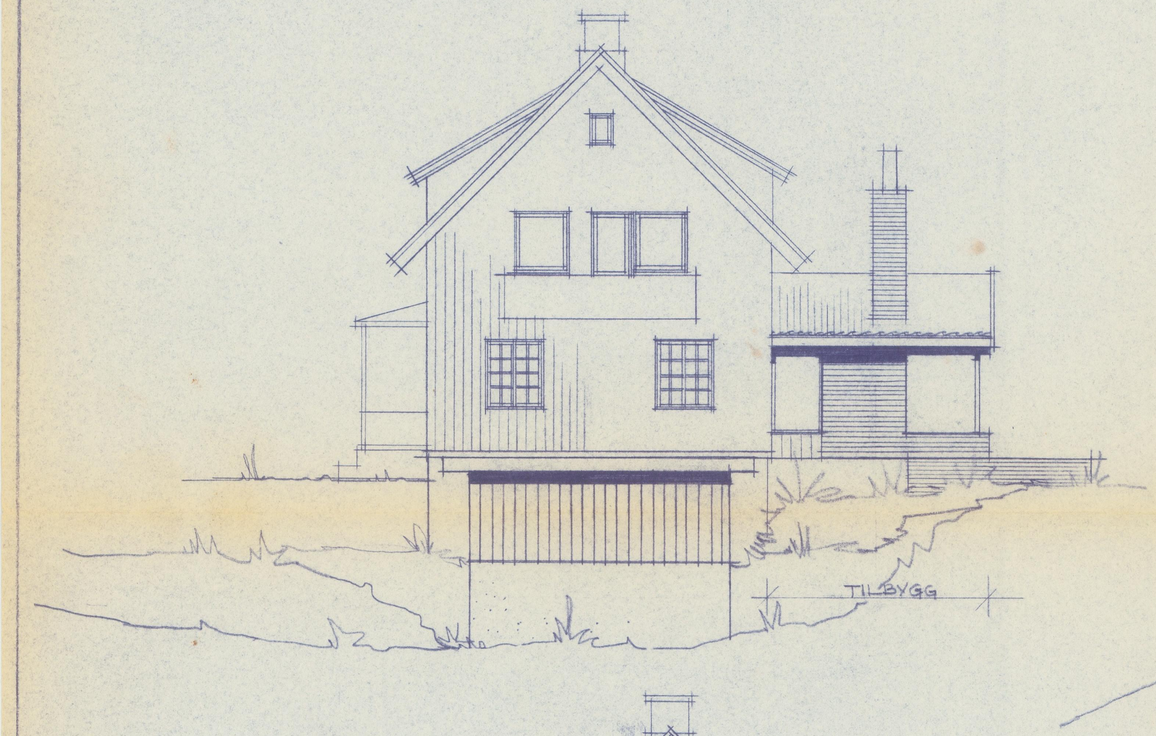
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
17/9 19 72. Sak nr. 198/72

HERR LOYD PETTERSEN

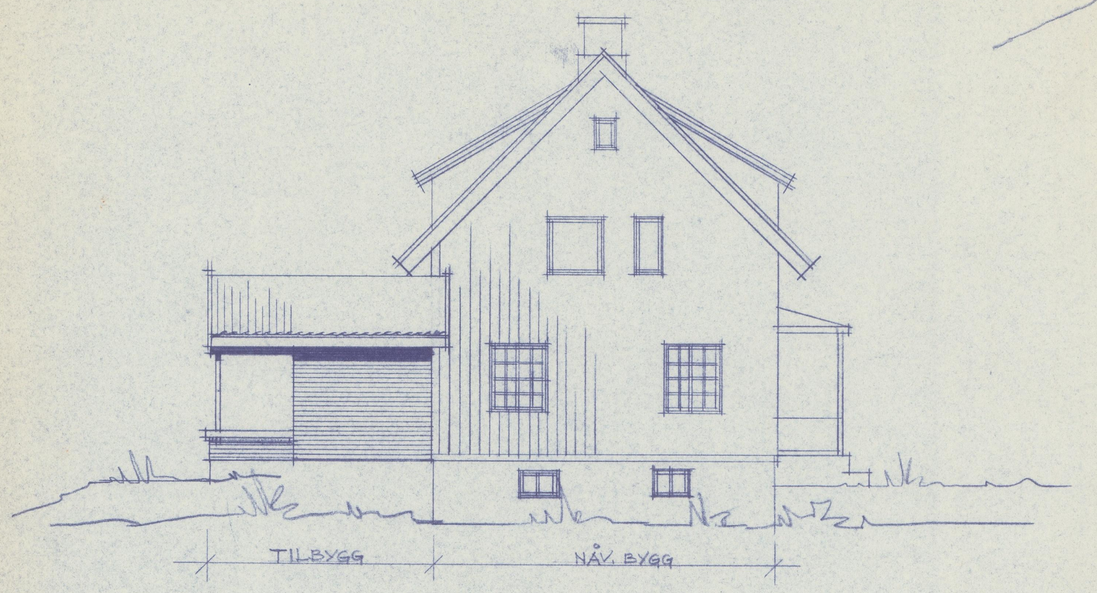
TILBYGG TIL ENEBOLIG
PLAN 1. ETG. MÅL 1:50

BRUTTO FLATE AV TILBYGG: 26,1 M²

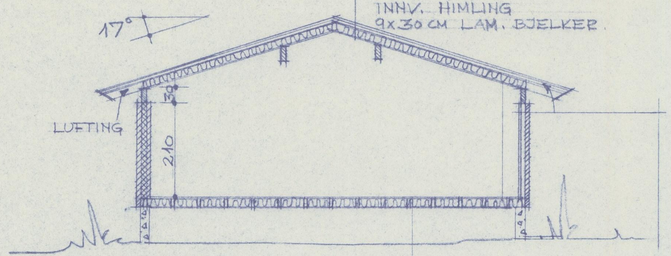
INT. ARK. MNIL TOM ROMBERG, SPAREBANKGÅRD, FR.STAD



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST.



SNITT

TAKSTEN PÅ LEKTER
2 LAG PAPP A+D
1" PLØYDE TAKBORD
15 cm MINERALULL
2"x8" BJELKER c-c 60 cm
PLASTFOLIE
INNV. HIMLING
9x30 cm LAM. BJELKER.

{2" LUFTESPALTE FORHUDNINGSPAPP

OBS!

UTV. FORBLENDET MED ½ STENS TEGL
FORHUDNINGSPAPP
4" STENDERVERK
10 cm MINERALULL
PLASTFOLIE
INNVENDIG KLEDNING.

5/4" GOLVBORD
PLASTFOLIE
15 cm MINERALULL
2"x6" BJELKER c-c 60 cm
FORHUDNINGSPAPP
BUGULV.

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
19/9 1972. Sak nr. 98/72.

HERR LOYD PETTERSEN

TILBYGG TIL ENEBOLIG
FASADER , MÅL 1:100

INT. ARK. MNIL TOM ROMBERG, SPAREBANKGÅRD, FR. STAD T. 12342

900

3.45

TERRASSE

GRILL

2.40

3.15

TILBYGG 298

653
212

132

TEPLIS

90x182

650x209 HEVE-SKYVEDØR TYPE D

187

PEISKROK

1.90

230

300

310

100x182
100

NÅV. VEGG RIVES

57x182

50

67

KOMB. STUE 65 M²/15,6M²

100

600

CAR-PORT

GARASJE

240x210

KJØKKEN

HALL

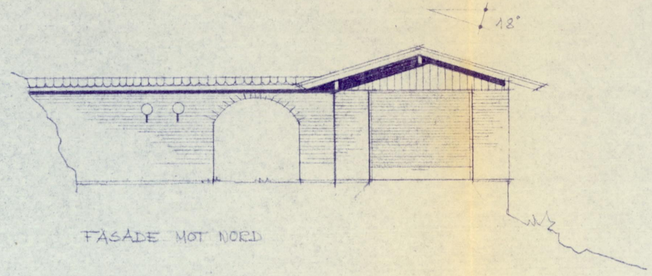
W.C.
(NYTT)

BRUTTO FLATE AV TILBYGG: 26,1 M²

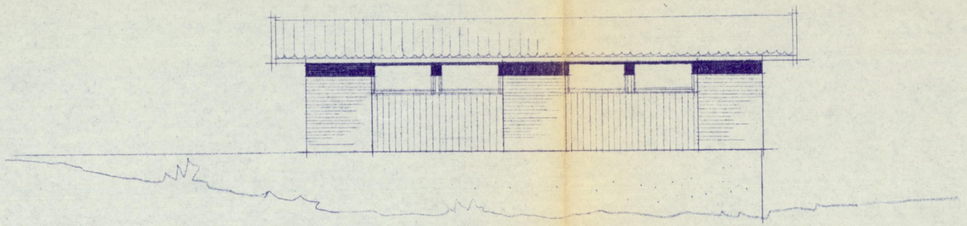
HERR LOYD PETTERSEN

TILBYGG TIL ENEBOLIG.
PLAN 1. ETG. MÅL 1:50

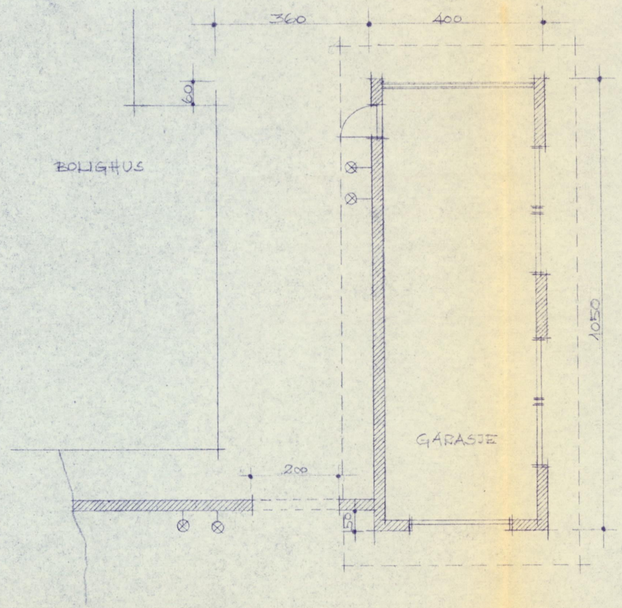
INT. ARK. MNIL TOM ROMBERG, SPAREBANKGÅRD, TR. STAD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

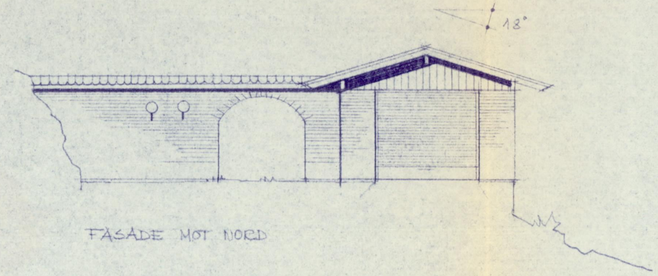


HERR LOYD PETTERSEN

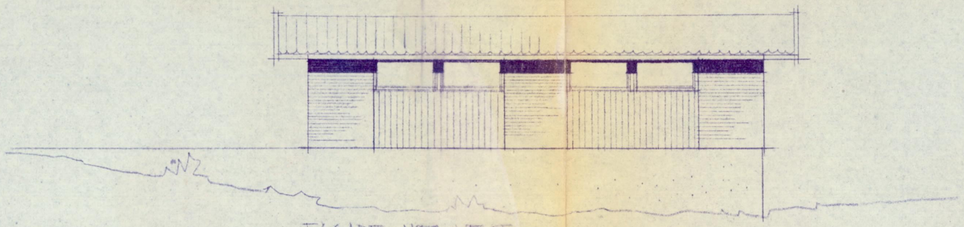
GARASJE
PLAN OG FASADER
MÅL 1:100

godkjent til bygn. av 26/8-75

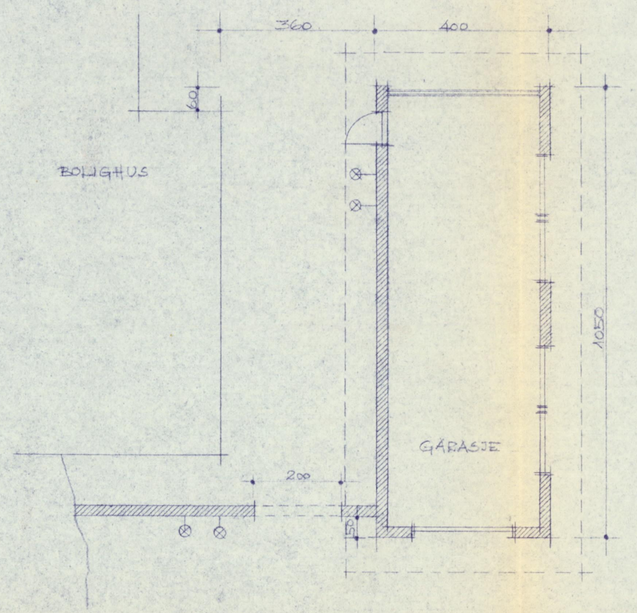
INT. ARK. MNIL TOM ROMBERG. SPAREBANKGÅRDEN. FR.STAD T.12342



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

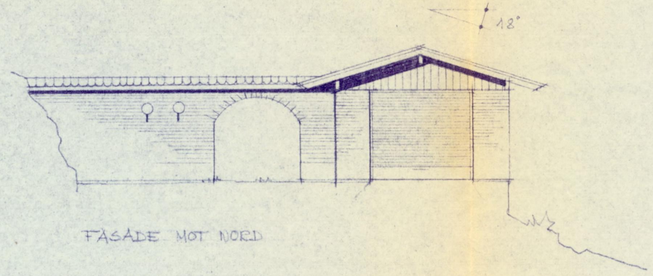


HERR LOYD PETTERSEN.

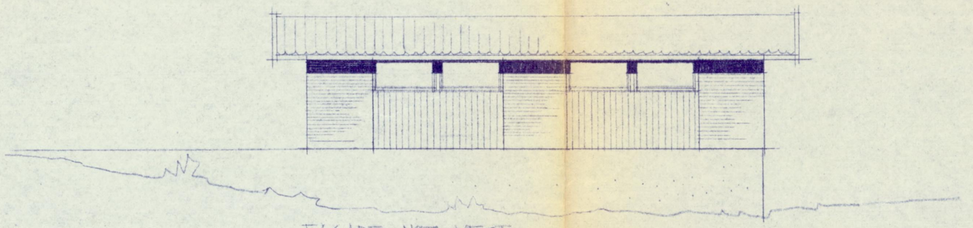
GARASJE
PLAN OG FASADER
MÅL 1:100

Vedlegg til brev av 26/8-75

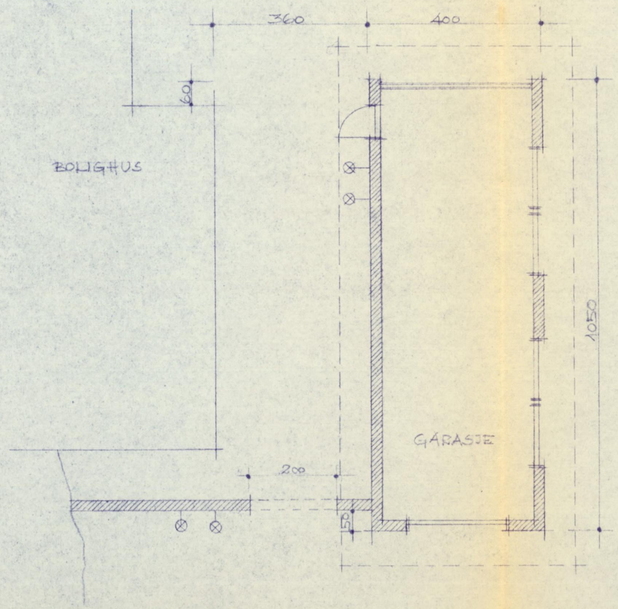
ING. ARK. MNIL TOM ROMBERG. SPAREBANKGÅRDEN FR. STAD T. 12342



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



HERR LOYD PETTERSEN

GARASJE
PLAN OG FASADER.
MÅL 1:100

Vedlegg til brev av 26/8-75 FV

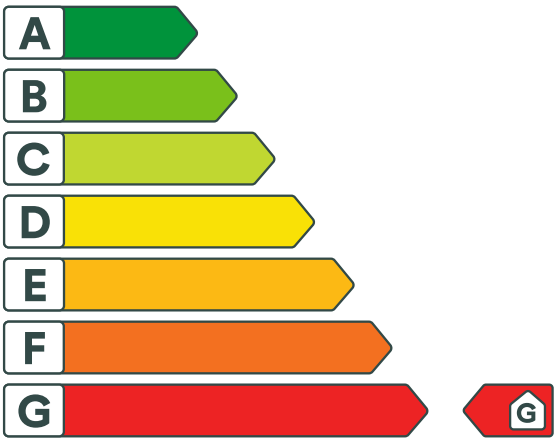
INT. ARK. MIDT-TOM ROMBERG . SPAREBANKGÅRDEN . FR.STAD T.12342

enova

Energiattest



Adresse **Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296311**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **147800290**
Gårdsnummer **440**	Bruksnummer **231**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1917**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **253,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **197,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **379,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **373,09 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **73 499 kWh**

Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Johan Hansens vei 1, 1672 KRÅKERØY

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Johan Hansens vei 1 - Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Kommunehuset Linje VY6, 117, 171, 172, 199	4 min 0.4 km
Smertu fergeleie Linje 805	6 min 0.6 km
Bekkhus fergeleie Linje 806	13 min 1.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 1.7 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	21 min 1.7 km

Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	7 min 2.8 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	20 min 1.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	16 min 1.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	17 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

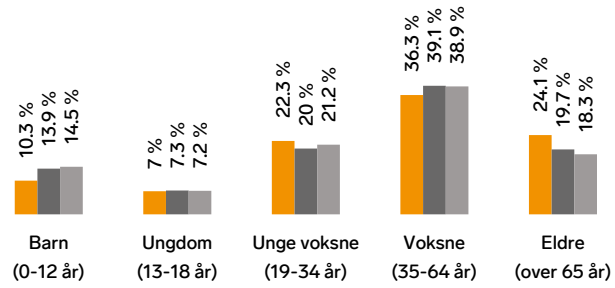
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølstad/Ulvedalsåsen	2 519	1 458
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	16 min 1.4 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Kråkerøybrua	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

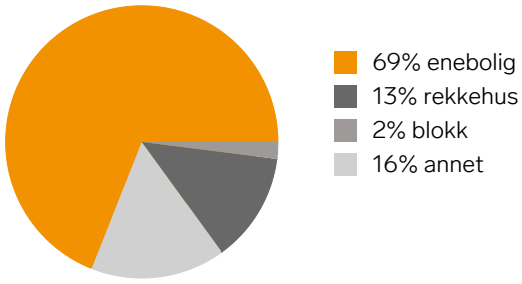
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Smertuparken Ballspill	4 min 0.4 km
Paaskestien balløkke Ballspill	11 min 0.8 km
SATS Fredrikstad	6 min
SKY Fitness Fredrikstad	18 min

Boligmasse



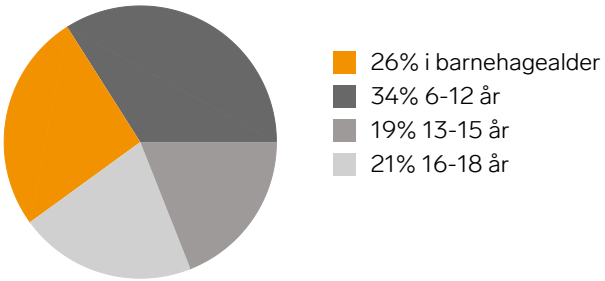
«God atmosfære og trivsel :)»

Sitat fra en lokalkjent

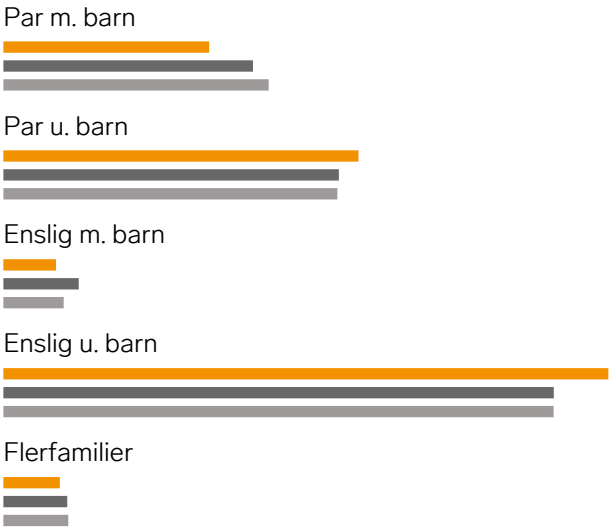
Varer/Tjenester

Værstetorvet	17 min
Boots apotek Kråkerøy	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



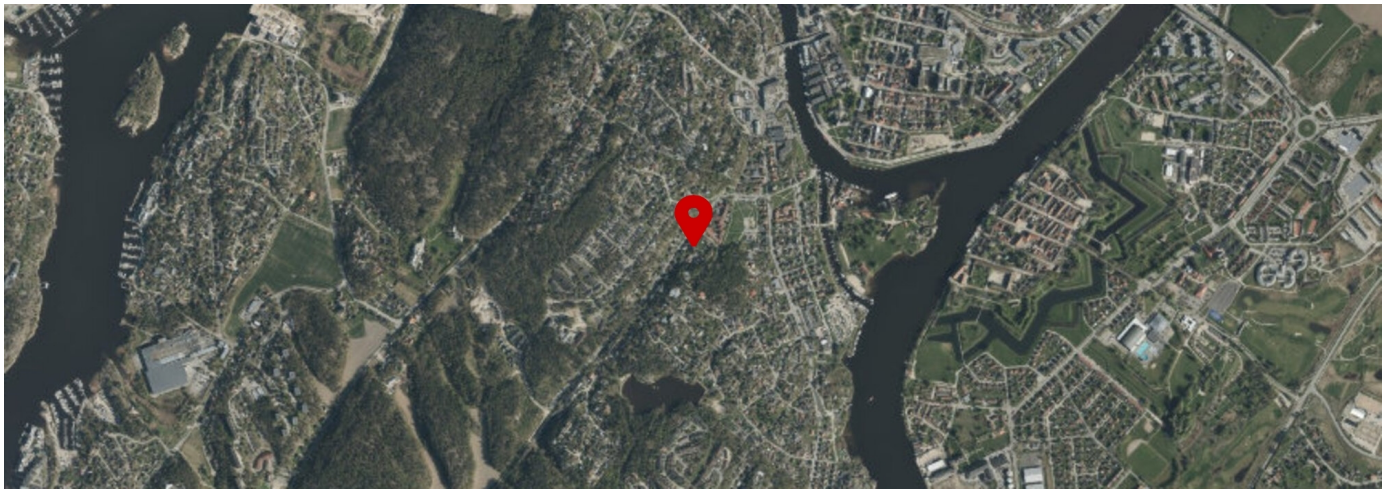
Familiesammensetning

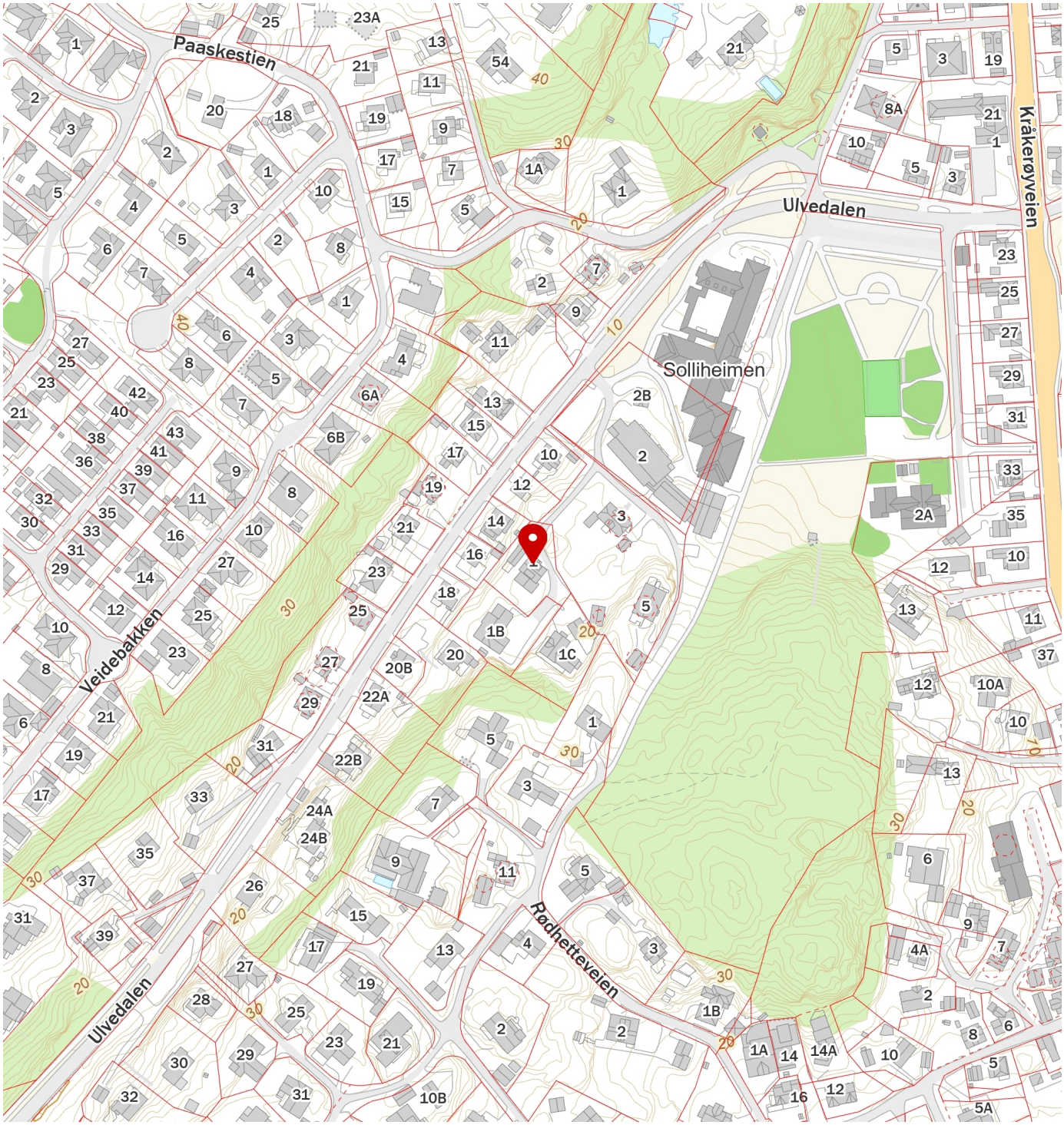


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026