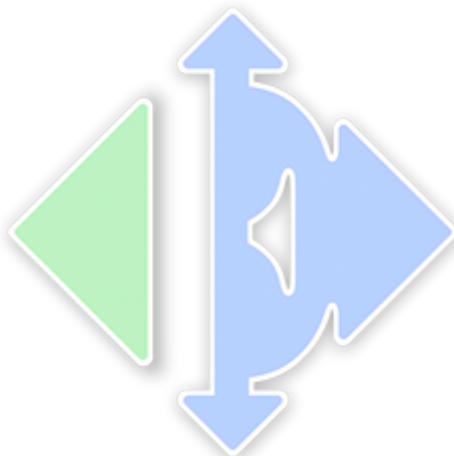


Enebolig
Mølleroddveien 9
1673 Kråkerøy



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Joacim André Karlsen

Dato: 03/06/2026

Navestadveien 20

Borgenhaugen 1738

21 41 66 22

joacim@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:439, Bnr: 215
Hjemmelshaver:	Tor Olav Wilhelmsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	813 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggear:	1920

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 26.05.2026**Forutsetninger:**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

Oppdragsgiver:

Tor Olav Wilhelmsen

Tilstede under befaringen:

Tor Olav Wilhelmsen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet med asfaltert innkjøring mot garasje, flisbelagt uteplass ved hagestue. gruset gårdsplass med skifer i ganbaner. gressplen med granittstein med tregjerde

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med krypkjeller. Grunnmuren er laget av naturstein/granitt og dreneringen er ukjent, med dreneringsalder tilknyttet byggeåret. Etasjeskillerne er utført med trekonstruksjon.

Ytterveggene er bygget med stående plank og tungt bindingsverk, og kledningen består av trekledning, pusset mur og teglstein. Vinduer i bygningen inkluderer toppsving med 2-lags glass, toppsving med 3-lags glass, samt fastkarm med 3-lags glass, med en alder fra 2003 til 2024. Takkonstruksjonen er et saltak med oppløft fra byggeåret, og undertaket er et bordtak fra samme tidsperiode. Taktekking er utført med takstein. Bygningen har også en balkong og terrasse, begge i tre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig oppført i 1920 og har et bruksareal på 122 m² fordelt på to etasjer. Bygningens fundamentering består av naturstein/granitt, og ytterkledningen er av trekledning, puss og teglstein, mens taktekking er utført med takstein. Terrenget rundt bygningen er skrånende, men det er registrert manglende terrengfall.

Modernisering og påkostninger er gjennomført i boligen, inkludert installasjon av varmepumpe i 2019. Det er imidlertid registrert usikkerhet rundt alder og tilstand på enkelte tekniske anlegg, som det elektriske anlegget og VVS-installasjonene. Varmtvannsberederen, installert i 1991, og varmepumpen vurderes å ha begrenset bruks- og levetid.

Flere avvik er registrert i bygningens tilstand, inkludert fuktproblematikk, manglende fuktsikring, samt aldersrelaterte skader på både yttervegger og tak.

Det må forventes at bolig har behov for oppgradering og utskiftninger i tiden fremover.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført.

ANNET:

Oppvarming:

- Elektrisk gulvvarme
- Peis/vedovn
- Varmepumpe
- Panelovner

Parkering:

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. ETG

Vegger: Malte slette overflater, malt panel og fliser

Tak: Panel

Gulv: Parkett og fliser

2. ETG

Vegger: Malte slette overflater og fliser

Tak: Malt panel

Gulv: Parkett og fliser

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende vesentlige endringer og oppgraderinger etter byggeåret:

- Bad oppusset i 2019
- Periodisk vedlikehold og oppgraderinger er utført gjennom årene etter behov

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	87			19
2.Etasje	40			3
SUM BYGNING	127			22
SUM BRA	127			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		31		
Uthus		20		
SUM BYGNING		51		
SUM BRA	51			

BRA-i:

1. etg:
Entre, Kjøkken, Stue, Garderobe, Soverom, Bod under trapp, Bad

2. etg:
Stue, Bad

Annet:
-Ingen

BRA-e:

1. etg
-Ingen

2. etg:
-Ingen

Annet:
-Garasje, uthus

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2,35 til 2,40 meter
-Takhøyden i 2.etasje er målt til 1,35 til 2,20 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

GARASJE / UTHUS:**Garasje:**

Støpt plate på mark med ringmur av leca. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon tekket med takstein. Innlagt strøm med leddet garasjeport
1 biloppstillingsplass med elbillader

Uthus:

Støpt plate på mark med ringmur/yttervegger av mur. Yttervegger utvendig kledd med malt trepanel og pusset mur. Pulttak tekket med takstein. Det er innlagt strøm i uthus.

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje og uthus, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

03/06/2026

Joacim André Karlsen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur hovedsakelig bestående av naturstein, utvendig er grunnmur pusset og malt.. Drenering med oppfylte masser fra byggeår, takvann ledet mot tomtens terreng.

Dreneringen ligger skjult i terrenget, noe som gjør tilstandsvurderingen vanskelig. Det er usikkerhet knyttet til systemets funksjon, ettersom det ikke er mulig å kontrollere uten oppgraving.

Merknader:

1. Avvik/Årsak: Eldre grunnmur med manglende fuktsikring

Grunnmuren er oppført i 1920 etter eldre byggemetoder som kan medføre dårlig fuktsikring. Dette kan føre til økt risiko for fuktgjennomgang og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Uten utbedring kan fuktbelastning føre til alvorlige skader på grunnmuren og tilstøtende bygningsdeler, samt økte kostnader ved fremtidig reparasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales regelmessig kontroll av grunnmuren og vurdering av nødvendige oppgraderingstiltak for fuktsikring og drenering.

2. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i grunnmur

Det er registrert riss og sprekker i deler av grunnmuren. Disse kan indikere setninger eller bevegelser i konstruksjonen, og er synlige ved befarings.

Risiko/Konsekvens

Dersom rissene og sprekken ikke utbedres, kan dette føre til fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser av rissene og utføre nødvendige reparasjoner for å hindre videre skade.

3. Avvik/Årsak: Takvann ledes ikke bort fra grunnmur

Det er registrert at takvann ikke ledes tilstrekkelig bort fra grunnmuren. Dette kan føre til fuktbelastning og potensielle skader på konstruksjonen over tid. Området er sårbart for vannansamling, spesielt gitt bygningens alder fra 1920.

Risiko/Konsekvens

Manglende bortledning av takvann kan øke belastningen på dreneringssystemet og føre til fuktproblemer i grunnmuren. Dette kan resultere i svekkelse av bygningens strukturelle integritet over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en løsning som effektivt leder takvann bort fra grunnmuren for å minimere fuktpåvirkning.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kontrollen av krypkjeller ble utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Krypkjelleren har lav høyde og begrenset tilkomst, noe som gjør inspeksjon og vedlikehold utfordrende. Dette kan føre til at skjulte skader ikke avdekkes, og tilstanden i konstruksjonen forblir usikker.

Merknader:

1. Avvik/Årsak: Krypkjeller som risikokonstruksjon

Krypkjelleren er vurdert som en risikokonstruksjon, noe som innebærer økt risiko for fuktproblematikk og kondens. Dette kan medføre skader på bygningsdelen over tid, spesielt gitt byggets alder fra 1920.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til økt fuktbelastning, mugg- og råteskader i trekonstruksjoner, samt svekkelse av bygningens bærende elementer. Dette kan medføre kostbare reparasjoner og redusert bygningens levetid.

Anbefalte tiltak

Regelmessig kontroll og oppfølging av krypkjelleren anbefales, samt tiltak for å forbedre ventilasjon og redusere fuktbelastning.

2. Avvik/Årsak: Begrenset ventilasjon i krypkjeller

Ventilasjonen i krypkjelleren vurderes som begrenset, noe som kan føre til høy luftfuktighet. Dette kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Manglende luftutskifting kan føre til alvorlige fuktproblemer over tid, som igjen kan svekke konstruksjonen og medføre kostbare utbedringer.

Anbefalte tiltak

Forbedret ventilasjon anbefales for å redusere fuktbelastningen og risikoen for skader.

3. Avvik/Årsak: Ujevnt terreng i krypkjeller

Terrenget i krypkjelleren er ujevnt med søkk hvor vann kan samle seg. Dette kan gi ugunstige forhold for konstruksjonen over tid, spesielt gitt bygningens alder fra 1920.

Risiko/Konsekvens

Uten utbedring kan dette føre til økt fuktbelastning som kan skade bjelkelag og øvrige konstruksjoner. Økt risiko for mugg, sopp og råteskader kan også oppstå.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utjevne terrenget og sikre bedre bortledning av vann for å redusere fuktbelastningen.

4. Avvik/Årsak: Manglende fuktsperre i krypkjeller

Det ble registrert manglende fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Dette kan føre til at fukt fra grunnen fordampes opp i konstruksjonen, noe som kan gi økt risiko for fuktskader over tid.

Risiko/Konsekvens

Uten fuktsperre kan fuktbelastningen øke, noe som kan føre til mugg- og råteskader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Dette kan svekke konstruksjonen og medføre kostbare reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen for å hindre fukttransport inn i konstruksjonen.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen står oppført i skrående terreng bestående hovedsakelig av gress og steinlagte områder.

Kontrollen av terrengforholdene ble utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige områder

Merknader:

1. Avvik/Årsak: Vannansamlinger i terreng nær bygning

Det er registrert vannansamlinger i terrenget nær bygningen. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, særlig i områder med flatt terreng.

Risiko/Konsekvens

Dersom vannansamlingene ikke utbedres, kan det føre til fuktproblemer og potensielle skader på grunnmur samt økt slitasje på dreneringssystemet. Risikoen for fuktskader øker over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre bortledning av vann fra terrenget for å unngå fuktbelastninger.

2. Avvik/Årsak: Terreng faller ikke bort fra grunnmur

Terrenget omkring bygningen heller stedvis mot grunnmuren, noe som kan føre til at overflatevann ledes mot konstruksjonen. Dette forholdet kan forverres av flatt terreng og manglende drenering, som kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og kjeller.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til fuktpåvirkning og potensiell skade på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre kostbare reparasjoner og redusert bygningens levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall fra bygningen for å lede vann bort fra grunnmuren.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med stående plank av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel og teglsten med ukjent alder. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres uten fysiske inngrep.

-Det gjøres oppmerksom på at slike konstruksjoner med denne alder avviker fra dagens krav til isolasjonsmengde og tetthet rundt vinduer og dører, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Varmetap vil kunne oppstå og er ikke unormalt i slike veggkonstruksjoner

Merknader:**1. Avvik/Årsak: Tørkesprekker i kledning**

Det er registrert tørkesprekker i deler av kledningen på ytterveggene. Disse sprekke kan indikere at kledningen er utsatt for fukt på grunn av manglende vedlikehold, og kan føre til økt fuktinntrengning over tid.

Risiko/Konsekvens

Dersom tørkesprekker ikke utbedres, kan det føre til fukt- og råteskader i kledningen og underliggende konstruksjoner. Dette kan svekke bygningens strukturelle integritet og medføre høyere kostnader for fremtidige utbedringer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å reparere og overflatebehandle områdene med tørkesprekker for å forhindre videre fuktinntrengning.

2. Avvik/Årsak: Eldre byggemåte i yttervegger

Ytterveggene er oppført etter eldre byggemåte fra 1920, noe som resulterer i lavere isolasjonsevne og mindre lufttetthet. Dette kan føre til økt risiko for varmetap og trekk sammenlignet med dagens standarder. Eldre konstruksjoner kan kreve hyppigere vedlikehold og utskifting.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til økte energikostnader og potensielle fuktskader over tid. Det er en risiko for at trekk og varmetap kan forverre innemiljøet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere oppgradering av isolasjon og lufttetthet i yttervegger for å redusere energitap og forbedre komfort.

3. Avvik/Årsak: Omramming tett mot vannbrett

Omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket, noe som kan forverres av værslitasje og alder på bygget.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til fukt- og råteskader i omrammingen og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan resultere i ytterligere kostnader og behov for omfattende reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving med lufterventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2003, 2011 og 2024. Ytterdør med ukjent.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

1. Avvik/Årsak: Manglende spalte og oppbrett på beslag
Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. Beslagene mangler oppkant, noe som kan føre til at regnvann lettere trenger inn bak beslagene og mot tilstøtende konstruksjon.

Risiko/Konsekvens

Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og skader på både omramming og vegg. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og hyppigere behov for utbedringer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig spalte mellom omramming og vannbrett, samt å installere beslag med korrekt oppkant for å sikre bedre avrenning.

2. Avvik/Årsak: Dårlig detaljering av omramming

Det er registrert dårlig detaljering rundt utvendig omramming på vinduer. Dette inkluderer stedvise sprekker og dårlig tilstand, som kan føre til vanninntrenging og fuktbelastning mot tilstøtende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader i omrammingen og nærliggende konstruksjoner. Dette kan forringe byggverkets levetid og medføre hyppigere vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre detaljeringen for å sikre vanntett løsning og beskytte mot videre skader.

3. Avvik/Årsak: Moden for utskiftning av eldre vinduer

På eldre vinduer er over halvparten av forventet bruks- og levetid forbigått. Dette kan føre til svekkede funksjoner, som låse- og luksemekanisme, samt utette pakninger.

Risiko/Konsekvens

Dersom vinduene ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kondensdannelser og behov for hyppigere vedlikehold. Dette kan også resultere i fukt- og råteskader på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer anbefales for å sikre god funksjon og redusere risikoen for skader.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong

-Undertak er kontrollert innside via loft, yttertak kontrollert nederst via takfot da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket

Merknader:

-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid

-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon

-Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som fraviker fra dagens standard til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering/lufting

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Skorstein av teglsten over tak

-Yttertak kontrollert nederst via takfot da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket

Merknader:

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Undertak, taktekking og tilhørende deler er eldre, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges.

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra stue i 2.etasje, loftet er ikke gangbart.

Merknader:

-Manglende ventilering av konstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader
-Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer
-Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming
-Det er observert et større vepsebol på loftet, men ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen. Tidligere eller ny aktivitet kan likevel oppstå, og dette kan medføre ulemper og risiko for stikk samt skade på bygningsmaterialer dersom bol blir etablert på nytt

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har balkong i 2 etasje og terrasse i første etasje.

Balkong og terrasse er oppført i trevirke og har terrassegulv. Rekkverk i trekonstruksjon med høyde på 85 cm og 80 cm.

Merknader:

1. Avvik/Årsak: Rekkverk på terrasse ikke i henhold til krav
Rekkverket på terrassen er for lavt i henhold til dagens forskriftskrav. Dette avviket kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Risiko/Konsekvens

Den lave høyden på rekkverket gir en redusert sikkerhet, noe som kan føre til alvorlige personskader ved fall. Det anbefales derfor å oppgradere rekkverket for å møte gjeldende krav.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av rekkverket bør vurderes for å sikre at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

2. Avvik/Årsak: Ukjent fall på tettesjikt i terrasse

Fallforhold og tilstand på tettesjikt under terrassen er ukjent. Dette kan medføre at vann blir stående på overflaten, noe som kan føre til økt fuktbelastning over tid.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til fuktskader i underliggende bygningsdeler, som kan svekke konstruksjonens integritet og føre til kostbare reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser av tettesjiktet og vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig fall for avrenning.

3. Avvik/Årsak: Lav avstand mellom gulv og dør

Avstanden mellom terrassegulv og terrassedør er mindre enn anbefalt. Dette kan føre til økt eksponering for vannsprut og snø, noe som kan forverre tilstanden over tid.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til fuktpåvirkning og skader på dør og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for mer omfattende skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som reduserer fuktbelastningen mot gulv og dør.

4. Avvik/Årsak: Elde- og slitasje på terrassegulv

Terrassekonstruksjonen viser tegn til elde og slitasje som følge av alder og værpåvirkning. Dette er særlig synlig på både terrassegulv og rekkverk, som bærer preg av redusert funksjon over tid.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til videre nedbrytning av konstruksjonen, noe som kan redusere levetiden og funksjonaliteten. Økt risiko for fuktskader og sikkerhetsproblemer kan også oppstå.

Anbefalte tiltak

Det anbefales regelmessig vedlikehold og vurdering av behovet for reparasjoner eller utskiftninger av berørte bygningsdeler.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2005

Fliser på vegger og ubehandlet trepanel i himling. Badet har servantinnredning og speil, gulvmontert toalett og badekar. Mekanisk avtrekk i vegg.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

1. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone på bad

Vinduet er plassert i våtsone og er derfor utsatt for direkte vannsprut og høy fuktbelastning. Dette kan føre til slitasje og fuktpåvirkning over tid, noe som kan påvirke både vinduet og tilstøtende konstruksjoner negativt.

Risiko/Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på vinduet samt økt risiko for fuktskader i vegger og andre bygningsdeler. Dette kan medføre kostbare reparasjoner i fremtiden.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduet, samt vurdering av fuktbestandige materialer ved eventuelle oppgraderinger.

2. Avvik/Årsak: Fuktskader på badedør

Døren til badet viser tegn på fuktskader, inkludert oppsvelling i dørbladet. Dette kan være et resultat av høy fuktbelastning i rommet, noe som kan redusere dørens funksjon og levetid.

Risiko/Konsekvens

Dersom fuktskaden ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av dørens struktur og muligens fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner. Dette kan resultere i kostbare reparasjoner og redusert inneklimate.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre vedlikehold eller utskifting av døren for å hindre videre skader.

3. Avvik/Årsak: Manglende spalte under dør på bad

Det er registrert manglende luftespalte under døren til badet. Dette kan begrense luftgjennomstrømmingen og redusere effekten av ventilasjonen, noe som kan forverre inneklimate.

Risiko/Konsekvens

Manglende tilførsel av tilluft kan føre til høyere luftfuktighet, kondensproblemer og økt risiko for mugg- og fuktproblemer over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tilstrekkelig luftespalte under døren for å forbedre ventilasjonen.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under badekar

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:**1. Avvik/Årsak: Manglende høydeforskjell ved dørterskel**

Det er registrert manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel. Høydeforskjellen skal minimum være 25 mm for å hindre lekkasjevann fra å renne ut av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til lekkasjevann som renner ut av våtrommet, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjellen blir 25 mm.

2. Avvik/Årsak: Manglende fall på gulv

Det er registrert manglende fall på gulv på badet. Dette kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, og kan resultere i vannansamlinger på gulvet.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig fall kan øke risikoen for fuktproblemer og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til omfattende fuktskader dersom vann blir stående.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å forbedre fallforholdene anbefales for å sikre tilstrekkelig drenering av vann.

3. Avvik/Årsak: Sprukne fliser og hullrom

Det er registrert sprukne fliser og hullrom underfliser på gulvet på badet. Dette kan være et tegn på bevegelser i underlaget eller lokale påkjenninger.

Risiko/Konsekvens

Sprukne fliser og hullrom under fliser kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan medføre skjulte skader over tid.

Anbefalte tiltak

Utskifting av skadde fliser anbefales for å opprettholde tettheten og redusere fuktrisiko.

4. Avvik/Årsak: Toalett festet til gulv på bad

Gulvmontert toalett har en innfesting til gulvet som kan ha perforert membranen. Tilstanden under toalettet og innfestingen kan ha gitt skader på tettesjiktet, som ikke kan kontrolleres uten å demontere toalettet.

Risiko/Konsekvens

Manglende kontroll og eventuelle skader kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre alvorlige fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å demontere toalettet for å vurdere tilstanden under og eventuelt utbedre membranen.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt er ukjent

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon i entré for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon

Merknader:

1. Avvik/Årsak: Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon på bad
Sluket på badet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som hindrer vurdering av utførelse og tilstand. Dette medfører usikkerhet rundt slukets funksjon, tilkoblinger og eventuelle skader.

Risiko/Konsekvens

Manglende kontroll kan føre til skjulte fuktproblemer og skader i underliggende konstruksjoner. Risikoen for lekkasje og fuktskader øker hvis slukets tilstand ikke blir vurdert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilgang til sluket for nærmere inspeksjon og kontroll av tilstand og tilkoblinger.

2. Avvik/Årsak: Ukjent tilstand på tettesjikt i bad

Tilstand på tettesjiktet i badet er ukjent, noe som medfører usikkerhet knyttet til både gjenværende levetid og funksjon. Eldre membraner har generelt økt risiko for slitasje og svekket funksjon, spesielt i områder med høy fuktbelastning.

Risiko/Konsekvens

Uten utbedring kan det oppstå fuktinntrengning som kan føre til skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Dette kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

Anbefalte tiltak

Regelmessig kontroll av våtrommet anbefales, og fremtidig oppgradering av tettesjiktet bør planlegges.

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2019

Fliser på vegger og ubehandlet trepanel i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og vegghengt speil, vegghengt toalett, opphevet dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i vegg.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

1. Avvik/Årsak: Manglende tilluft på bad

Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluft til badet, som har mekanisk avtrekk. Mangelen kan føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere innelima, noe som kan forverres ved høy luftfuktighet.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig tilluft kan resultere i høyere fuktbelastning, med økt risiko for fukt- og muggskader over tid. Dette kan også påvirke bygningens materialer og helse for brukerne.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til badet for å sikre god ventilasjon.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:**1. Avvik/Årsak: Manglende fall mot sluk**

Det er registrert manglende fall mot sluk på badet, og delvis motfall noen steder. Dette medfører at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamlinger og fuktskader.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig fall kan føre til dårlig avrenning, noe som øker risikoen for fuktproblemer i tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette resultere i skjulte skader som kan være kostbare å utbedre.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å forbedre fallforholdene anbefales, slik at vann ledes effektivt mot sluk.

2. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig høydeforskjell ved dør

Høydeforskjellen fra sluk til overkant flis ved dør er utilstrekkelig. Dette kan føre til at vann ledes ut av våtrommet i stedet for til sluk, noe som øker risikoen for fuktproblemer i tilstøtende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Manglende høydeforskjell kan resultere i vannansamlinger og fuktskader i tilstøtende rom over tid. Dette kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for byggematerialene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell ved å heve terskel og sikre korrekt fall mot sluk.

3. Avvik/Årsak: Hulrom under gulvfliser på bad

Det er registrert hulrom under enkelte gulvfliser på badet. Hulrommene indikerer mangelfull limdekning og kan føre til løse fliser eller sprekkdannelser ved belastning.

Risiko/Konsekvens

Dersom hulrommene ikke utbedres, kan det føre til videre skadeutvikling, inkludert løse fliser som kan gi vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring av hulrom anbefales for å sikre at flisene får tilstrekkelig limdekning.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av banemembran på gulv og smøremembran på vegger

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon fra gang for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås.

Merknader:

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på bad
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt på badet. Dette medfører usikkerhet vedrørende materialvalg og utførelse, samt potensielle skjulte feil.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon kan føre til fuktinntrengning som kan forårsake skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Det er en økt risiko for fuktskader over tid, noe som kan påvirke bygningens integritet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Fremtidige tiltak og vedlikehold bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

2. Avvik/Årsak: Vanskelig å konstatere membran i sluk

Inspeksjon under slukrist har ikke bekreftet at membran eller mansjett er korrekt klemt mot sluket.

Risiko/Konsekvens

Det er en økt risiko for lekkasje og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner over tid. Manglende tetting kan føre til omfattende skader dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak

Regelmessig kontroll, samt rengjøring av sluk anbefales.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2000 og type er ukjent.

Malte trepanel på vegger og i taket. Fliser på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask.

Integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap, fryseskap og komfyr. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent??

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Rør synlig og tilgjengelig i krypkjeller. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran plassert i krypkjeller

-Avløpslufting med Durgoventil

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon for innebygget sisterner
Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjon eller utførelse av den innebygde sisterner på badet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til lekkasjesikring og tilgjengelighet for fremtidig kontroll og vedlikehold. Det er heller ingen synlig spalte/drenering.

Risiko/Konsekvens

Usikkerhet omkring utførelsen kan føre til skjulte feil eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende fuktskader over tid. Dette utgjør en risiko for de underliggende konstruksjonene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på installasjonen, dersom dette er mulig, for å avklare tilstanden.

2. Avvik/Årsak: Varierende alder på VVS-anlegg

Det er observert varierende alder og materiale på VVS-anlegget, hvilket kan indikere at eldre vann- og avløpsrør kan være i behov for utskifting ved fremtidige fornyinger. Ingen synlige tegn på funksjonssvikt er registrert, men det er en risiko for lekkasjer fra eldre anlegg.

Risiko/Konsekvens

Dersom avviket ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer som kan medføre skader på bygningskonstruksjoner og tilstøtende rom. Eldre anlegg er vurdert som risikokonstruksjoner, og eventuell oppgradering bør vurderes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og oppfølging av VVS-installasjonene, samt vurdere oppgradering eller utskifting ved oppussing av rom med vanninstallasjoner.

3. Avvik/Årsak: Avløpslufting med durgoventil

Avløpsluftingen er avsluttet med durgoventil, noe som kan påvirke drenering og funksjon av VVS-anlegget. Løsningen er plassert over tak med begrenset fall bort fra bygningen, noe som kan forverre avrenningen.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull avløpslufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og økt belastning på vannlåser. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre skader på VVS-anlegget og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge oppgradering av avløpsluftingen for å sikre tilstrekkelig drenering og funksjonalitet.

5. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på VVS-arbeider

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider på VVS-anlegget i nyere tid. Dette medfører usikkerhet om arbeidene er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon kan føre til skjulte feil, lekkasjer eller svakheter i anlegget, noe som kan resultere i kostbare skader over tid. Usikkerheten knyttet til anleggets tilstand kan også komplisere fremtidig vedlikehold og service.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom dette er mulig, samt følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1991

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i krypkjeller. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:**1. Avvik/Årsak: Eldre varmtvannsbereder i kjeller**

Varmtvannsberederen er installert i 1991, noe som indikerer at den har passert sin forventede levetid. Det er registrert økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt, noe som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Dersom varmtvannsberederen ikke utbedres, kan det oppstå lekkasje, som kan føre til betydelige vannskader. Dette kan også medføre økte kostnader knyttet til reparasjoner av skader på bygningens konstruksjon og interiør.

Anbefalte tiltak

Utskifting av varmtvannsberederen anbefales for å forhindre lekkasjer og sikre normal varmtvannsproduksjon.

2. Avvik/Årsak: Uheldig plassering av varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert i et område som er sårbart for lekkasje, med risiko for skade på tilstøtende konstruksjoner og overflater. Den er installert i 1991, noe som kan forverre risikoen for lekkasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Dersom lekkasje oppstår, kan det føre til vannskader på bygningens konstruksjoner og overflater, samt kostnader knyttet til reparasjoner. Risikoen for funksjonssvikt øker også med alderen på berederen.

Anbefalte tiltak

Tiltak for lekkasjesikring og overvåkning anbefales for å redusere risikoen for vannskader.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2 10.4 Varmesentraler**

Varmesentralanlegget var nytt i 2019

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Daikin, plassert i stue (1.etg)

Merknader:**1. Avvik/Årsak: Manglende servicehistorikk på varmepumpe**

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av varmepumpen installert i 2019. Manglende service kan føre til redusert effekt og dårligere drift, noe som kan forverres over tid.

Risiko/Konsekvens

Hvis manglende service vedvarer, kan det føre til økt energiforbruk, dårligere inneklimate og høyere risiko for slitasje eller funksjonssvikt. Ukjente feil kan også oppstå, noe som kan påvirke anleggets levetid negativt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre service og kontroll av varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, samt å dokumentere fremtidig vedlikehold.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Merknader:

1. Avvik/Årsak: Manglende tilluft på våtrom

Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i våtrommet. Dette kan føre til redusert luftutskifting og dårligere inn klima.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan over tid øke risikoen for fuktbelastning, mugg- og luktproblemer, samt skader på bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel via luftespalte under dør eller ventil i tilstøtende rom.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1920

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod under trapp. Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 32 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:

- Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke fremlagt tegninger for boligen, det er da ukjent om dagens bruk stemmer med hva som ble byggemeldt

-Innvendig trapp er ikke iht. dagens forskrift: mangler håndløper

-Rekkverkshøyde på terrasse/balkong er ikke iht. dagens forskrift (målt 85 cm).

-Rekkverkshøyde på terrasse/balkong er ikke iht. dagens forskrift (målt 80 cm).

Manglende høyde på rekkverk og manglende håndrekke, medfører fare for fallskader.

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

FERDIGATTEST:

-Ikke opplyst

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste feiing og tilsyn på ildsteder er ukjent

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad TG2 er registrert for grunnmur, fundamentering og drenering. Eldre grunnmur med manglende fuktsikring og riss kan føre til fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen over tid. Videre er det registrert begrenset inspeksjonsmulighet på drenering, samt manglende bortledning av takvann, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad TG2 er tildelt krypkjelleren på grunn av lav høyde, begrenset ventilasjon og manglende fuktsperre, noe som kan føre til fuktproblematikk og råteskader. Ujevnt terreng i krypkjelleren bidrar til økt fuktbelastning, og det kan oppstå skjulte skader dersom avvikene ikke utbedres. Det anbefales at tiltak iverksettes for å forbedre ventilasjonen og etablere fuktsperre mot grunn.
1.3	Terrengforhold
	Tilstandsgrad TG2 er registrert for terrengforholdene. Vannansamlinger i terrenget nær bygningen og terreng som faller mot grunnmuren kan føre til økt fuktbelastning, med potensielle skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales tiltak for å forbedre vannavrenningen og sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen.
2.1	Yttervegger
	Ytterveggene vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av registrerte avvik som tørkesprekker i kledningen, generell alderspåvirkning, samt ufagmessige detaljer rundt vinduer. Manglende vedlikehold kan føre til fukt- og råteskader, noe som vil kunne svekke bygningens strukturelle integritet. Det anbefales at nødvendige utbedringer og vedlikehold blir gjennomført for å hindre videre skader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad TG2 er tildelt eldre vinduer og ytterdører grunnet flere registrerte avvik. Det er påvist manglende spalte og oppbrett på beslag, samt dårlig detaljering av omramming, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader. Slitasje på vinduer og dører, indikerer behov for vedlikehold og mulig utskiftning for å forhindre ytterligere skader og redusert levetid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak
	-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid -Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon -Konstruksjonen er oppført etter eldre prinsipper, som fraviker fra dagens standard til dimensjonering, isolasjonsmengde og ventilering/lufting
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. -Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon -Undertak, taktekkning og tilhørende deler er eldre, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	<p>-Manglende ventilering av konstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader</p> <p>-Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer</p> <p>-Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen</p> <p>-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming</p> <p>-Det er observert et større vepsebol på loftet, men ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen. Tidligere eller ny aktivitet kan likevel oppstå, og dette kan medføre ulemper og risiko for stikk samt skade på bygningsmaterialer dersom bol blir etablert på nytt</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Tilstanden for balkong og terrasse er vurdert til TG2. Det er registrert flere avvik, inkludert slitte terrassebord, utilstrekkelig rekkverkshøyde og ukjent fall på tettesjikt, som kan føre til fukt- og råteskader. Det anbefales tiltak for å utbedre disse forholdene for å sikre konstruksjonens levetid.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad TG2 er registrert for badets vegger og himlinger. Avvikene, herunder vindu plassert i våtsone, samt dør med fuktskader og manglende spalte under dør, indikerer behov for tiltak. Viften har høy alder og redusert funksjon, noe som kan påvirke ventilasjonen negativt.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Tilstanden for gulv i badet vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av flere registrerte avvik. Det er manglende fall til sluk, utilstrekkelig høydeforskjell fra sluk til overkant flis ved dør, samt sprukne fliser og hulrom under gulvfliser.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstand av membran og tettesjikt i badet er vurdert til tilstandsgrad TG2 på grunn manglende dokumentasjon/informasjon for membran som gir usikkerhet rundt tilstand og sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Alderen på tettesjiktet tilsier at det er begrenset gjenværende levetid på bad.
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Gulvet på badet er vurdert med tilstandsgrad TG2 på grunn av flere registrerte avvik, inkludert manglende fall både utenfor og rundt sluk, samt motfall på deler av gulv. Det er også observert høydeforskjell fra sluk til overkant flis ved dør, som er utilstrekkelig, samt hulrom under gulvfliser. Dokumentasjon på gulvoppbygning mangler, noe som bidrar til usikkerhet om konstruksjonens tilstand.
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad TG2 er registrert for membran og tettesjikt på badet, da det er manglende dokumentasjon for både gulvmembran og veggmembran. Inspeksjon av sluk og hulltaking i membran/tettesjikt er gjennomført, men det er vanskelig å konstatere tilstanden til membranen. Fuktmålinger viser 0% fukt, men fravær av dokumentasjon kan indikere usikkerhet rundt tettheten.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold</p> <p>-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	VVS-installasjonene vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av varierende alder og begrenset bruks- og levetid. Manglende dokumentasjon og ukjent alder på enkelte anlegg gir usikkerhet om tilstand og vedlikeholdsbehov, noe som kan medføre risiko for lekkasjer og følgeskader. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av oppgradering eller utskifting ved oppussing av rom med vanninstallasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen, installert i 1991, vurderes til tilstandsgrad TG2 på grunn av alder og plassering. Det er risiko for lekkasje og vannskader, da berederen mangler tilstrekkelig lekkasjesikring og er plassert i rom uten sluk. Utskifting av bereder og montering av lekkasjesikring må forventes.
10.4	Varmesentraler
	Tilstandsgrad TG2 er registrert for varmepumpen, da det foreligger manglende dokumentasjon og servicehistorikk. Dette kan føre til økt risiko for driftsstans, lekkasjer, og redusert levetid, samt høyere energiforbruk og dårligere inneklima. Det anbefales å fremskaffe nødvendig dokumentasjon og gjennomføre regelmessig service for å opprettholde funksjon og levetid.
10.5	Ventilasjon
	Ventilasjonen vurderes til TG2 på grunn av manglende tilluft på våtrom, noe som kan føre til økt risiko for fuktbelastning, mugg- og luktproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel via luftespalte under dør eller ventil i tilstøtende rom, for å forbedre luftutskiftingen og inneklimaet. Mangelfull ventilasjon kan over tid medføre skader på bygningsdeler.

Egenerklæring

Mølleroddveien 9, 1673 KRÅKERØY

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Mølleroddveien 9

Postadresse

Mølleroddveien 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

51år

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

51år

Informasjon om selger

Selger

Wilhelmsen, Tor Olav

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2026
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært



10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sikringskapp

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Storm Elktro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Tor Olav Wilhelmsen

Date

2026-05-21

Identification



Tor Olav Wilhelmsen



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

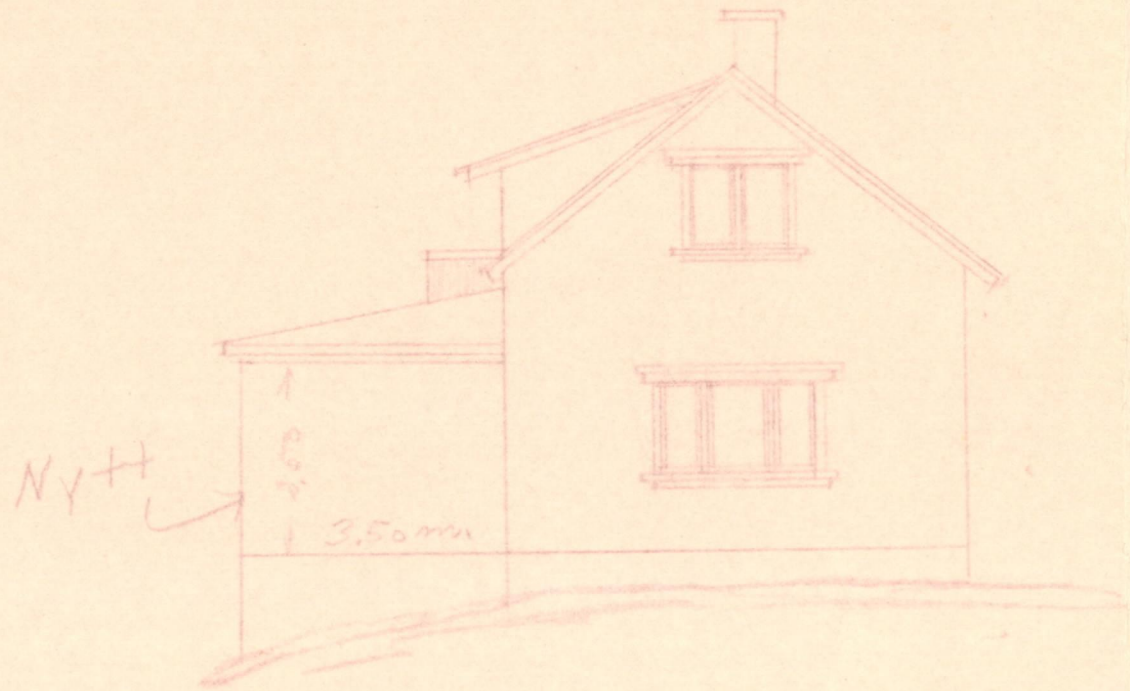
Egenerklærings skjema

Signed by:

Tor Olav Wilhelmsen

21/05-2026
12:44:52

BankID OIDC
High

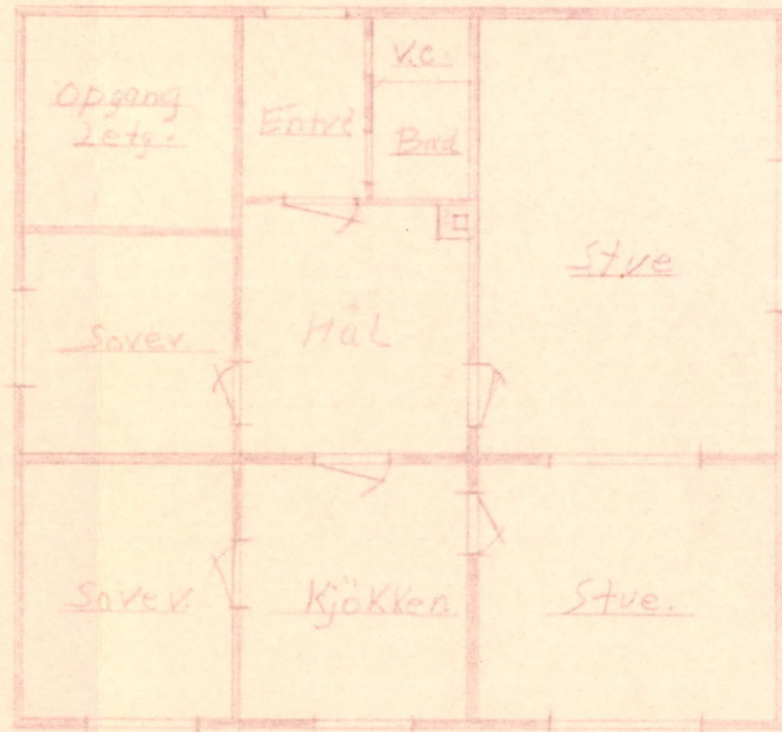


Tilbygg for

Therwaldsen

Møllervold 9 Krakerøy

Mål 1:100



Nytt bygning.

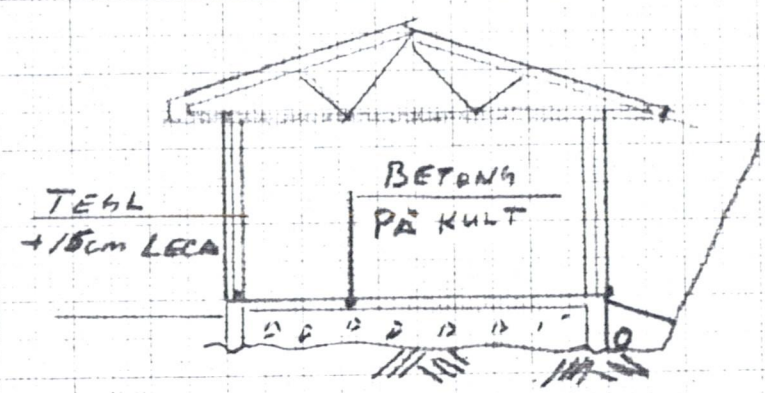
Krakerøy Bygningsråd

13/9-57.

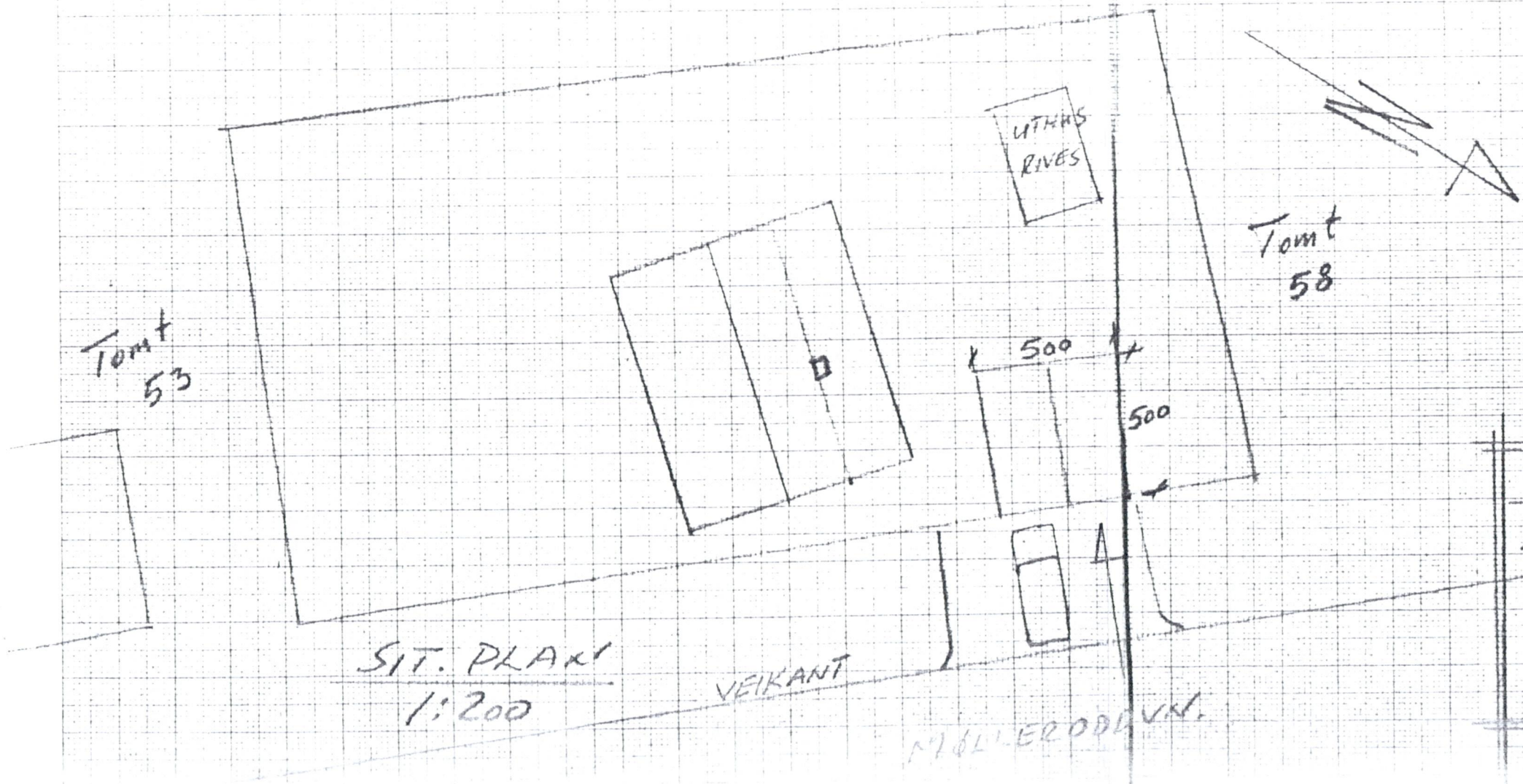
10.10 m.



FASADE MOT MÖLLERODDVN.
1:100



SNITT
1:100



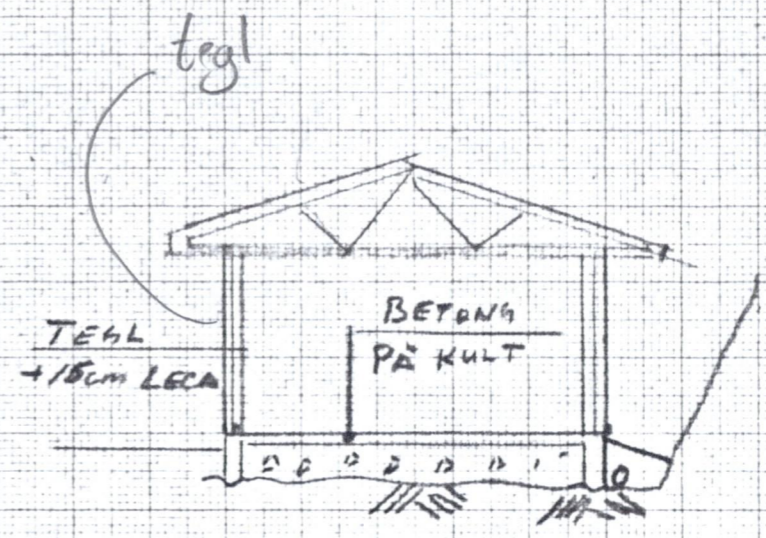
SIT. PLAN
1:200

KRÅKERØY BYGGERÅD
14/12 81 Saknr. 284/81

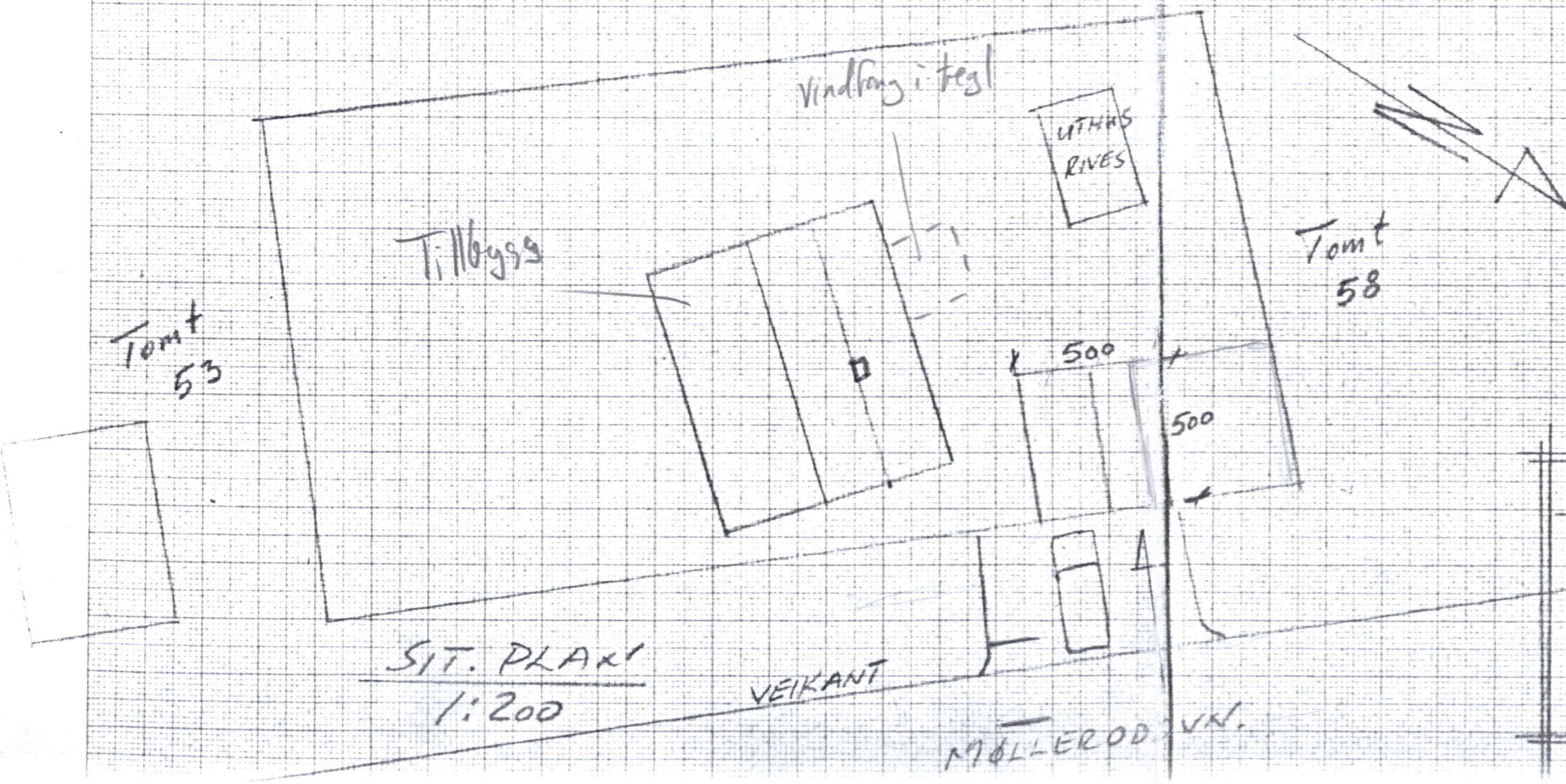
GARASJE
L. THORVALDSEN
MÖLLERODDVN. 9
KRÅKERØY



FASADE MOT MØLLERODDVN.
1:100

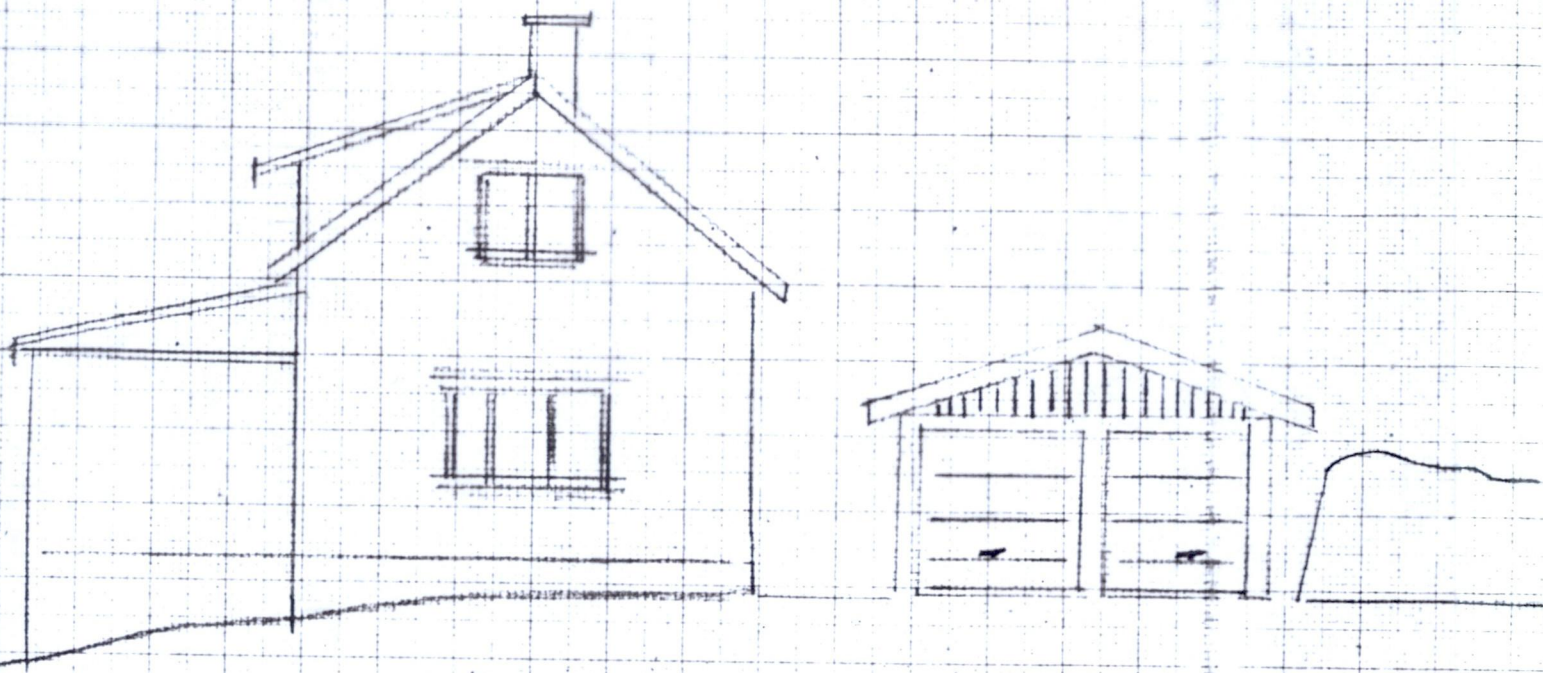


SNITT
1:100

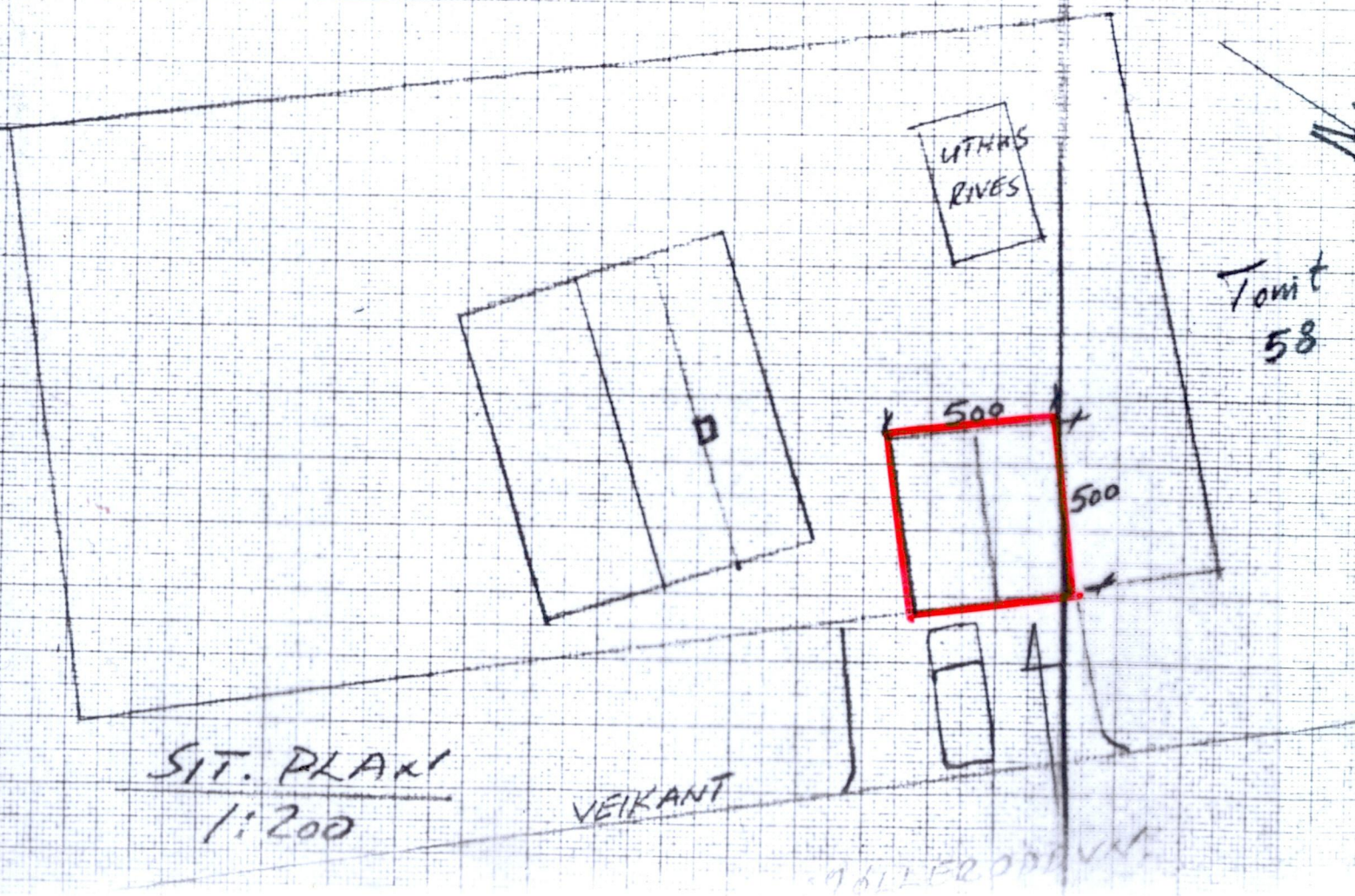


SIT. PLAN
1:200

39/11-55
GARASJE
L. THORVALDSEN
MØLLERODDVN. 9
KRÅKERØY



FASADE MOT MÖLLERODD VÄ.
1:100



SIT. PLAN!
1:200

VEIKANT

MÖLLERODD VÄ.



Eiendomsstatus, ordre 9225356

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 439	Bnr: 215	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Mølleroddeveien 9, 1673 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	811.2 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 439/215/0/0

Eierrepresentant: Wilhelmsen Tor Olav

Regningsmottaker: Wilhelmsen Tor Olav

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	439	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	215	Oppgitt areal	813 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	811,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Mølleroddeveien 9 1673 KRÅKERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
		Grunnkrets	Møllerodden	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147834764	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		122

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
WILHELMSSEN TOR OLAV	MØLLERODDVEIEN 9	1673 KRÅKERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 976,00
60 ESkatt Bolig	3 052 300,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 9 767,00
1108 RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 2 256,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 820,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	42,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 1 840,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	42,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 606,00

kr 20 086,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
2601	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.10.2025	2025	42	2693

Grunnkart



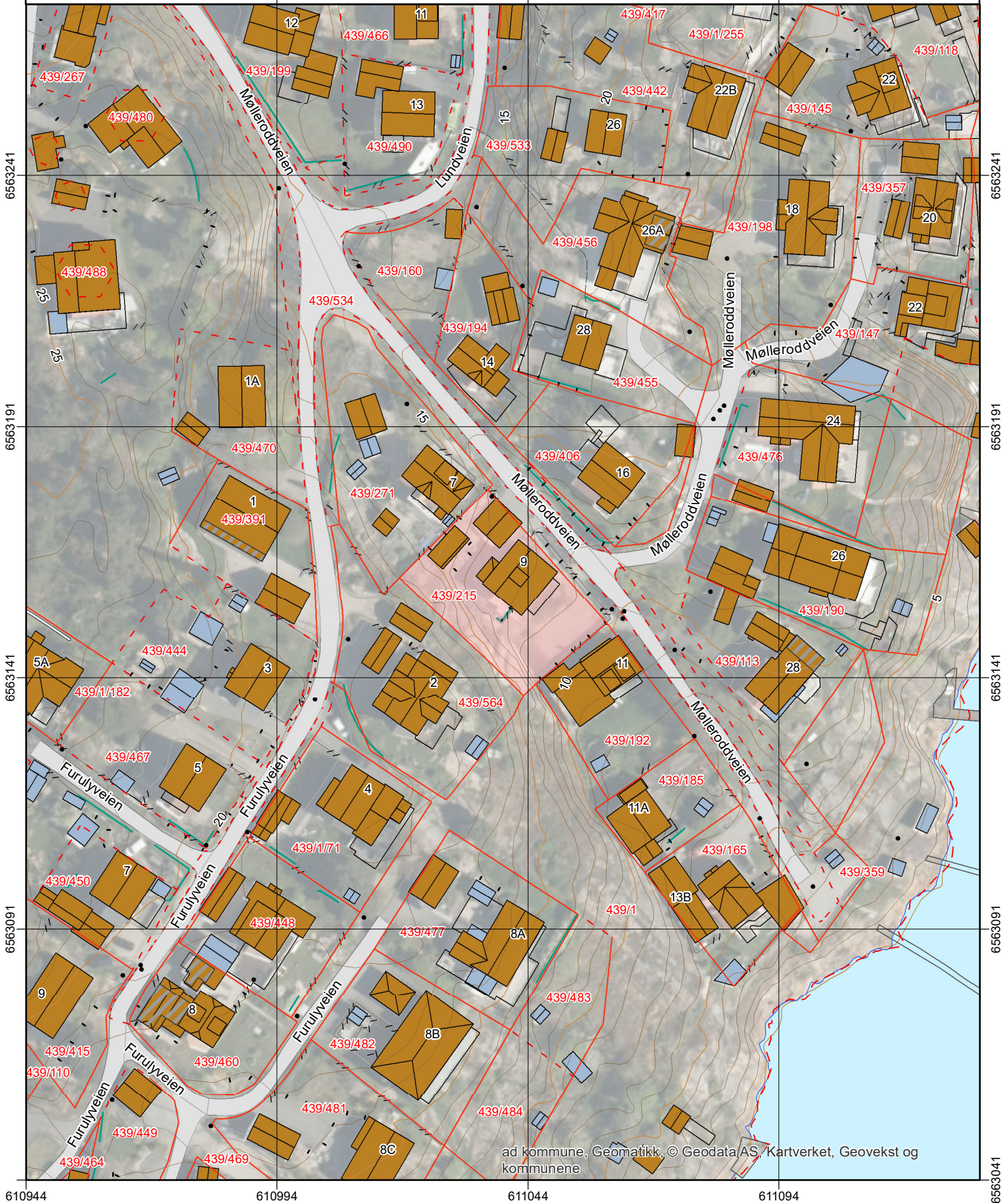
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mølleroddeveien 9, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/215/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-21



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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mølleroddveien 9, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/215/0/0

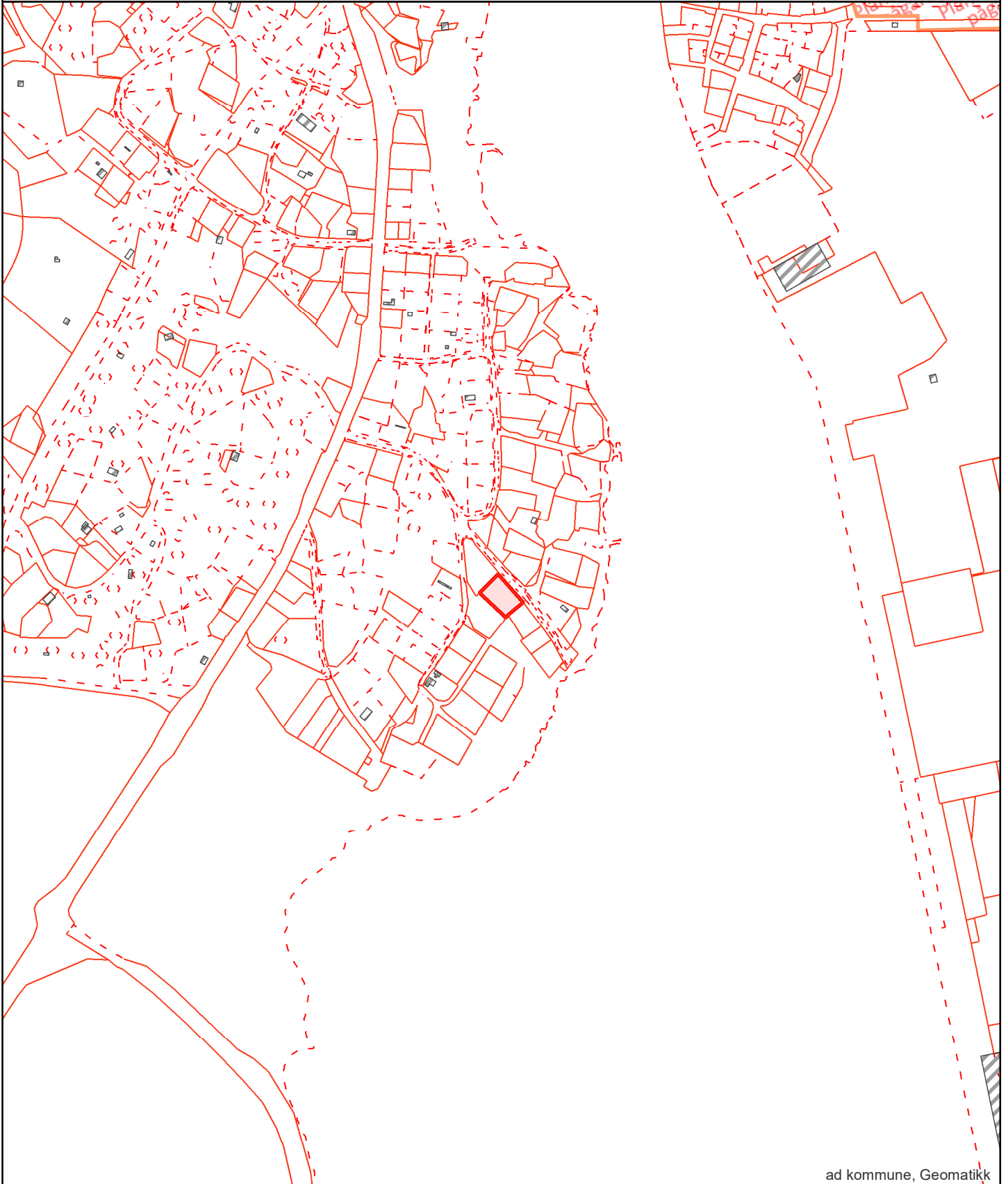
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-21



Planident:
Plannavn:

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mølleroddeveien 9, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/215/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-21

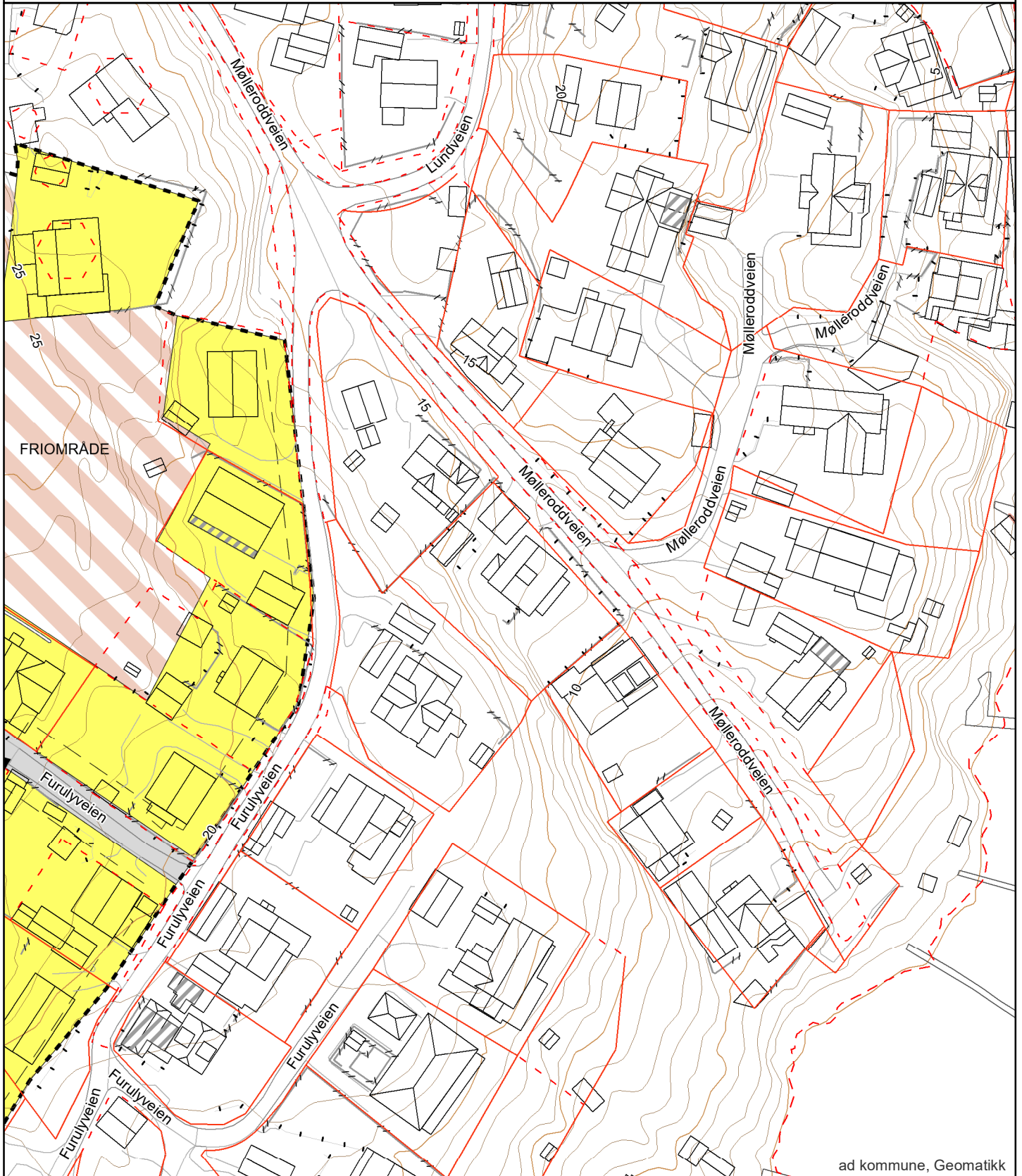


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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





**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumsformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Uteoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	Kb	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsonråde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H310	Hensynssone ras- og skredfare
	H320	Hensynssone flomfare
	H370	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H380	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410	Krav vedrørende infrastruktur
--	-------------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H510	Hensynssone landbruk
	H530	Hensynssone friluftsliv
	H550	Hensynssone landskap
	H560	Hensynssone naturmiljø
	H570	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H710	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H720	Båndlegging etter lov om naturvern
	H730	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H810	Krav om felles planlegging
--	-------------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåtted		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

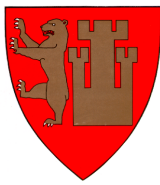
AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(0000)			
Bebyggelse og anlegg	0001		FFCC33	255-204-51
Bebyggelse	1100		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153
Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse-ekskebybebyggelse	1113			
Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1119			
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174
Fritidsbebyggelse-konservert	1122		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-lei	1123			
Kjøsthus	1124			
Kommunehus	1130		CC9933	204-153-51
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204
Foretninger	1150		CCCCFF	204-204-255
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153
Barnetunng	1161			
Utdanningsanlegg	1162			
Utdanningsanlegg	1163			
Kultur- og rekreasjonsanlegg	1164			
Rekreasjonsanlegg	1165			
Administrasjon	1166			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169			
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204
Utdanningsanlegg	1171			
Rekreasjonsanlegg	1172			
Rekreasjonsanlegg	1173			
Rekreasjonsanlegg	1174			
Rekreasjonsanlegg	1200		CC9999	204-153-153
Støttedokument og masseuttak	1201			
Næringsbebyggelse	1300		99FF66	153-152-255
Kontor	1310		CC99FF	204-153-255
Rekreasjonsanlegg	1320			
Rekreasjonsanlegg	1330			
Rekreasjonsanlegg	1340		CC99FF	204-153-255
Lager	1350			
Rekreasjonsanlegg	1360			
Annen næring	1390		99FF66	153-152-255
Rekreasjonsanlegg	1400		99CC33	153-204-51
Rekreasjonsanlegg	1410			
Rekreasjonsanlegg	1420			
Rekreasjonsanlegg	1430		9999CC	153-153-204
Næringsbebyggelse	1440		99CC33	204-153-51
Rekreasjonsanlegg	1450		CC99FF	204-153-255
Rekreasjonsanlegg	1460		9999CC	153-153-204
Rekreasjonsanlegg	1470			
Andre rekreasjonsanlegg	1480		99CC33	153-204-51
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51
Godsbeholdning	1501			
Godsbeholdning	1502			
Godsbeholdning	1510			
Godsbeholdning	1520			
Godsbeholdning	1530			
Godsbeholdning	1540			
Godsbeholdning	1550			
Godsbeholdning	1560			
Godsbeholdning	1570			
Godsbeholdning	1580			
Godsbeholdning	1590			
Godsbeholdning	1600		99CC33	153-204-51
Godsbeholdning	1610			
Godsbeholdning	1620			
Godsbeholdning	1630			
Godsbeholdning	1640			
Godsbeholdning	1650			
Godsbeholdning	1660			
Godsbeholdning	1670			
Godsbeholdning	1680			
Godsbeholdning	1690			
Godsbeholdning	1700		CC9999	204-153-153
Godsbeholdning	1710			
Godsbeholdning	1720			
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800		FFCC33	255-204-51
Bebyggelse	1801		FFFF33	255-255-51
Bebyggelse	1802		CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1803		FF9999	255-153-153
Bebyggelse	1804		FF9933	255-153-51
Bebyggelse	1810		CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1811		CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1812		CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1813		CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1814		CCCCFF	204-204-255
Bebyggelse	1820		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1821		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1822		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1823		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1824		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1830		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1831		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1832		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1833		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1834		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1835		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1836		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1837		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1838		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1839		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1840		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1841		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1842		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1843		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1844		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1845		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1846		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1847		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1848		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1849		99FF66	153-152-255
Bebyggelse	1850		99FF66	153-152-255

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (andre)	2001		999999	153-153-153
Vei	2010		CCCCCC	204-204-204
Kjøring	2011			
Fortau	2012		FFCC33	255-204-204
Torg	2013			
Gøytun	2014		FFCC33	204-204-219
Gang-rykkelag	2015			
Gang-rykkelag	2016			
Sykkelveg	2017			
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153
Annen veggrunn - grøntareal	2019		999999	153-153-153
Bane (nærings- og privat)	2020		CC9966	204-153-102
Trase for jernbane	2021			
Trase for sporvegfundament	2022			
Trase for tullebane	2023			
Stasjonsformålbygg	2024			
Holdesjassplass	2025			
Lufthavn	2026			
Teleskop	2027			
Annen bangrunn - teknisk anlegg	2028			
Annen bangrunn - grøntareal	2029		999966	153-153-102
Lufthavn	2030		999999	153-153-153
Lufthavn - landingsbane	2031			
Lufthavn - terminalbygg	2032			
Lufthavn - passasjerterminal	2033			
Lufthavn - teknisk infrastruktur	2034			
Havn	2040		99CC33	153-204-204
Kal	2041			
Havneområde	2042			
Havneområde	2043			
Havneområde	2050		FFCC33	255-204-204
Havneområde	2060		CC9966	204-153-102
Kollektivtransport	2070			
Kollektivtransport	2071			
Kollektivtransport	2072			
Kollektivtransport	2073			
Parken - jernbaneparkering	2074			
Parken	2080		999999	153-153-153
Parken	2090			
Parken	2100			
Parken	2110			
Parken	2120			
Parken	2130			
Parken	2140			
Parken	2150			
Parken	2160			
Parken	2170			
Parken	2180			
Parken	2190			
Parken	2200		CCCCCC	204-204-204
Parken	2210		CCCCCC	204-204-204
Parken	2220		CCCCCC	204-204-204
Parken	2230		CCCCCC	204-204-204
Parken	2240		CCCCCC	204-204-204
Parken	2250		CCCCCC	204-204-204
Parken	2260		CCCCCC	204-204-204
Parken	2270		CCCCCC	204-204-204
Parken	2280		CCCCCC	204-204-204
Parken	2290		CCCCCC	204-204-204
Parken	2300		CCCCCC	204-204-204
Parken	2310		CCCCCC	204-204-204
Parken	2320		CCCCCC	204-204-204
Parken	2330		CCCCCC	204-204-204
Parken	2340		CCCCCC	204-204-204
Parken	2350		CCCCCC	204-204-204
Parken	2360		CCCCCC	204-204-204
Parken	2370		CCCCCC	204-204-204
Parken	2380		CCCCCC	204-204-204
Parken	2390		CCCCCC	204-204-204
Parken	2400		CCCCCC	204-204-204
Parken	2410		CCCCCC	204-204-204
Parken	2420		CCCCCC	204-204-204
Parken	2430		CCCCCC	204-204-204
Parken	2440		CCCCCC	204-204-204
Parken	2450		CCCCCC	204-204-204
Parken	2460		CCCCCC	204-204-204
Parken	2470		CCCCCC	204-204-204
Parken	2480		CCCCCC	204-204-204
Parken	2490		CCCCCC	204-204-204
Parken	2500		CCCCCC	204-204-204
Parken	2510		CCCCCC	204-204-204
Parken	2520		CCCCCC	204-204-204
Parken	2530		CCCCCC	204-204-204
Parken	2540		CCCCCC	204-204-204
Parken	2550		CCCCCC	204-204-204
Parken	2560		CCCCCC	204-204-204
Parken	2570		CCCCCC	204-204-204
Parken	2580		CCCCCC	204-204-204
Parken	2590		CCCCCC	204-204-204
Parken	2600		CCCCCC	204-204-204
Parken	2610		CCCCCC	204-204-204
Parken	2620		CCCCCC	204-204-204
Parken	2630		CCCCCC	204-204-204
Parken	2640		CCCCCC	204-204-204
Parken	2650		CCCCCC	204-204-204
Parken	2660		CCCCCC	204-204-204
Parken	2670		CCCCCC	204-204-204
Parken	2680		CCCCCC	204-204-204
Parken	2690		CCCCCC	204-204-204
Parken	2700		CCCCCC	204-204-204
Parken	2710		CCCCCC	204-204-204
Parken	2720		CCCCCC	204-204-204
Parken	2730		CCCCCC	204-204-204
Parken	2740		CCCCCC	204-204-204
Parken	2750		CCCCCC	204-204-204
Parken	2760		CCCCCC	204-204-204
Parken	2770		CCCCCC	204-204-204
Parken	2780		CCCCCC	204-204-204
Parken	2790		CCCCCC	204-204-204
Parken	2800		CCCCCC	204-204-204
Parken	2810		CCCCCC	204-204-204
Parken	2820		CCCCCC	204-204-204
Parken	2830		CCCCCC	204-204-204
Parken	2840		CCCCCC	204-204-204
Parken	2850		CCCCCC	204-204-204
Parken	2860		CCCCCC	204-204-204
Parken	2870		CCCCCC	204-204-204
Parken	2880		CCCCCC	204-204-204
Parken	2890		CCCCCC	204-204-204
Parken	2900		CCCCCC	204-204-204



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industri/lager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg,avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminnal		Naturvernområde(på land)
	Brukar		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimavernsone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-reys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig Kirke		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtegrense		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Offentlig småbåhavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Almennyttig administrative bygg		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER		Annet trafikkområde(på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Hotell med tilhørende anlegg		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		Beverting		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Park(*)		Felles gangareal
	Grenser,bygg,fjernes		Garasjeanlegg		Skileype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje-/grense		Bensinstasjon		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		Annet byggeområde		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdplass
	Stoyskjerm		LANDBRUKSOMRÅDER		Leirplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jord-og skogbruk		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelsgrense		Område for jordbruk(*)		Friområde i sjø og vassdrag		Annet Fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrenser		Område for reindrift		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		Område for gartneri		Småbåhavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Område for parsellhager		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		Annet landbruksområde		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrenser		Kjørevog		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Gate med fortau		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Annen vegggrunn		Park(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Gang-/sykkelvei		Parkbelte i industristrek		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Sykkelvei		Campingplass		Forretning/Offentlig
	Kommunegrenser		Gangvei		Friluftsområde(på land)		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Fortau(*)		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Fortau(*)		Golfbane		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde		Gatetun		Grav- og urnelund		Vegserviceanlegg(Beverting/Bensinstasjon)
	Fornøyelsesområde		Torg		Privat småbåtanlegg(land)		Annet kombinert formål
	Rekkefelgeområde		Forts..		Privat småbåtanlegg(sjø)		Unyansert formål(kun for eldre planer)
	Reguleringsplan - formal				Område for anlegg i grunnen		Reguleringsplaner
	BYGGEOMRÅDER				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Drikkevannsmagasin		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse				Vann- og avløpsanlegg		
	Konsentrert småhusbebyggelse				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		
	Blokkbebyggelse				Anlegg for telekommunikasjon		
	Garasjer i boligområder				evingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/siviltforsvaret		
	Område for forretning				Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass		
	Område for kontor						
	Forts..						

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mølleroddeveien 9, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/215/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-21



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.



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-439/215/0

Bruksnavn		Beregnet areal	811.2
Etablert dato	08.12.1983	Historisk oppgitt areal	813.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TOR OLAV WILHELMSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	16.09.2021	16.09.2021		
OP - Oppmålingsforretning	16.09.2021	16.09.2021	Jnr.105/21	
OP - Oppmålingsforretning	18.08.2021	16.09.2021	Jnr.105/21	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	22.06.2012	22.06.2012		
AF - Annen forretningstype	21.05.2012	21.05.2012		
AF - Annen forretningstype	23.02.2012	23.02.2012		
AF - Annen forretningstype	23.02.2012	23.02.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	08.12.1983			
AF - Annen forretningstype	27.04.1951	11.02.2010		

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.03.1996	811.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147834764	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
147834772	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147834780	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 147834764: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	122.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	122.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	08.05.2023	08.05.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	122.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	82.0	0.0	82.0	0.0
H02	0	40.0	0.0	40.0	0.0

Bygning 147834772: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 147834780: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Mølleroddveien	9		1673 KRÅKERØY

Oversiktskart



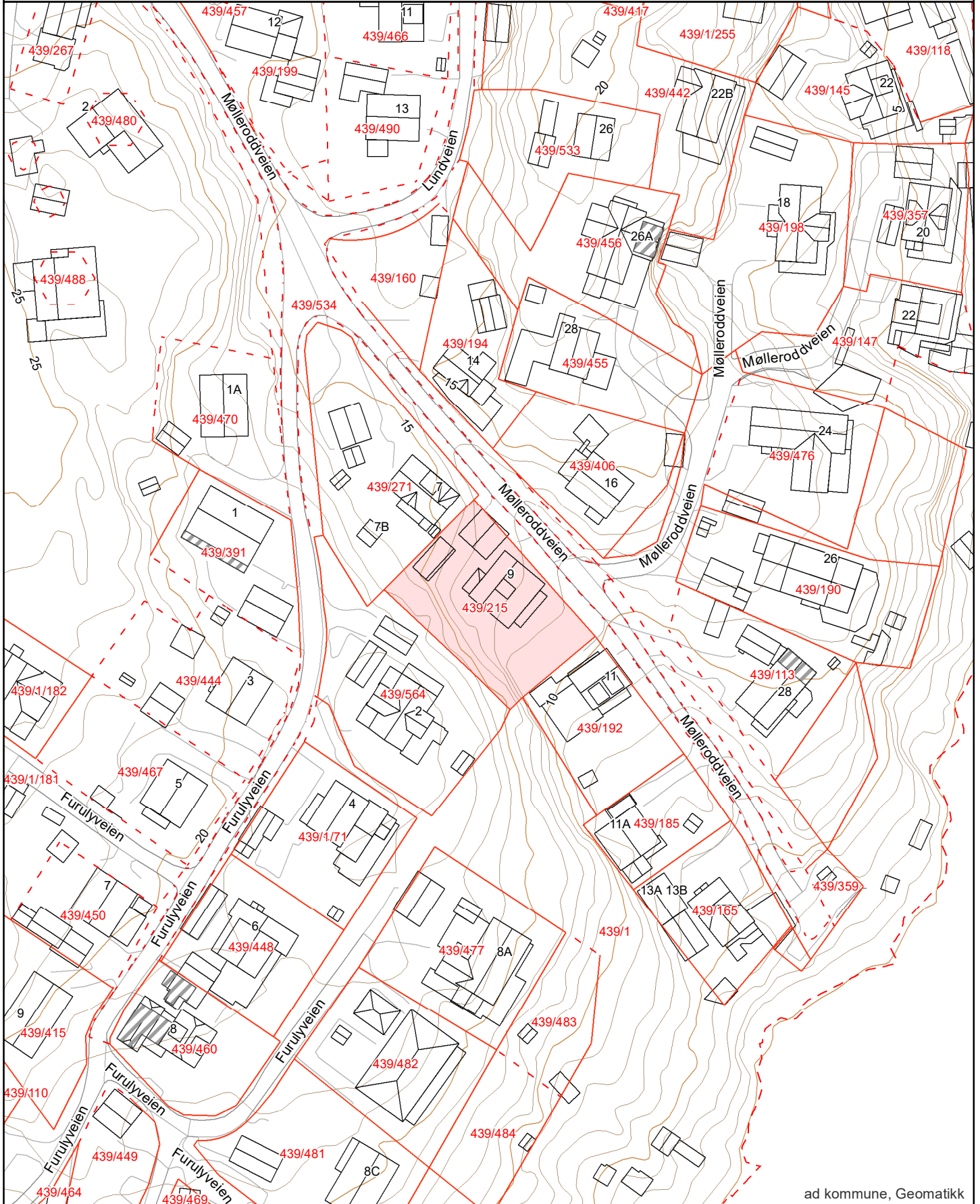
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mølleroddsveien 9, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/215/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-21



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mølleroddeveien 9, 1673 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 439/215/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-21



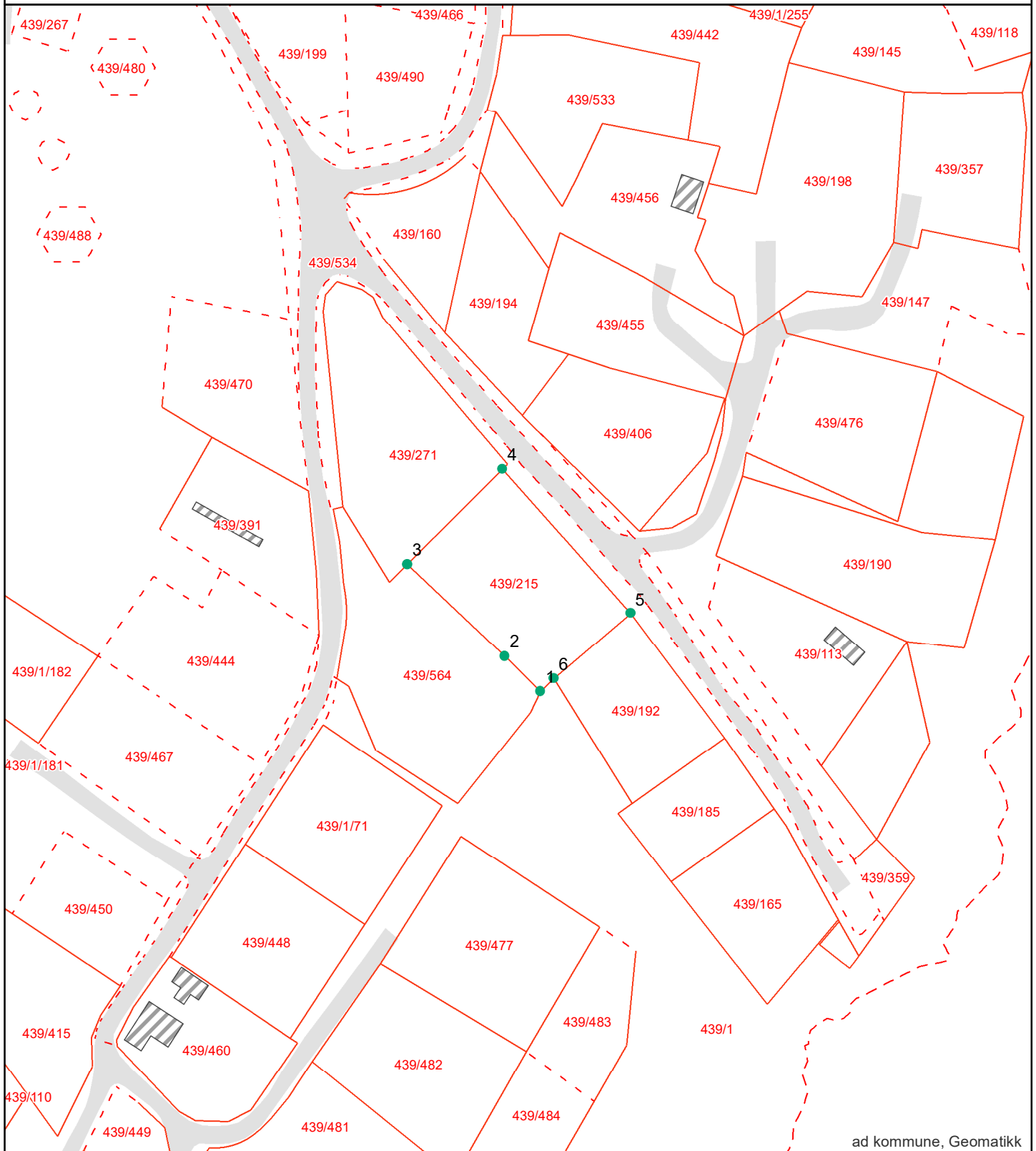
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikelloven §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 : 21.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563137.50225	611043.241108	Fjell	9.32	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6563144.02842	611036.600916	Fjell	24.75	Kamjern		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6563160.94613	611018.556178	Ikke spesifisert	24.92	Gjerd Stolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6563178.56238	611036.174894	Ikke spesifisert	35.7	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6563151.86697	611059.858589	Ikke spesifisert	18.57	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6563139.86234	611045.707675	Ikke spesifisert	3.42	Umerket		Terrengmålt	14	0

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. mai 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 439 **Bruksnr.:** 215 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Mølleroddveien 9, 1673 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



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

Eiendomsrapport for 439 / 215 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Wilhelmsen Tor Olav

Mølleroddv 9

1673 Kråkerøy

Adresse: Mølleroddveien 9 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 147834764

Eiendom: 439 / 215 / 0 / 0

Antall røykløp: 2

Antall ildsted: 2

Tilsyn: Ikke utført 05.12.2024

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 27.05.2026

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse:

Avtale nr: 19923

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Nobas kombinert

Plassering: Stue

Produktnavn

1 Plate på gulv

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

OBS !

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

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	439	Bnr.:	215	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Møllerodden 9					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 05.12.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 05.12.2024	

Med vennlig hilsen

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



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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 22.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 439 **Bruksnr.:** 215

Adresse: Mølleroddveien 9, 1673 KRÅKERØY

Referanse: 206260021

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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 eiendomsforsørsler.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

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

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

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

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

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



Skatteetaten

Dato
21.05.2026

U.off. offl . § 13, sktflv § 3-1

FOSS & CO ØSTFOLD AS - EIENDOMSMEGLING
Storgata 30
1607 FREDRIKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 439 Bnr 215 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Mølleroddveien 9, 1673 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 925 995
Som sekundærbolig: kr 3 703 981

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Adresse

Mølleroddveien 9, 1673 KRÅKERØY

Dato for energimerking

21.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-299019

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

147834764

Gårdsnummer

439

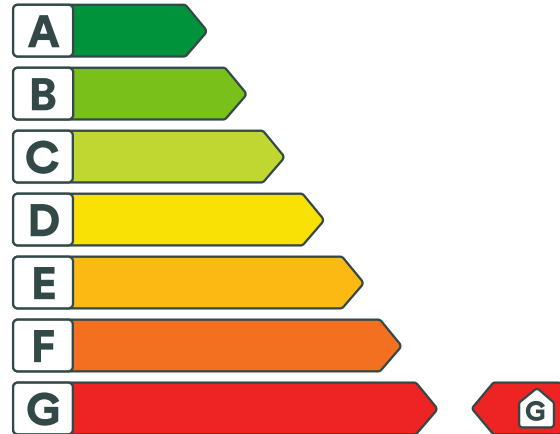
Bruksnummer

215

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

1900

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

137,0 m²

Oppvarmet bruksareal

136,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


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

417,50 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

410,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år

55 806 kWh



Mølleroddveien 9, 1673 KRÅKERØY



Detaljering

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



Mølleroddveien 9, 1673 KRÅKERØY



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



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>

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mølleroddveien 9

Nabolaget Fuglevik/Bekkhush - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Møllerodden	4 min 🚶
Linje VY6, 117, 171, 172, 199	0.3 km
🚶 Fredrikstad stasjon	5 min 🚶
Linje RE20, RX20	2.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 42 min 🚶

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.)	6 min 🚶
417 elever, 23 klasser	2.7 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
300 elever, 17 klasser	2.9 km
Lunde barneskole (1-7 kl.)	6 min 🚶
182 elever, 12 klasser	4.8 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚶
323 elever, 20 klasser	3.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	6 min 🚶
180 elever, 6 klasser	2.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min 🚶
WANG Toppidrett Fredrikstad	6 min 🚶
180 elever, 6 klasser	2.6 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

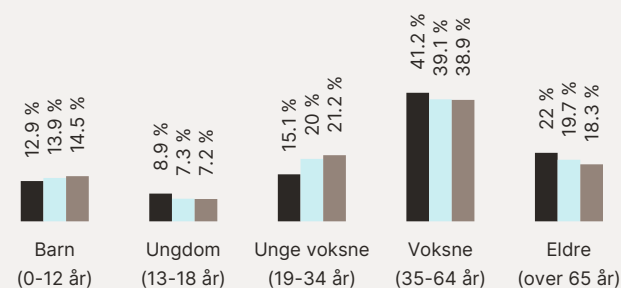


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fuglevik/Bekkhush	1 922	893
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Smertulia barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
49 barn	1.5 km
Buskogen barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
25 barn	2.1 km
Roselia barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
76 barn	2.4 km


Dagligvare


Coop Extra Glommen Brygge	17 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.5 km
Kiwi Kråkerøybrua	19 min 🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

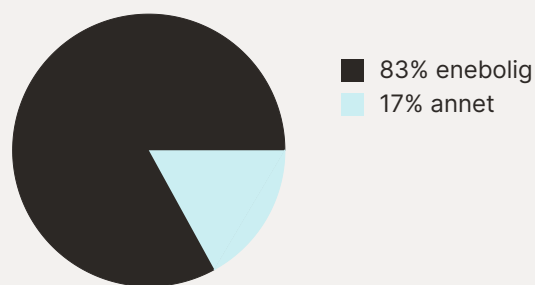
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

 Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

-  Skogveien balløkke
Ballspill 10 min 
0.8 km
-  Smertuparken
Ballspill 16 min 
1.4 km
-  SATS Fredrikstad 17 min 
-  SKY Fitness Fredrikstad 5 min 

Boligmasse







«Koselig nabolag, kort vei til sjøen,
Hvaler og Fredrikstad sentrum!»

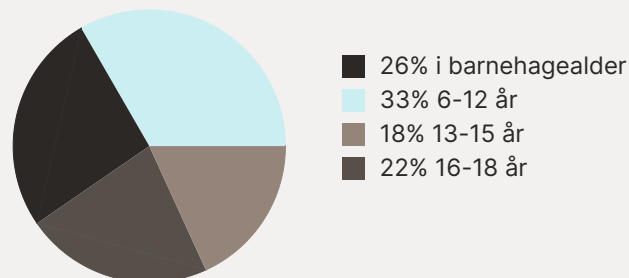
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

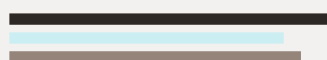
-  Værstetorvet 5 min 
-  Boots apotek Kråkerøy 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

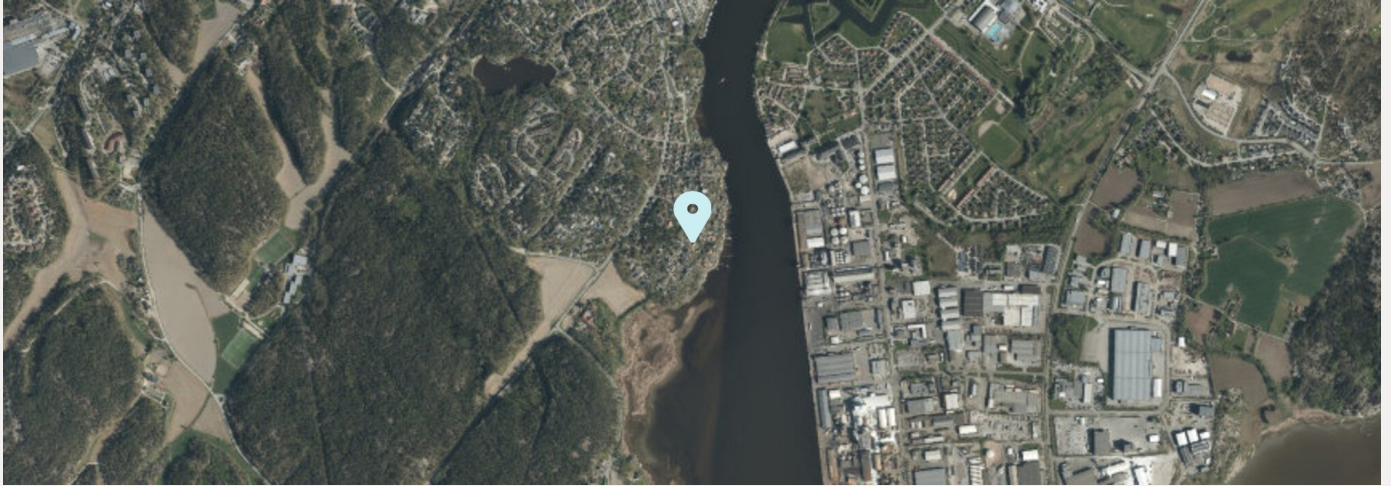


0% 43%

- Fuglevik/Bekkhus
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

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



Mølleroddveien 9

Nabolaget Fuglevik/Bekkhush - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Møllerodden	4 min
Linje VY6, 117, 171, 172, 199	0.3 km
Fredrikstad stasjon	5 min
Linje RE20, RX20	2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.)	6 min
417 elever, 23 klasser	2.7 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.)	6 min
300 elever, 17 klasser	2.9 km
Lunde barneskole (1-7 kl.)	6 min
182 elever, 12 klasser	4.8 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
323 elever, 20 klasser	3.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	6 min
180 elever, 6 klasser	2.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min
WANG Toppidrett Fredrikstad	6 min
180 elever, 6 klasser	2.6 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

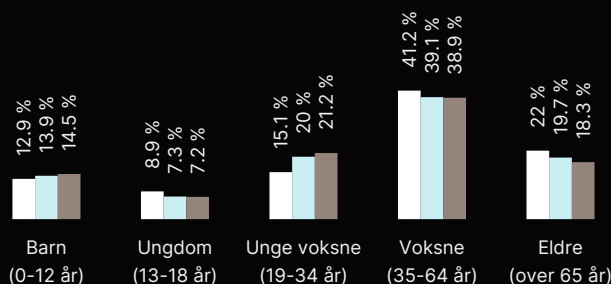


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fuglevik/Bekkhush	1 922	893
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smertulia barnehage (1-5 år)	17 min
49 barn	1.5 km
Buskogen barnehage (1-5 år)	3 min
25 barn	2.1 km
Roselia barnehage (1-5 år)	5 min
76 barn	2.4 km

Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge	17 min
Post i butikk, PostNord	1.5 km
Kiwi Kråkerøybrua	19 min



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026