



Vedlegg til Salgsoppgave

Sigrid Undsets vei 15

Vår ref.: 192240154

FREDRIKSTAD 19.04.2025

1. Tilstandsrapport fra Nedre Glomma Takst as v/Svein Nesøen, datert fredag 7. juni 2024
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken for Gnr 204, Bnr 306.
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport



Enebolig



Sigrid Undsets vei 15, 1619 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 204, bnr. 306

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 29.05.2024

Rapportdato: 07.06.2024

Oppdragsnr.: 20043-1845

Referansenummer: DF6591

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Neseøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan. Huset har en normalt bra standard ut fra byggeår. Terrasse på ca. 58 m² + en innglasst terrasse på ca. 17 m². Balkong i 2.et. på ca. 11 m². To fliselagte bad, det ene er originalt. Originalt kjøkken som er malt.

Huset er stort sett originalt både utvendig og innvendig. Noe svart/sopp i overgang tak/vegg i kjølerom, her kan det være noe skader i konstruksjon. Trapp/platting ved inngang og treplatting utenfor vaskerom mangler rekkverk. Ellers fant jeg ingen store mangler under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Halvvalm. Bord undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet etter det en kan se utenfor knevegger. Konstruksjonen er innelukket ellers så den er ikke sjekket.

Bordtak, papp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Noe mose på stein. Taktekke er originalt.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatte. Stigetrinn. Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Liggende trekledning, denne er stort sett i bra stand.

Originale vinduer med tolags isolerglass. Inngangsdør med to sidefelt og blyglass. Terrassedør i stue med tolags isolerglass. Terrassedør i 2.et. har noen skader utvendig. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse på to sider på ca. 58 m². Rekkverk med stående sprett. Markise over noe.

Innglasst terrasse på ca. 17 m². Skyvedører.

Treplatting ut for vaskerom på ca. 9 m², denne mangler rekkverk, gradering 3 er pga. dette.

Balkong i 2.et. på ca. 11 m². Papp på dekke, beslag i ytterkant skulle gått under pappen. Rekkverk med stående sprett.

Overbygd skiferlagt platting og trapp ved inngang. Noe sprukne fuger og løs skifer. Mangler rekkverk, gradering 3 er på grunn av dette.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malt tapet på vegger. Fliser, bordgolv, belegg og laminat på gulver. Malt panel og malte plater i taker.

Noe bom på gulvfliser (tomrom under).

Etasjeskille i tre. Noe knirk enkelte steder.

Eiere hadde radonmåling 1991. Det ble målt verdier på 190 Bq/m³. Myndighetene anbefaler tiltak visst det er over 100 Bq/m² nå. Eier har satt inn en avtrekksvifte i krypkjeller etter dette, har ikke fortatt nye målinger etter dette er gjort.

Elementpipe. Feiluke i krypkjeller. Peisinnsats i stue 1.et. Vedovn i hall 1.et. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsteder. Eier må eventuelt sjekke dette bedre.

Krypkjeller under hele huset. Renner noe vann inn langt fjellet men det samler seg ikke. Bra utluftet.

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på begge sider.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad 2.et. Dette er originalt. Badet har vært brukt med lukket system, det vil si ikke vært dusjet rett på vegger og gulv, det må fortsatt brukes med lukket system. Malerstrie på vegger med sokkelfliser, fliser på gulv, malte plater i tak. Hjørnebadekar, dusjkabinett, wc og innredning med to vasker. Sluk under badekar og kabinett, ukjent angående membran. Feil fall på gulv, lavest midt på gulvet. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Lite bad 2.et. fra 2008-09. Det er fagfolk som har gjort dette i følge eier. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet har vært brukt med lukket system, det vil si ikke vært dusjet rett på vegger og gulv, jeg anbefaler at det fortsettes med det. Malerstrie på vegger, takesplater i tak, fliser på gulv. Dusjkabinett, veggklosset uten synlig avrenning og innredning med vask. Sluk under kabinettet, ikke mulig å sjekke membran i dette. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom 1.et. Malerstrie på vegger, belegg på gulv, malt panel i tak. Skyllekum. Plastsluk i gulv med beleggt brettet ned under klemring. Bra fall på gulv. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Dør ut. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Dette er stort sett originalt. Malt tapet og brystpanel på vegger, fliser på gulv, panel i tak. Original furuinnredning som har blitt malt. Laminat benkeplater. Ventilator med mekanisk avtrekk. Fliser mellom over og underskaper. Stor spiseplass.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1.et. Malt tapet på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Wc og vask. Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

Kjølerom 1.et. Panel på vegger og tak, bordgulv. Noe svart (sopp) overgang vegg/tak, kan være noe skader i konstruksjonen. Synlig lufting rundt deler av rommet, ikke hele som anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i kobber. Stoppekran og vannmåler i ved inntak krypkjeller.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk og krypkjeller.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i krypkjeller.

Naturlig ventilasjon. Avtrekk fra våtrom. Noe ulyd i vifte utenfor knevegg 2.et.

Varmekabler i to bad og et soverom 2.et. i følge eier.

Varmepumpe fra ca. 2022.

El.skapet står i gangen. 63 amp hovedsikring, 16 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. El.sjekk 24/4-2023, oppdaget ingen feil og mangler.

6 kg brannslukningsapparat fra 2022. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hele huset står på fjell.

Ingen drenering.

Lettklinkermur.

Kommunal vann og kloakk. Originale rør fra huset og ut.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

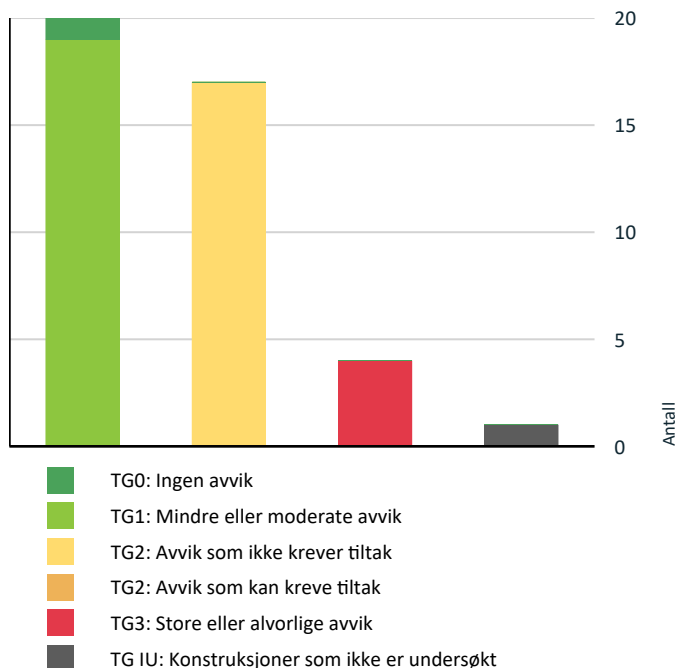
Enebolig

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

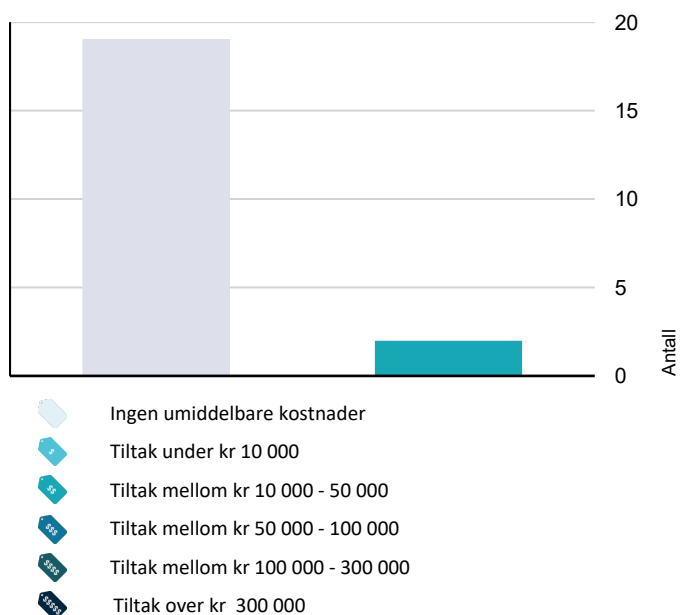
Det ene badet i 2.et. her vært bod/del av loftstue før. Kjølerommet i vaskerom 1.et. er ikke tegnet inn. Ellers så stemmer tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Standard

Eiendommen består av enebolig på 1,5 plan. Huset har en normalt bra standard ut fra byggeår. Terrasse på på 58 m² + en innglasset terrasse på ca. 17 m². Balkong i 2.et. på ca. 11 m². To flislagte bad, det ene er originalt. Originalt kjøkken som er malt.

Vedlikehold

Huset er stort sett originalt både utvendig og innvendig. Noe svart/sopp i overgang tak/vegg i kjølerom, her kan det være noe skader i konstruksjon. Trapp/platting ved inngang og treplatting utenfor vaskerom mangler rekkverk. Ellers fant jeg ingen store mangler under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Soverom 2.et. Badet i 2.et er også fra denne tiden.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Bordtak, papp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Noe mose på stein. Taktekke er originalt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. 2 luftehatte. Stigetrinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Liggende trekledning, denne er stort sett i bra stand.

Takkonstruksjon/Loft

Halvvalm. Bord undertak. Isolert med mineralull. Bra utluftet etter det en kan se utenfor knevegger. Konstruksjonen er innelukket ellers så den er ikke sjekket.

Vinduer

Originale vinduer med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Inngangsdør med to sidefelt og blyglass. Terrassedør i stue med tolags isolerglass. Terrassedør i 2.et. har noen skader utvendig. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på originale ytterdører er overskredet. Terrassedør i 2.et. har noen skader utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse på to sider på ca. 58 m². Rekkverk med stående sprett. Markise over noe.

Innglasert terrasse på ca. 17 m². Skyvedører.

Treplattung ut for vaskerom på ca. 9 m², denne mangler rekkverk, gradering 3 er pga. dette.

Balkong i 2.et. på ca. 11 m². Papp på dekke, beslag i ytterkant skulle gått under pappen. Rekkverk med stående sprett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Beslag i ytterkant på balkong 2.et. skulle gått under pappen.

Treplattung ut for vaskerom mangler rekkverk. Det er krav om rekkverk visst den er med en 50 cm over bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne rekkverk på treplattung ut for vaskerom. Passe på at vann ikke kommer under beslag i ytterkant på balkong i 2.et.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Utvendige trapper

Overbygd skiferlagt plattung og trapp ved inngang. Noe sprukne fuger og løs skifer. Mangler rekkverk, gradering 3 er på grunn av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Noe sprukne fuger og løs skifer.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Malt tapet på vegger. Fliser, bordgolv, beleg og laminat på gulver. Malt panel og malte plater i taker.

Noe bom på gulvfliser (tomrom under).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bom på gulvfliser (tomrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Noe knirk enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe knirk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Eiere hadde radonmåling 1991. Det ble målt verdier på 190 Bq/m³. Myndighetene anbefaler tiltak visst det er over 100 Bq/m² nå. Eier har satt inn en avtrekksvifte i krypkjeller etter dette, har ikke fortatt nye målinger etter dette er gjort.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ble målt 190 Bq/m² i 1991, har ikke foretatt nye målinger etter det ble gjort tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt foreta ny måling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Feieluke i krypkjeller. Peisnnsats i stue 1.et. Vedovn i hall 1.et. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsteder. Feier må eventuelt sjekke dette bedre.

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under hele huset. Renner noe vann inn langt fjellet men det samler seg ikke. Bra utluftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Renner noe vann inn langt fjellet men det samler seg ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer, rekkverk på begge sider.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Malerstrie på vegger, belegg på gulv, malt panel i tak. Skyllekum.
Plastsluk i gulv med belegg brettet ned under klemring. Bra fall på gulv.
Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Dør ut. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malerstrie på vegger, malt panel i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv som er brettet ned under klemring. Bra fall på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med belegg brettet ned under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Hovedbad 2.et. Dette er originalt. Badet har vært brukt med lukket system, det vil si ikke vært dusjet rett på vegger og gulv, det må fortsatt brukes med lukket system. Malerstrie på vegger med sokkelfliser, fliser på gulv, malte plater i tak. Hjørnebadekar, dusjkabinett, wc og innredning med to vasker. Sluk under badekar og kabinett, ukjent angående membran. Feil fall på gulv, lavest midt på gulvet. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Badet er fra før 1997 så det får automatisk gradering 3 ut fra alder. Badet er dermed ikke i så dårlig stand at det ikke fortsatt kan brukes som det har blitt brukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres visst det skal tåle dagen krav men det kan fortsatt brukes som det har blitt brukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Lite bad 2.et. fra 2008-09. Det er fagfolk som har gjort dette i følge eier. Foreligger ingen dokumentasjon. Badet har vært brukt med lukket system, det vil si ikke vært dusjet rett på vegger og gulv, jeg anbefaler at det fortsettes med det. Malerstrie på vegger, takesplater i tak, fliser på gulv. Dusjkabinett, veggklosset uten synlig avrenning og innredning med vask. Sluk under kabinettet, ikke mulig å sjekke membran i dette. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malerstrie på vegger, takesplater i tak.

2. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler.

2. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk under kabinettet, ikke mulig å sjekke membran i dette. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke mulig å sjekke membran i sluk. Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, veggklosset uten synlig avrenning og innredning med vask.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

El.vifte i tak, tilluft i dør.

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Dette er stort sett originalt. Malt tapet og brystpanel på vegger, fliser på gulv, panel i tak. Original furuinnredning som har blitt malt. Laminat benkeplater. Ventilator med mekanisk avtrekk. Fliser mellom over og underskaper. Stor spiseplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom 1.et. Malt tapet på vegger, fliser på gulv, malt panel i tak. Wc og vask. Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Panel på vegger og tak, bordgulv. Noe svart (sopp) overgang vegg/tak, kan være noe skader i konstruksjonen. Synlig lufting rundt deler av rommet, ikke hele som anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe svart (sopp) overgang vegg/tak, kan være noe skader i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør sjekkes nærmere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør inne i kobber. Stoppekran og vannmåler i ved inntak krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk og krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Avtrekk fra våtrom. Noe u lyd i vifte utenfor knevegg 2.et.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsvifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sjekke vifte, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler i to bad og et soverom 2.et. i følge eier.
Varmepumpe fra ca. 2022.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El.skapet står i gangen. 63 amp hovedsikring, 16 kurser.

Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. El.sjekk 24/4-2023, oppdaget ingen feil og mangler.

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

Ja

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg brannslukningsapparat fra 2022. Røykvarsler er i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hele huset står på fjell.

TG IU Drenering

Ingen drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Lettklinkermur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Originale rør fra huset og ut.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

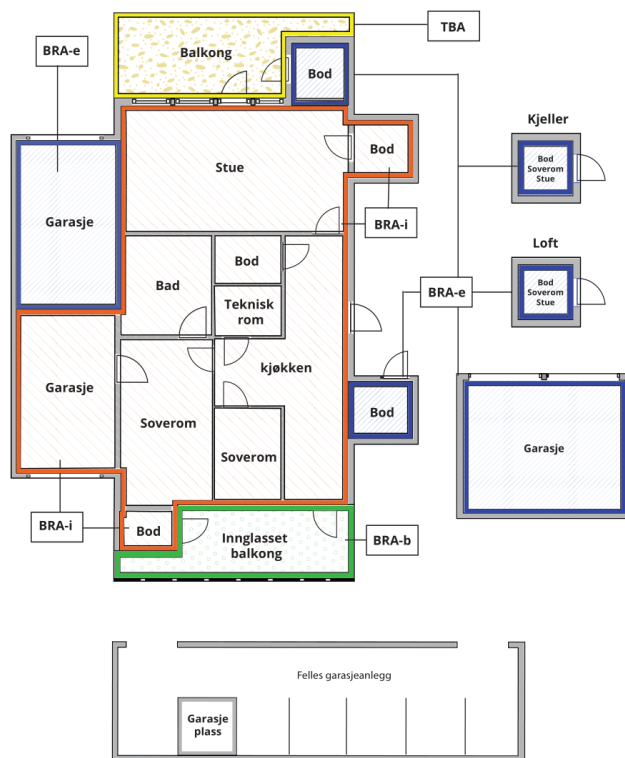
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	122		17	139	67		139
2. Etasje	110			110	11		110
SUM	232		17		78		249
SUM BRA	249						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Hall , Kjøkken , Toalettrom , Vaskerom , Stue , Soverom , Kjølerom		Innglasset terrasse
2. Etasje	Loftstue , Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ene badet i 2.et. her vært bod/del av loftstue før. Kjølerommet i vaskerom 1.et. er ikke tegnet inn. Ellers så stemmer tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	222	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Inger Elisabeth Nord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	204	306		0	1084.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sigrid Undsets vei 15

Hjemmelshaver

Nord Svern, Nord Inger Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk i enden av blindvei. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg og butikker. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fine turområder.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Steinlagt parkeringsplass og gangsti til inngang, deler av dette er noe ujevnt. Plen, busker og trær, endel naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2024		Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer	28.05.2024		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DF6591>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240154
Adresse	Sigrid Undsets vei 15		
Postnr.	1619	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1990	Hvor lenge har du bodd i boligen?	34 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Elisabeth	Etternavn	Nord
Selger 2 Fornavn	Svenn	Etternavn	Nord

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Engelsviken Rør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet WC + kjøkkenkran

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar -og nytt sikringsskap er montert av Slevik Elektriske AS
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Easee billader og varmepumpe er montert av Slevik Elektriske
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Påbygg, ca 20kvm soverum/bad nr 2 annen etage, innglasset utestue bakkeplan

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Byggemelding er godkjent av Fredrikstad kommune

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Radonmåling ble foretatt for endel år siden, og registrerte måleverdier var under tiltaksgrense.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

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

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 204 Bnr.: 306 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Sigrd Undsets vei 15
Gatenr: 33650
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1619 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 15.05.2024 kl.
22.30

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1989/10706-1/86 20.09.1989 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 275 000
Omsetningstype: Uoppgitt
NORD SVENN
F.NR:

PENGEHEFTELSE

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

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

2019/471061-1/200 25.04.2019 PANTEDOKUMENT
21:00 Beløp: NOK

Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1987/4308-1/86 06.05.1987	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 204 BNR: 280
2020/1326321-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 204 BNR: 306
2024/762559-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 204 BNR: 306

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 204/306/0/0

Eierrepresentant: Nord Svensn

Regningsmottaker: Nord Svensn

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	204	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	306	Oppgitt areal	1084 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1084,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Sigrid Undsets vei 15 1619 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Lillebæk	Valgkrets	Nøkleby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13405115	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		199

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NORD SVENN	SIGRID UNDSETS VEI 15	1619 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 683,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.07.2024	1/1	0	kr 471,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.07.2024	1/1	0	kr 1 510,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.07.2024	1/1	0	kr 2 415,00
60	ESkatt Bolig	5 177 500,00 0/00	kr 3,20	01.07.2024	1/1	0	kr 16 568,00
350	AKONTO AVLØP	52,00 M3	kr 28,23	01.07.2024	1/1	0	kr 1 835,00
250	AKONTO VANN	52,00 M3	kr 14,22	01.07.2024	1/1	0	kr 924,00
							kr 27 406,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23009717	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	5.10.2023	2023	21	21



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 204	Bnr: 306	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Sigrid Undsets vei 15 ▼		
Areal:	ca. 1084.2 m ² *		
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 184 Falchåsen syd	Formål: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: september 11, 1984
Reguleringsbestemmelser: Regbest184_140.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sigrud Undsets vei 15, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/306/0/0

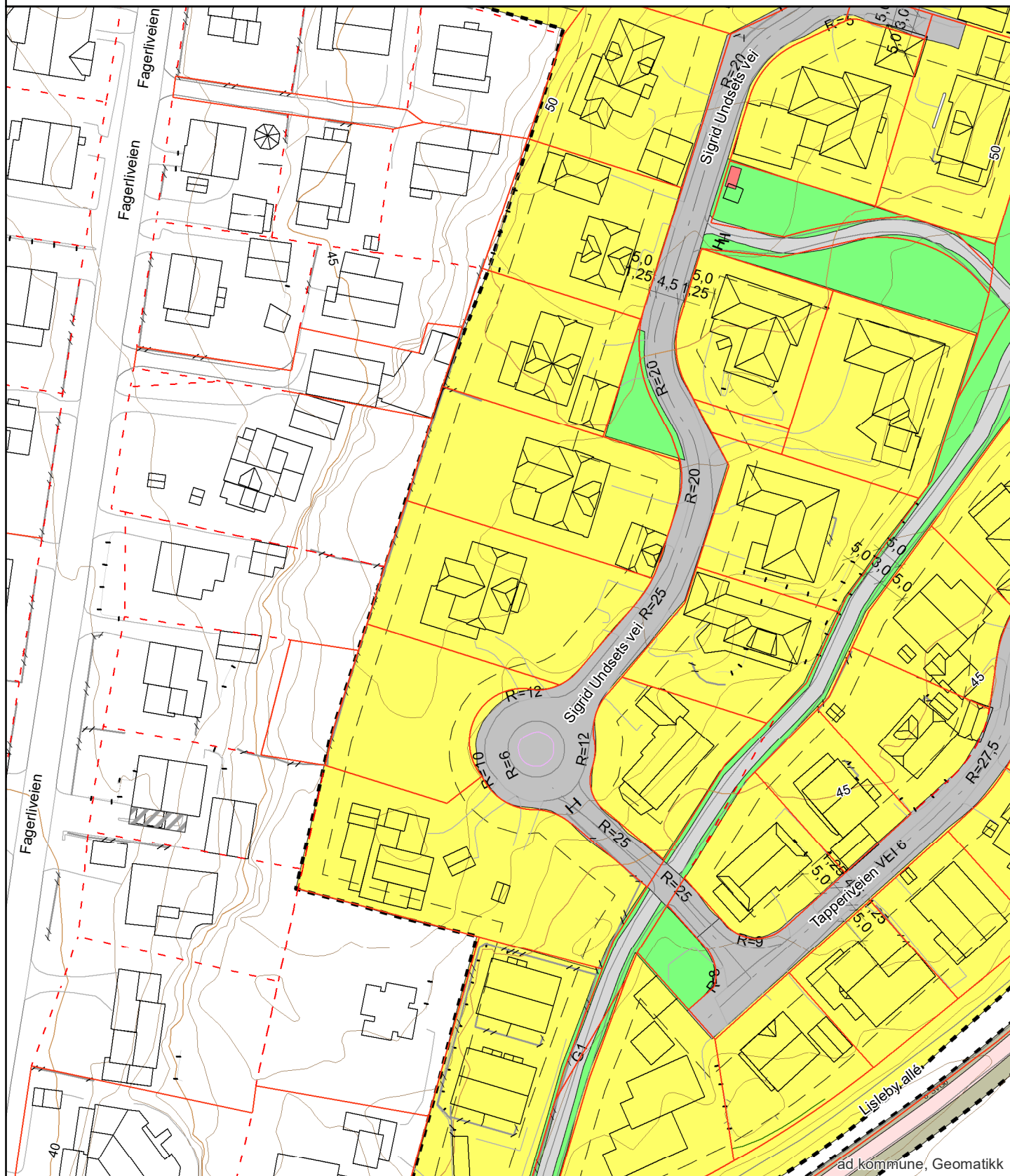
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-16



Planident: 184
Ikrafttredelsesdato: 11.9.1984
Plannavn: Falchåsen syd

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.



Plan nr.: 184

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FALKÅSEN,
DEL AV.GNR. 4, BNR. 13 OG GNR. 8, BNR. 18
FREDRIKSTAD KOMMUNE

GENERELLE BESTEMMELSER

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene disponeres som angitt.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§2.

Boligene skal plasseres med hovedmøneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§3.

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje. Der terrenget ligger tilrette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§4.

Bygningens grunnflate må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Garasje kommer i tillegg.

§5.

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

§6.

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 50 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan, innenfor bestemmelsene i forskriftene, oppføres i nabogrense.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

Når garasjen plasseres vinkelrett på vegen, skal avstanden mellom garasje og regulert vegkant være minimum 5,0 meter. Når garasjens lengderetning plasseres parallelt med veg/avkjørsel, kan bygningsrådet tillate at avstanden til regulert vegside reduseres til 1,0 meter.

§7.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§8.

Gjerder og levegger kan kun oppføres med bygningsrådets samtykke.

TRAFIKKOMRÅDER

§9.

I området mellom frisikttlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

§10.

Det kan, ved detaljprosjektering av de tekniske anlegg, vise seg hensiktsmessig å foreta mindre forskyvninger av de innregulerte vegger. Bygningsrådet kan godkjenne at slike forskyvninger foretas.

FRIOMRÅDER

§11

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning/anlegg som har naturlig tilknytning til friområdenes bruk.

§12.

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan, etter plan godkjent av bygningsrådet, oppføres i friområder.

FELLESBESTEMMELSER

§13.

Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av Bygningsloven og Byggeforskriftene.

§14.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt, ved privat servitutt, og etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

Stadfestet:

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

Dato: 11.september 1984

FREDRIKSTAD KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR FALKÅSEN SYD.

I medhold av bygningslovens § 27, jfr. fullmakt fra Miljøverndepartementet av 2. juli 1973, har fylkesmannen i Østfold ved brev av 11. september 1984 til Fredrikstad kommune stadfestet ovennevnte regulering.

Videre har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart slik som vedtatt av Rygge kommunestyre den 13. juni 1984.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sigrid Undsets vei 15, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/306/0/0

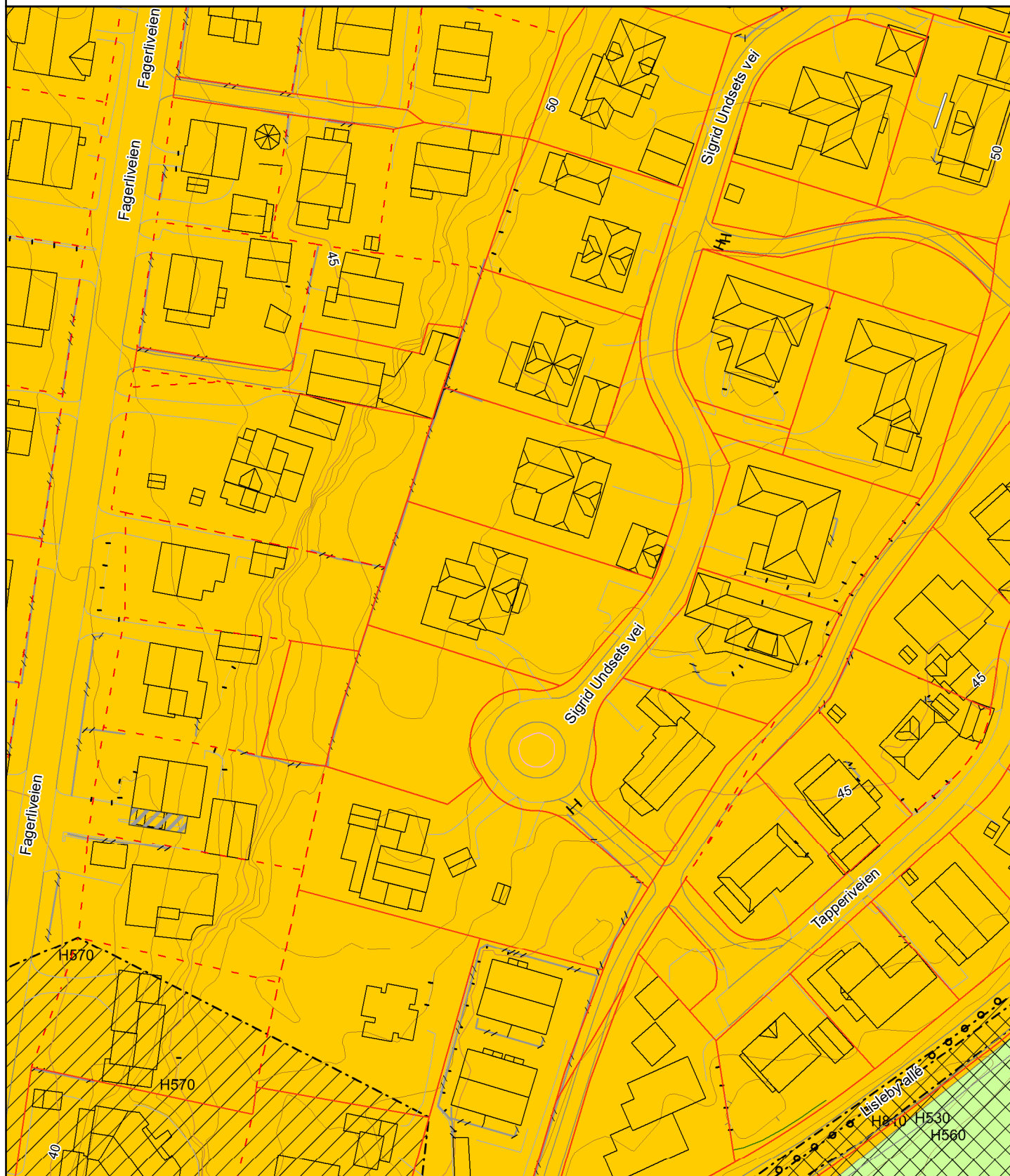
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-16



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sigrid Undsets vei 15, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/306/0/0

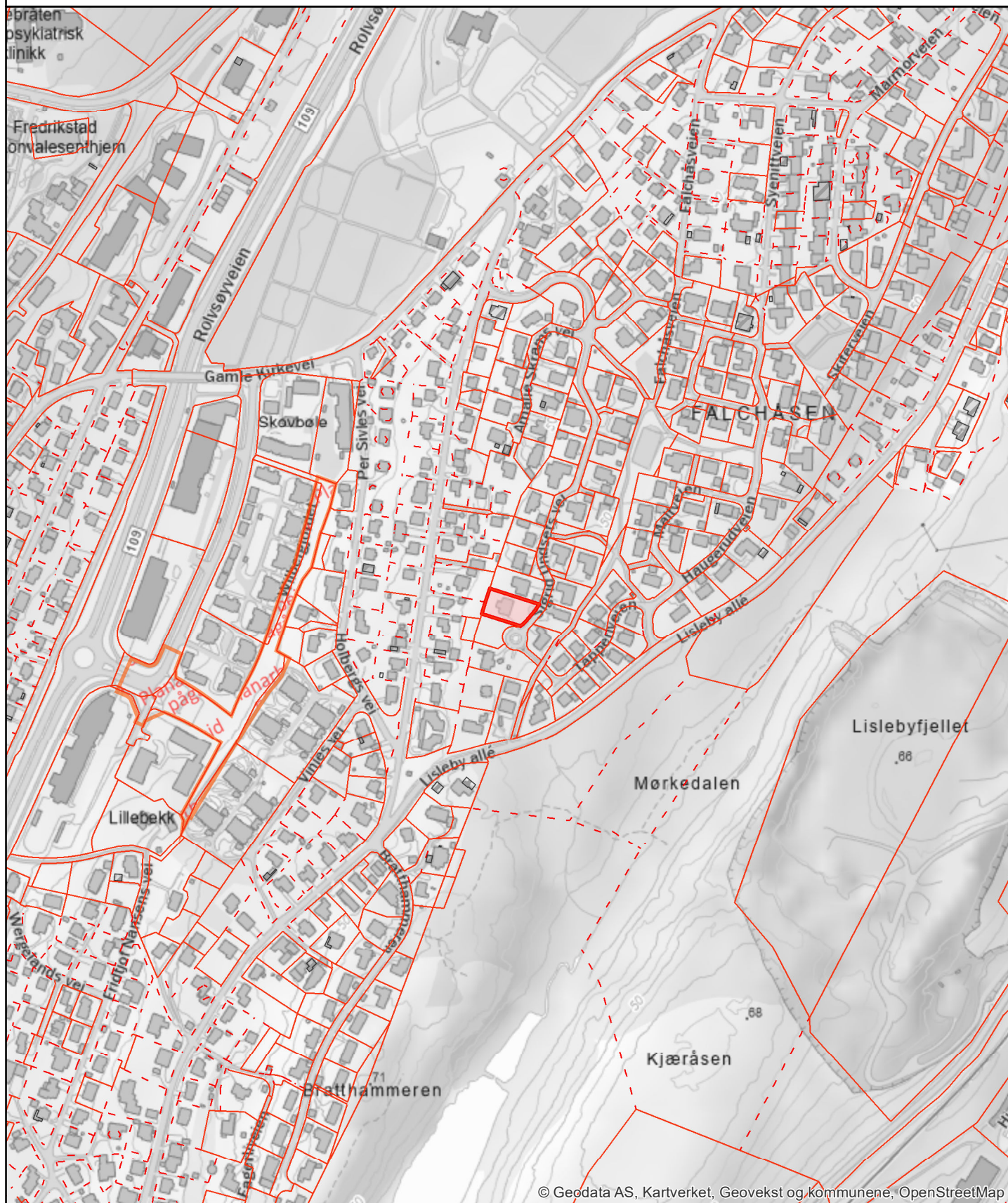
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-05-16



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



Grunnkart



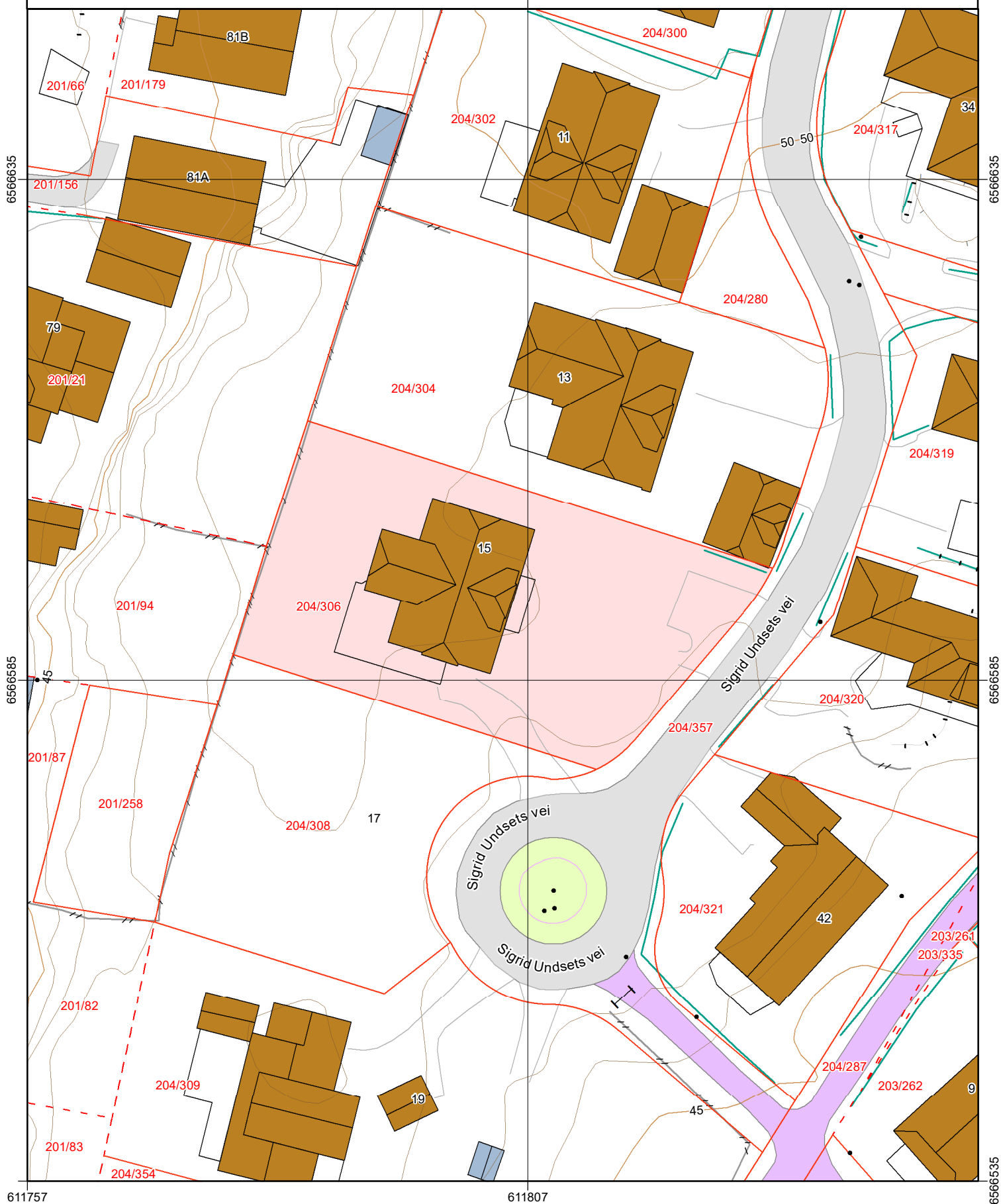
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sigrid Undsets vei 15, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/306/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-05-16



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



Grunnkart med ortofoto



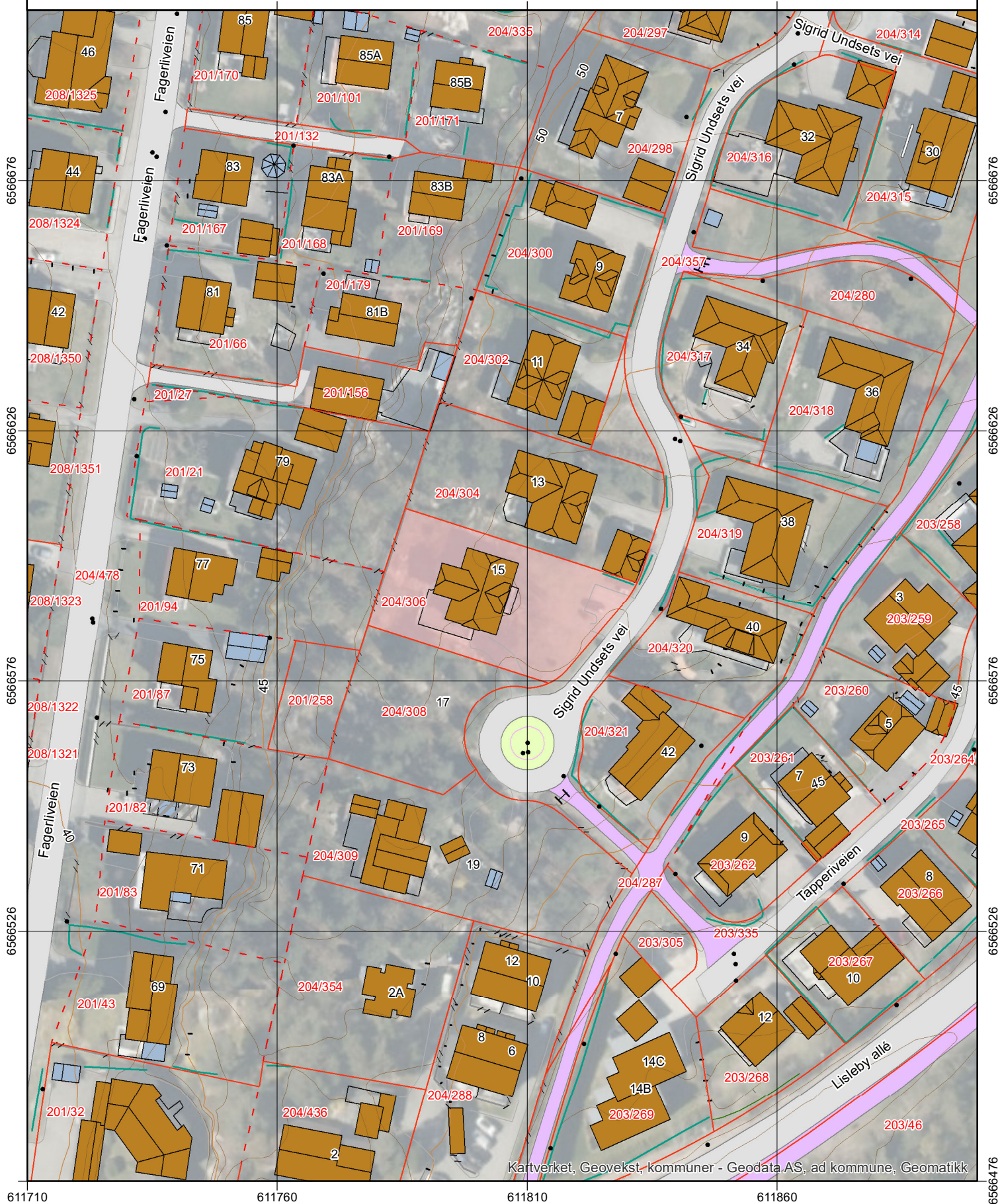
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sigrid Undsets vei 15, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/306/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-16



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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-204/306/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 084.2
Etablert dato	11.09.1986	Historisk oppgitt areal	1 084.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SVENN NORD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	11.09.1986			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	31.01.2001	1 084.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13405115	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13405115: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	199.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	199.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.06.1990	19.06.1990
IG - Igangsettingstillatelse	10.08.1990	10.08.1990
TB - Tatt i bruk	10.01.1991	10.01.1991

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	199.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	116.0	0.0	116.0	0.0
H02	0	83.0	0.0	83.0	0.0
K01	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sigrid Undsets vei	15		1619 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



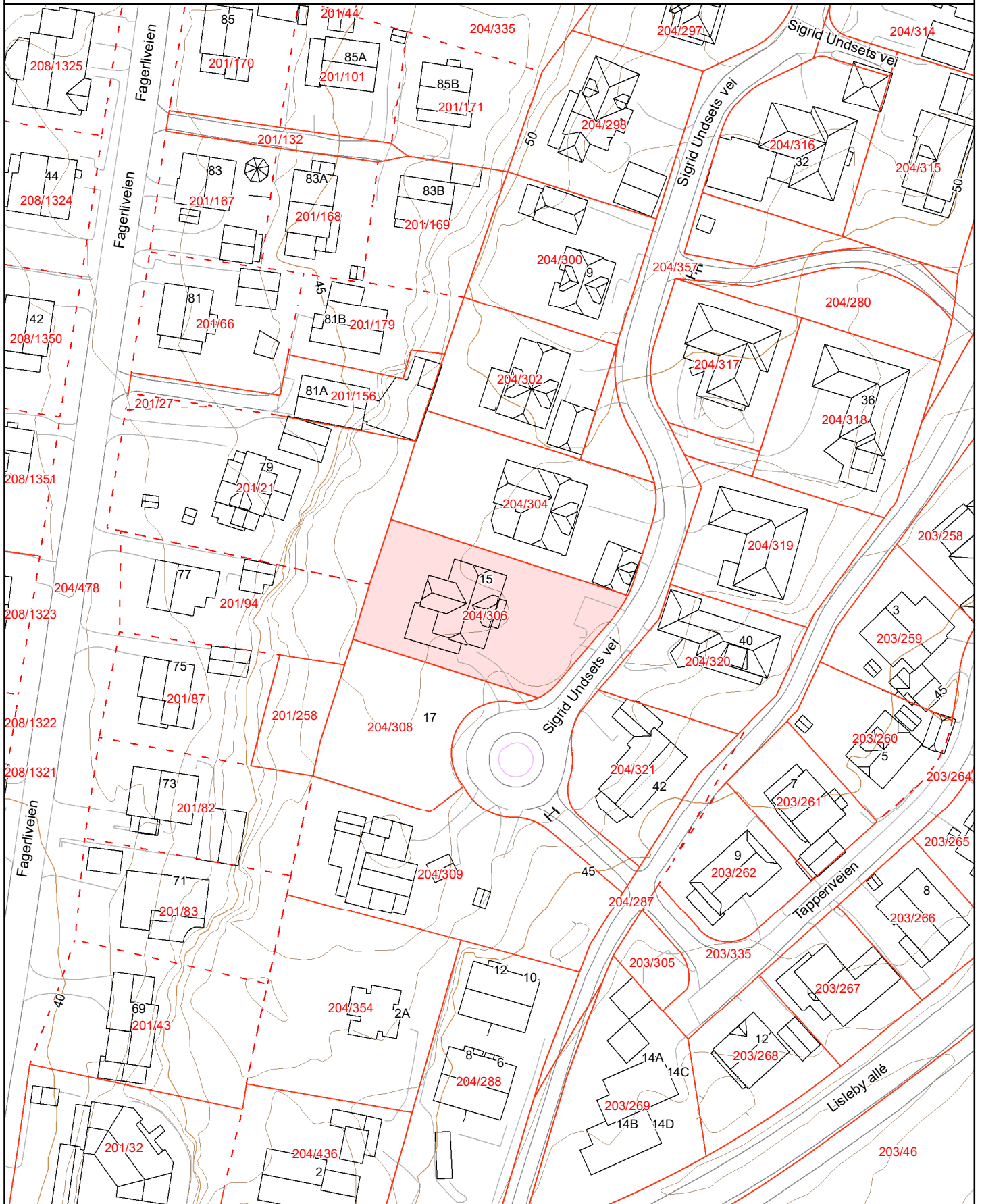
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sigrid Undsets vei 15, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/306/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-16



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



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Sigrd Undsets vei 15, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/306/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-16



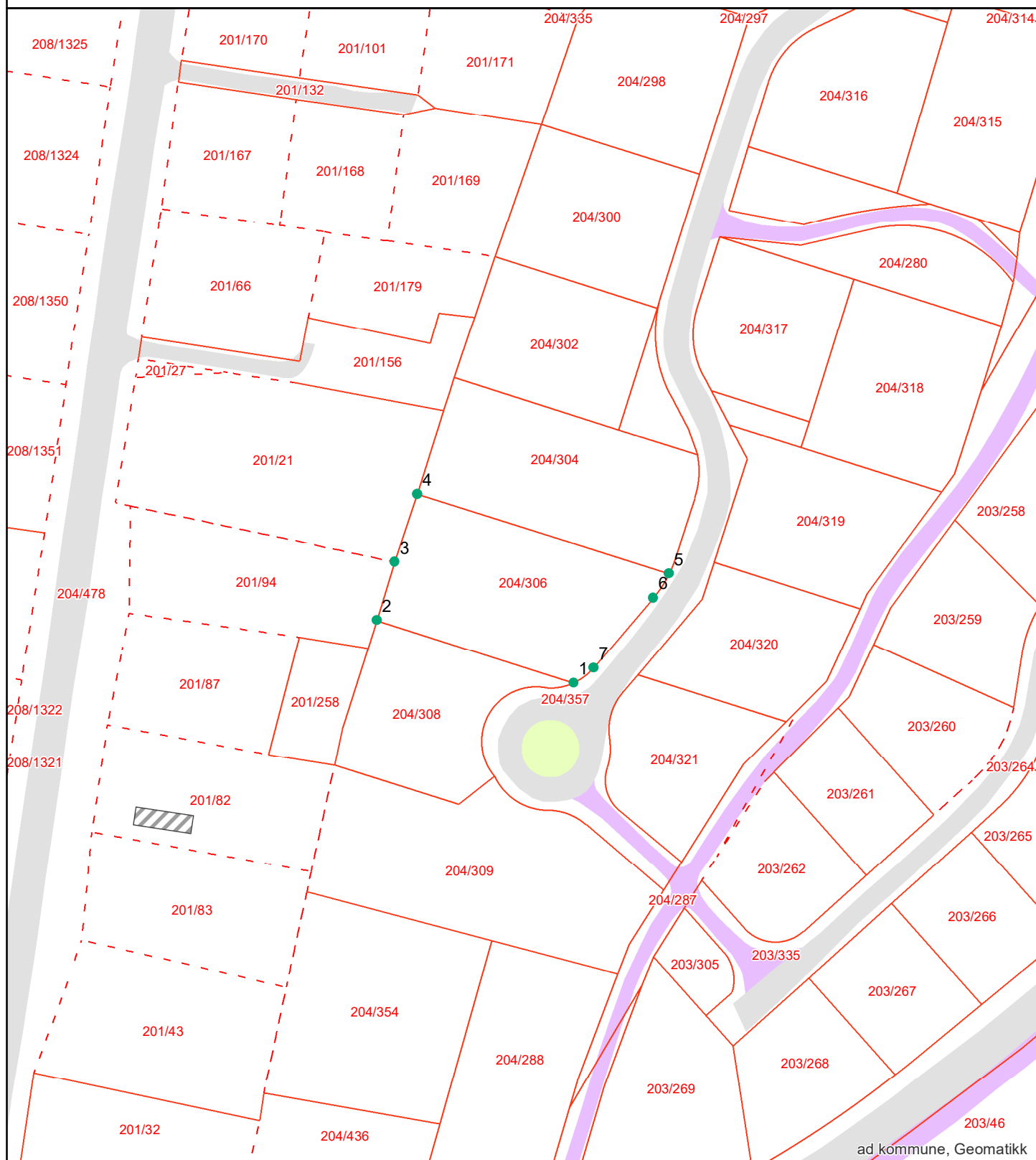
Dat kilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1084.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566575.90589	611814.254396	Ikke spesifisert	38.08	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6566587.37323	611777.964339	Ikke spesifisert	11.33	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6566598.19916	611781.272564	Ikke spesifisert	13.18	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6566610.70586	611785.412598	Ikke spesifisert	48.74	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6566596.03028	611831.857221	Ikke spesifisert	5.35	Umerket		Totalstasjon	14	21.432
6	6566591.57192	611828.937771	Ikke spesifisert	16.92	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6566578.70866	611817.9555	Ikke spesifisert	4.69	Umerket		Totalstasjon	14	10.809

Svenn Nord

Sigrid Undsets vei 15
1619 Fredrikstad

Deres referanse

Vår referanse

2008/9871-3-72526/2008-ODAB

Klassering

204/306

Dato

25.06.2008

**Godkjent melding tilbygg
Sigrid Undsets vei 15, Sentrum**

Delegert vedtak

Behandlet av

Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.

1178/08

Vi har, den 05.06.08, mottatt melding om tiltak for ovennevnte.

Bygnings- og reguleringssjefen har gjennomgått meldingen som tilfredsstillende kravene etter plan- og bygningslovens § 86 a til slike meldinger. Det er ikke kommet merknader eller protester fra varslede naboer/gjenboere. Arbeidet kan derfor igangsettes.

Lovens krav om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke for slike saker, men vi gjør oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan osv. følges. Meldingsdokumentene beholdes i vårt arkiv.

Med hilsen

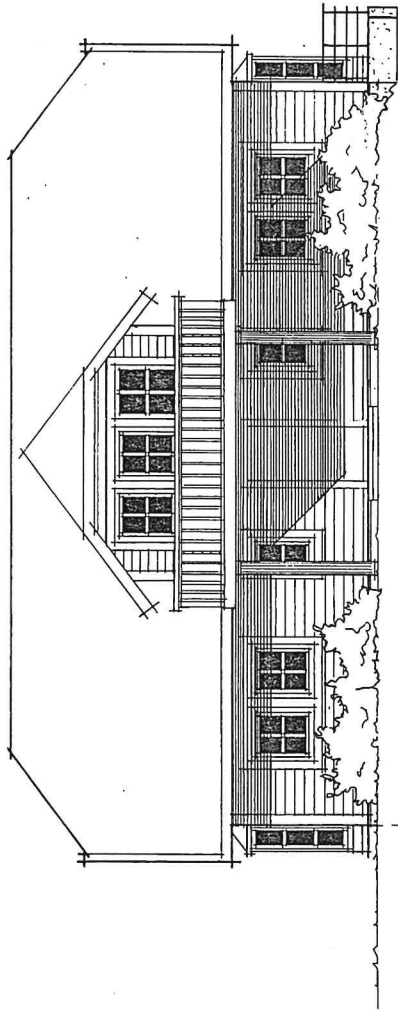
Odd André Boholm
saksbehandler

Bygnings- og reguleringsavdelingen

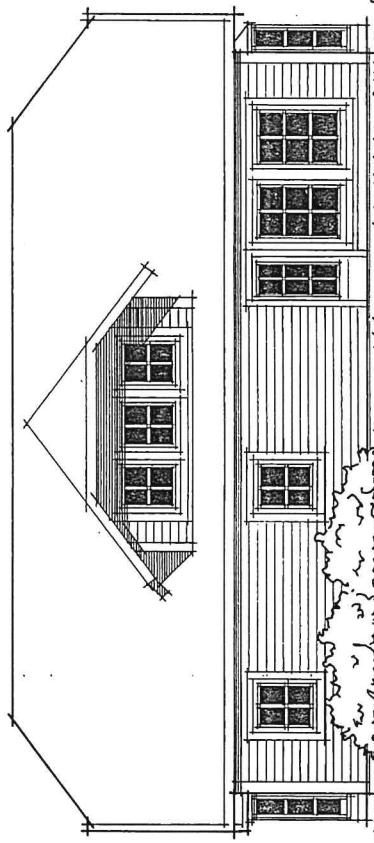
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 51 Bankkonto: 5122 05 77000

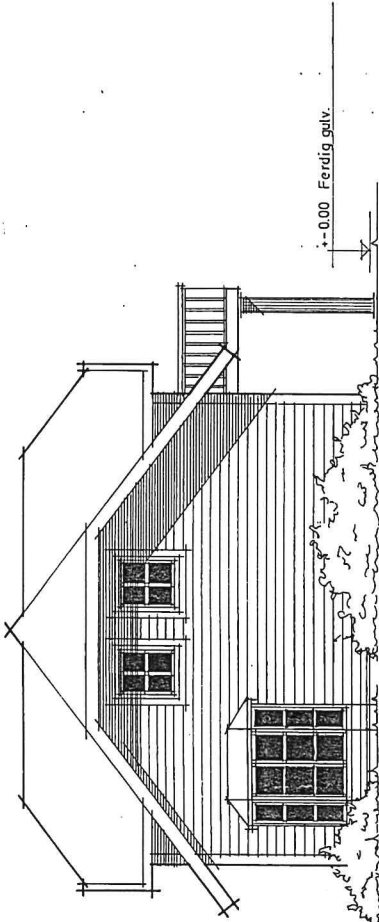
TEKN. ETAT 12/6-90
L.nr. 1104 ark nr. 84/15



-200 -180

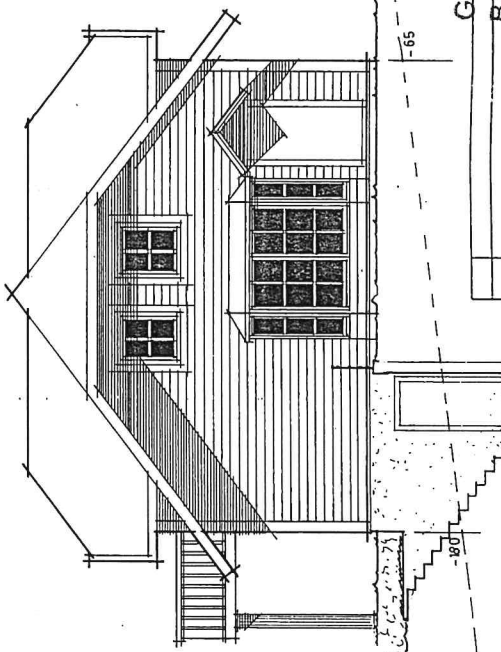


-85



-85

-200



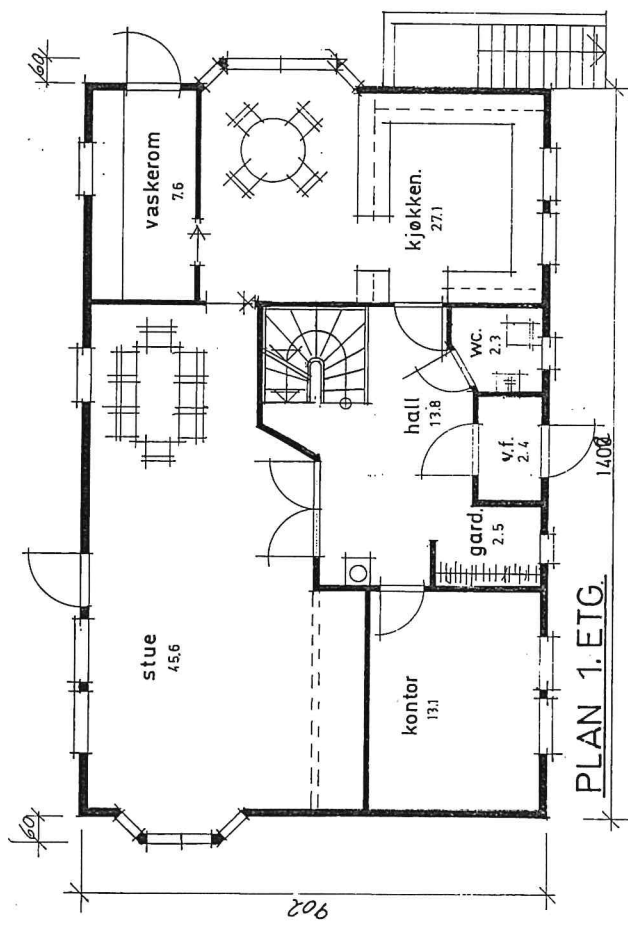
-80

GODKJENT AV
BYGNINGSRADET

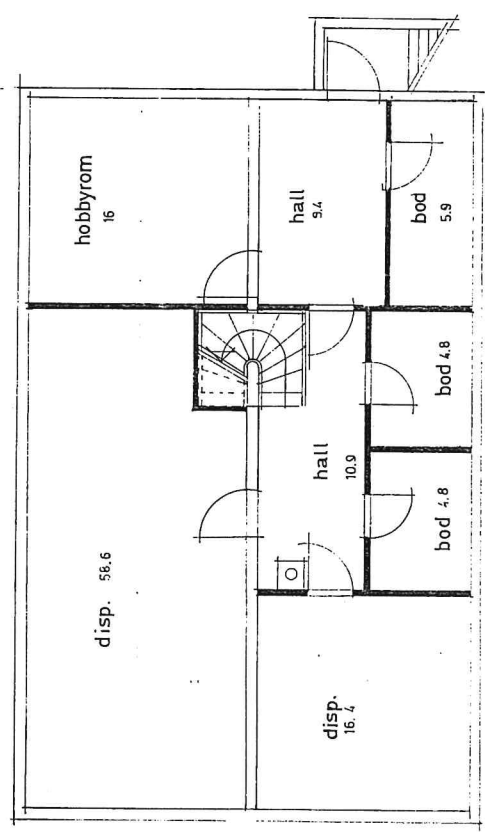
REV	FORANDRINGER	SGK	DATE
SVEN NORD	32/90	MÅLESTOKK	1:100
Enebolig, Sigrid Undsetsvei 15.		TEGNET AV	H.H.
FASADER.		DATE	05.05.89
		OPPRAG NR.	
VEINE & KARLSØEN A.S. • ARKITEKTER MNAL • NPA		REV	TEGN. NR.

--- Niv. terreng

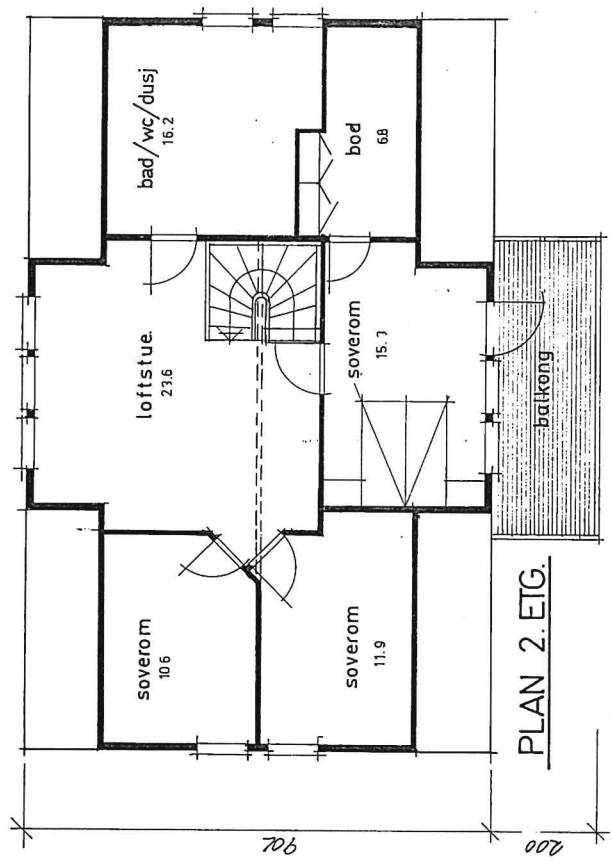
TEKN. ETAT 13/16-90
1. utg. 1/09 ark. nr. 046



PLAN 1. ETG.



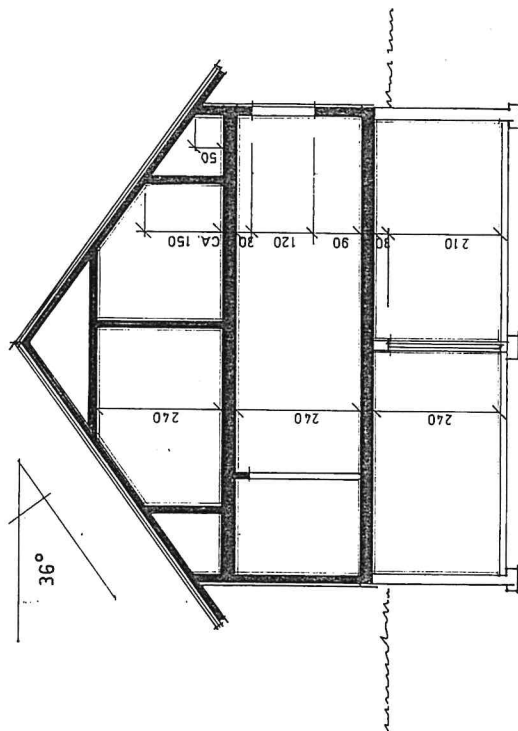
KJELLER



PLAN 2. ETG.

GODKJENT AV		BYGGINGSRÅDET		MALESTOKK
REV.	FORANDRINGER	SKP.	DATE	1:100
SVEN NORD				TEGNET AV <i>SK</i>
Enebolig Sigrud Undsetsvei 15				DATE 02.03.90
PLANER				OPPDRAAG NR.
VEINE & KARLSØEN A.S. • ARKITEKTER MNAL • NPA				REV.
KIRKEGATEN 31 • 1038 GANLE FRIDRUSTAD • TEL. 07 - 32 32 53				TEGN. NR.
				02

TEKN. ETAT
12/6-90
ark nr. 1109



SNITT

REV.	GODKJENT AV	DATE	
FORANDRINGER	BYGNINGSRADET	SKN	
SVEN NORD	12/6-90	MÅLSTOKK	1:100
Enebolig Sigrid Undsetsvei 15		TEGNET AV	EL
SNITT		DATE	02.03.90
VEINE & KARLSØEN A.S. • ARKITEKTER MNAL • NPA		OPDRAG NR.	
KIRKEGATE 31 • 108 GAULE FJELDSTAD • TLF. 07 • 22 22 12		REV.	TEGN. NR.
			02



BYGGETILLATELSE

Byggeadresse: Sigrid Undsetsvei 15.

Arbeidets art: Boligbygg.

Byggherre/anmelder: Sven Nord./Veine & Karstøl A/S.

Ansvarshavende:

Ovennevnte byggearbeide tillates igangsatt på de betingelser som fremgår av:

– bygningsrådets vedtak av 19/06 –1990, sak 329/90.

– bygningssjefens godkjenning av / –19

Oppmålingsvesenet skal varsles for påvisning av plasseringen.

Bygningskontrollen skal varsles for kontroll av at arbeidet utføres i henhold til lov og forskrifter og bygningsrådets/bygningssjefens betingelser.

Før arbeidet igangsettes må ansvarshavende (evt. byggherren) ta kontakt med:

– oppmålingsvesenet for påvisning av plasseringen

– bygningskontrollen for å avtale når det skal varsles for kontroll.

Bygning eller del derav må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt. – Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av byggemelding og gitt byggetillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstempelt av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). – Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.

Byggetillatelse skal sammen med den approberte byggemelding med tegninger alltid være tilstede på byggeplassen.

Fredrikstad, den ..02./07.... 1990...

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på § 96 i bygningsloven:

Er byggemeldt arbeid ikke påbegynt innen 3 år etter at meldingen er godkjent, taper denne sin gyldighet. Det samme gjelder hvis påbegynt arbeid innstilles i lengre tid enn 2 år.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	204	Bnr.:	306	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Sigrid Undsetsvei 15					

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 pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 22.05.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?						
	Ja:		Nei:	X	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 22.05.2024	



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 204 / 306 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. mai 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 204 **Bruksnr.:** 306 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Sigrid Undsets vei 15, 1619 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

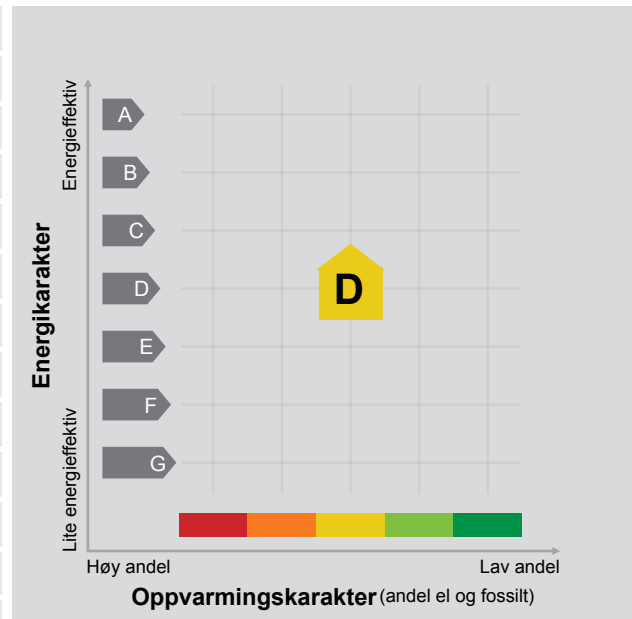
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sigrid Undsets vei 15
Postnummer	1619
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	204
Bruksnummer	306
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13405115
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	806c1958-71e4-4c46-afd7-0518bcd7b51b
Dato	18.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	226
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sigrid Undsets vei 15
Postnummer: 1619
Sted: FREDRIKSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0101
Dato: 18.05.2024 6:23:16
Energimerkenummer: 806c1958-71e4-4c46-afd7-0518bcd7b51b

Kommunennummer: 3107
Gårdsnummer: 204
Bruksnummer: 306
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 13405115

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 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: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 vegg.

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Sigrid Undsets vei 15 - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Lisleby allé Linje 8	3 min 0.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	26 min 2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.5 km
Lisleby fergeleie Linje 804	7 min 3.3 km
Sentrum fergeleie Linje 805	7 min 3 km

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	7 min 3.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 473 elever, 28 klasser	9 min 4.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min 4.8 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	22 min 1.7 km
Glemmen vgs - Lisleby	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

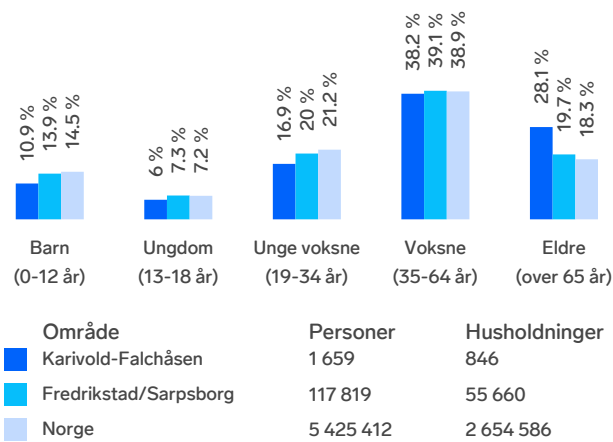
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	10 min 0.7 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 0.8 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet PostNord	18 min 1.3 km
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	20 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport



Falchåsen - aktivitesplass I
Ballspill

14 min
1 km



Lisleby idrettshall
Aktivitetshall

16 min
1.2 km



SKY Fitness Lisleby

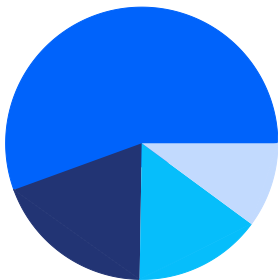
23 min



Family Sports Club Fredrikstad

24 min

Boligmasse



- 55% enebolig
- 15% rekkehus
- 10% blokk
- 19% annet

Varer/Tjenester



Torvbyen

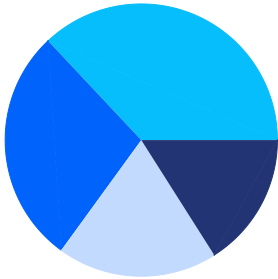
6 min



Apotek 1 Wilbergjordet

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

- Karivold-Falchåsen
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

