


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Utsikten 7, 1604 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 208, bnr. 13, fnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 27.08.2024

Oppdragsnr.: 20043-1920

Referansenummer: NC4998

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på et plan, en garasje og et uthus. Garasje og uthus trenger endel oppussing/restaurering. Huset er pusset opp/restaurert 2019 til 2021 og har en bra standard. Eier har fagbrev i tømmerfaget så har gjort mye selv, har mye dokumentasjon i form av bilder. Eier opplyste at han har dokumentasjon på rør og elektriske arbeider. Terrasse på tosider av huset på ca. 68 m², en balkong ut for soverommet på ca. 3 m². Varmefolie i gulv gang/hall og stue/kjøkken. Varmekabler på våtrom. Kjøkken med integrert utstyr. Huset er pusset opp/restaurert fra 2019 til 2021 så det aller meste er fra denne tiden, både utvendig og innvendig. Vegger er etterisolert og kledd med malmfuru i følge eier. Nye vinduer og ytterdører. Ny terrasse og balkong. Nye takrenner. Taktekke skal være fra ca. 2013 i følge sist salg. Alle overflater inne er nye. Nytt elektrisk og rørproppleg i følge eier. To nye bad, nytt vaskerom og nytt kjøkken. Noe feil fall på dusjgulv stort bad, lite fall på bad/vaskeromsgulv generelt.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Lagt opp drager i stue/kjøkken og laget skråtak 2019. Taket er etterisolert med ca. 25 cm mineralull og flat del ca. 20 cm i følge eier. Lite kaldtloft, bra utluftet. Noe svart bordtak fra tidligere.

Bord undertak + papp. Taket er tekket med taksteinsplater 2013 i følge sist salg.

Renner og nedløp i sink fra ca. 2021 i følge eier. To luftehatter, den ene er ikke i bruk. Mangler stigetrinn/platting til/ved pipe.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger er isolert med 20 cm mineralull mot nord, sør og øst, 15 cm mot vest i følge eier. Ny kledning av malmfuru med jernvitrol 2020 i følge eier.

Nye VELFAC vinduer med tolags isolerglass produsert ca. 2018, satt inn under omkleddning. Aluminiumsbeslått utvendig.

Ny inngangsdør fra ca. 2021. Terrassedør fra ca. 2020 med tolags isolerglass, aluminiumsbeslått utvendig. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse på tosider på ca. 68 m² fra 2020. Rekkverk med stående lekter.

Balkong ut for soverom på ca. 3 m² fra 2020. Rekkverk med stående lekter.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater inne er nye fra 2019 og fremover. OSB plater bak gips på innervegger i følge eier. Malte vegger og malte taker. Fliser og laminat på gulver.

Etasjeskille i tre og betong. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

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

Rørpipe fra 2022. Peisovn i stue fra 2022.

Krypkjeller under hele huset. Bra utluftet. Kommer noe vann inn langs fjellet som ledes ut av renner i fjellet som eier har gjort.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad. Nytt ca. 2021. Oppfyller ikke krav til fall på gulv i henhold til Tek 17. Eier er fagmann, har gjort mye selv, har mye bildedokumentasjon. Brukt fagfolk på vann og strøm i følge eier. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Stor dusj, veggklosset med inspeksjonsmulighet og innredning med to vasker. Slukrist i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Dusjgulv er senket. Noe feil fall i dusj, noe riktig fall ellers, men det er lite fall. Bli liggende vann etter dusjing i dusjsone. Bør fuges ved terskel dør som en ekstra sikring. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Ikke boret da badet er bare ca. 3 år.

Bad 2. Nytt 2022. Oppfyller ikke krav til fall på gulv i henhold til Tek 17. Eier er fagmann og har gjort dette selv, har mye bildedokumentasjon. Brukt fagfolk på vann og strøm i følge eier. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med inspeksjonsmulighet og innredning med vask. Hjørnesluk i dusj med synlig membran. Stort sett rett gulv i dusjen. Noe fall på gulv ellers, men mindre enn 25 mm fra terskel dør til topp sluk. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Det er ikke boret da badet er bare ca. 2 år.

Vaskerom. Nytt ca. 2021. Rommet er ikke bygd som et fullverdig våtrom. Skal tåle vann fra normal bruk av vaskemaskin. Oppfyller ikke krav til fall på gulv i henhold til Tek 17. Eier er fagmann og har gjort dette selv, har mye bildedokumentasjon. Malte vegger med sokkelfliser, malt tak, fliser på gulv. Opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv med synlig membran. Noe fall mot sluk, men bare 4-5 mm fra dør til topp sluk. Varmekabler. El.vifte i tak, tilluft i dør. Ikke boret da vaskerommet er ca. 3 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Nytt 2021-22. malte vegger og tak, laminat på gulv. Stor svart Kvik innredning. Laminat benkeplater. Integrert 80 cm induksjon platetopp med ventilator og kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og fryseskap. Åpent mot stue. Downlights. Vannstopper i benk. Fliser over benkeplater.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør inne i plast (rør i rør). Alt nytt i forbindelse med omgjøring i følge eier. Fordelerskap på vaskerom med avrenning. Stoppekran ved inntak vaskerom og ute hjørne sørøst.

Avløpsrør inne i plast. Alt nytt i forbindelse med omgjøring i følge eier. Stakemuligheter fra sluk og ute.

Varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerommet, ny i forbindelse med omgjøring.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Downlights.

Varmekabler på våtrom.

Varmefolie i gang/hall, kjøkken og stue i følge eier.

El.skapet står på vaskerommet. 50 amp hovedsikring, 18 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Alt nytt i forbindelse med ombygging i følge eier. Eier opplyste at han har dokumentasjon.

6 kg brannslukningsapparat fra Brann/tyveri alarm.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Huset står sannsynligvis på fjell/steinfylling til fjell. Huset virker stabilt.

Ny drenering rundt huset ca. 2019-20 i følge eier.

Betongmur.

Forstøtningsmurer av granittblokker.

Kommunal vann og kloakk. Nye rør fra huset og ut til det kommunale 2019 i følge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

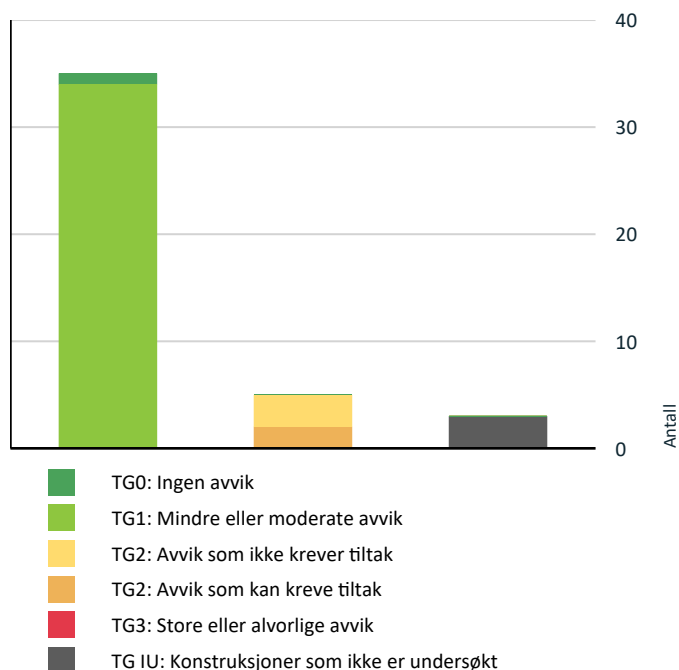
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

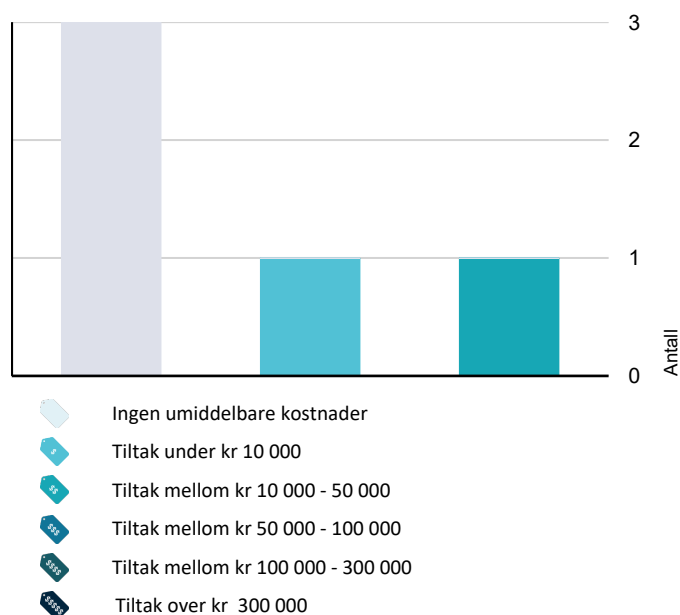
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Tatt ut ved sist salg

Standard

Eiendommen består av enebolig på et plan, en garasje og et uthus. Garasje og uthus trenger endel oppussing/restaurering. Huset er pusset opp/restaurert 2019 til 2021 og har en bra standard. Eier har fagbrev i tømmerfaget så har gjort mye selv, har mye dokumentasjon i form av bilder. Eier opplyste at han har dokumentasjon på rør og elektriske arbeider. Terrasse på tosider av huset på ca. 68 m², en balkong ut for soverommet på ca. 3 m². Varmefolie i gulv gang/hall og stue/kjøkken. Varmekabler på våtrom. Kjøkken med integrert utstyr.

Vedlikehold

Huset er pusset opp/restaurert fra 2019 til 2021 så det aller meste er fra denne tiden, både utvendig og innvendig. Vegger er etterisolert og kledd med malmfuru i følge eier. Nye vinduer og ytterdører. Ny terrasse og balkong. Nye takrenner. Taktekke skal være fra ca. 2013 i følge sist salg. Alle overflater inne er nye. Nytt elektrisk og røropplegg i følge eier. To nye bad, nytt vaskerom og nytt kjøkken. Noe feil fall på dusjgulv stort bad, lite fall på bad/vaskeromsgulv generelt.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygg fra 1986 i følge sist salg.
------	---------	-------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bord undertak + papp. Taket er tekket med taksteinsplater 2013 i følge sist salg.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sink fra ca. 2021 i følge eier. To luftehatter, den ene er ikke i bruk. Mangler stigebrunn/platting til/ved pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stigebrunn og plattform for feier må monteres visst feier ønsker det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger er isolert med 20 cm mineralull mot nord, sør og øst, 15 cm mot vest i følge eier. Ny kledning av malmfuru med jernvitrol 2020 i følge eier.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Lagt opp drager i stue/kjøkken og laget skråtak 2019. Taket er etterisolert med ca. 25 cm mineralull og flat del ca. 20 cm i følge eier. Lite kaldloft, bra utluftet. Noe svart bordtak fra tidligere.

TG 1 Vinduer

Nye VELFAC vinduer med tolags isolerglass produsert ca. 2018, satt inn under omkledning. Aluminiumsbeslått utvendig. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

TG 1 Dører

Ny inngangsdør fra ca. 2021. Terrassedør fra ca. 2020 med tolags isolerglass, aluminiumsbeslått utvendig. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på tosider på ca. 68 m² fra 2020. Rekkverk med stående lekter.

Balkong ut for soverom på ca. 3 m² fra 2020. Rekkverk med stående lekter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater inne er nye fra 2019 og fremover. OSB plater bak gips på innervegger i følge eier.
Malte vegger og malte taker. Fliser og laminat på gulver.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og betong. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Rørpipe fra 2022. Peisovn i stue fra 2022.

! TG 1 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under hele huset. Bra utluftet. Kommer noe vann inn langs fjellet som ledes ut av renner i fjellet som eier har gjort.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Nytt ca. 2021. Oppfyller ikke krav til fall på gulv i henhold til Tek 17. Eier er fagmann, har gjort mye selv, har mye bildedokumentasjon. Brukt fagfolk på vann og strøm i følge eier. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Stor dusj, veggklosset med inspeksjonsmulighet og innredning med to vasker. Slukrist i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Dusjgulv er senket. Noe feil fall i dusj, noe riktig fall ellers, men det er lite fall. Blir liggende vann etter dusjing i dusjsone. Bør fuges ved terskel dør som en ekstra sikring. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Ikke boret da badet er bare ca. 3 år.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Noe feil fall i dusj, noe riktig fall ellers, men det er lite fall. Blir liggende vann i dusjsone etter dusjing. Bør fuges ved terskel dør. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe feil fall i dusj, noe riktig fall ellers, men det er lite fall. Blir liggende vann etter dusjing. Bør fuges ved terskel dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuge ved dør som en ekstra sikring. Svabre gulv etter dusjing. Ellers fungere badet med dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrist i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Eier opplyste at han har mye bildedokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stor dusj (dusjgulv er senket), veggklosset med inspeksjonsmulighet og innredning med to vasker.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke boret da badet er bare ca. 3 år.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Nytt 2022. Oppfyller ikke krav til fall på gulv i henhold til Tek 17. Eier er fagmann og har gjort dette selv, har mye bildedokumentasjon. Brukt fagfolk på vann og strøm i følge eier. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med inspeksjonsmulighet og innredning med vask. Hjørnesluk i dusj med synlig membran. Stort sett rett gulv i dusjen. Noe fall på gulv ellers, men mindre enn 25 mm fra terskel dør til topp sluk. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Det er ikke boret da badet er bare ca. 2 år.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Stort sett rett gulv i dusjen. Noe fall på gulv ellers, men mindre enn 25 mm fra terskel dør til topp sluk. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Minde fall på gulv en det Tek 17 tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk i dusj med synlig membran. Eier opplyste at han har mye bildedokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med inspeksjonsmulighet og innredning med vask.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret da badet er bare ca. 2 år.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Nytt ca. 2021. Rommet er ikke bygd som et fullverdig våtrom. Skal tåle vann fra normal bruk av vaskemaskin. Oppfyller ikke krav til fall på gulv i henhold til Tek 17. Eier er fagmann og har gjort dette selv, har mye bildedokumentasjon. Malte vegger med sokkelfliser, malt tak, fliser på gulv. Opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv med synlig membran. Noe fall mot sluk, men bare 4-5 mm fra dør til topp sluk. Varmekabler. El.vifte i tak, tilluft i dør. Ikke boret da vaskerommet er ca. 3 år.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger med sokkelfliser, malt tak.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Noe fall mot sluk, men bare 4-5 mm fra dør til topp sluk, skulle vært minst 25 mm etter tek 17. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mindre fall på gulvet en det tek 17 tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungere med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv med synlig membran. Eier opplyste at han har bildedokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

El.vifte i tak, tilluft i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret da vaskerommet er bare ca. 3 år.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Nytt 2021-22. malte vegger og tak, laminat på gulv. Stor svart Kvik innredning. Laminat benkeplater. Integrrert 80 cm induksjon platetopp med ventilator og kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og frysenskap. Åpent mot stue. Downlights. Vannstopper i benk. Fliser over benkeplater.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Integrrert 80 cm induksjon platetopp med ventilator og kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør inne i plast (rør i rør). Alt nytt i forbindelse med omgjøring i følge eier. Fordelerskap på vaskerom med avrenning. Stoppekran ved inntak vaskerom og ute hjørne sørøst.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Alt nytt i forbindelse med omgjøring i følge eier. Stakemuligheter fra sluk og ute.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerommet, ny i forbindelse med omgjøring.

! TG 1 Andre installasjoner

Downlights.
Varmekabler på våtrom.
Varmefolie i gang/hall, kjøkken og stue i følge eier.

! 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El.skapet står på vaskerommet. 50 amp hovedsikring, 18 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Alt nytt i forbindelse med ombygging i følge eier. Eier opplyste at han har dokumentasjon.

! 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

6 kg brannslukningsapparat fra Brann/tyveri alarm.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Huset står sannsynligvis på fjell/steinfylling til fjell. Huset virker stabilt.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ny drenering rundt huset ca. 2019-20 i følge eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av granittblokker.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Nye rør fra huset og ut til det kommunale 2019 i følge eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Betongdekke. Vegger av lettklinkerblokker. Noe fuktgjennomslag i nedkant på deler av vegger. Endel flassing på vegger ute. Pulttak med papp. Vedlikeholdsfri leddport med el.åpner. Råte i vinduer. Det er bare lagt opp midlertidig strøm frem til garasjen.

Vedlikehold

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Liggende kledning, mye råte i deler av denne og endel går for nærme bakken. Pulttak med bølgeblekkplater, renner og nedløp i stål. Råte i døren inn. Bod/lagerplass innvendig. Det er lagt vann og avløp fra huset og hit. Det er et toalett her som ble brukt når huset var under restaurering.

Vedlikehold

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)
Eksternt 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	96			96	71
SUM	96				71
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/hall, Stue/kjøkken , Bad , Bad 2, Vaskerom , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	96	0
Garasje	0	20
Uthus	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Christian Storrød Gerhardsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	13	53	0	711.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Utsikten 7							
Hjemmelshaver	Gerhardsen Christian Storrød, Utne Julie Aaberge						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, skole, butikk og de fleste nødvendigheter. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fine turområder. Fin utsikt.

Adkomstvei

Privat vei inn til eiendommen med felles vedlikehold.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Gruset gårdsplass. Div. murer av granitt. Granitt trapp og granitt kantsteiner. Granitt fliser ved inngang. Noe plen og busker. Fin utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2024		Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer	19.08.2024		Gjennomgått	12	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/NC4998>

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.	192240188		
Adresse	Utsikten 7				
Postnr.	1604	Sted	FREDRIKSTAD		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 8 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Jbf forsikring	Polise/avtalenr	403617		
Selger 1 Fornavn	Julie	Etternavn	Aaberge Utne		
Selger 2 Fornavn	Christian	Etternavn	S Gerhardsen		

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 soppkader?

Nei Ja Kommentar Nei, det gjør jeg ikke.

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

Nei

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det foreligger ikke noe papirer fra firmaer på disse arbeidene. Men arbeider er gjort av meg (Christian) som faglært tømmer og en kamerat som er faglært rørlegger. Flisarbeidene er gjort av en tømmer med god erfaring. Membran er smurt i 3 lag og jeg har bred fotodokumentasjon som vil vise at arbeider er gjort i henhold til krav om våtrom.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Nei

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se svae 2.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Jeg har en bred fotodokumentasjon.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar Nei, idet eneste som er meldt å søkt om til kommune er etablering av nytt ildsted.

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

Nei Ja Kommentar Dette var det frem til vi begynte totalrenoveringen. Vann og avløp er skiftet fra tomtegrensen og inn i hus og uthus, alt er nytt.

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

Nei

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Som faglært tømmer har jeg en krets med forskjellige yrkesgrupper og har fått hjelp av faglærte til dette.

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

Nei Ja Kommentar Det var rått og fuktig i kjeller frem til drenering ble gjort utvendig. Jeg sanerte så kjelleren og slisset renner i fjellet for å lede evt vann gjennom kjelleren og ut i pukken der kloakk kommer inn.

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 Nei.

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

Nei Ja Kommentar Nei.

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

Nei Ja Kommentar Nei, det har det ikke vært.

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

Nei Ja Kommentar Før renoveringen har det vært rotter, ikke siden.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar Nei.

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

Nei Ja Kommentar Kanskje noe i garasjen, at det kommer litt vann inn gjennom veggen nord/vest. Men ikke i hus eller uthus.

12. 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

Ingen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

De arbeidene ble gjort av meg (Christian) som faglært tømmer.

13. 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 14.

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

Firmanavn

Kahn elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alle elektriske arbeider ble utført av faglærte elektrikere.

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

Nei Ja Kommentar Denne fremskaffes.

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

Nei Ja Kommentar Nei, nå er jo hele det elektriske anlegget nytt her.

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

Nei Ja Kommentar Ja, på garasjens østlige vegg.

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

Nei Ja Kommentar Det er 2 punkter jeg vil trekke frem. Det er under en tidligere inspeksjon påpekt et litt for dårlig fall til sluk både på hovedbad og vaskerom.

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 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

18. 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 Det gjør jeg ikke.

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

Nei Ja Kommentar Nei, det gjør jeg ikke.

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. 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

Det har vært dette frem til totalrenoveringen som ble foretatt. Ikke siden 2018 har det vært tegn på dette.

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGSKOMMENTAR

Jeg har bred fotodokumentasjon og er tilgjengelig for spørsmål om det skulle være noe. Jeg er faglært tømrer med 15 års erfaring, som også er veldig nøyte og bygde dette huset for å bo her, så ting har ikke blitt gjort på billigste og enkleste måte.

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.

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

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

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

Forsikringselskapet 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 overtakelse. 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. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 208 Bnr.: 13 Fnr.: 53 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Utsikten 7
Gatenr: 42300
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1604 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 14.08.2024 kl. 10.16

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

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGE

R

Rettighetshavere til festerett
2018/1405805-1/200
15.10.2018 21:00

OVERDRAGELSE AV
FESTERETT MED BYGNING
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
GERHARSDEN CHRISTIAN
STORRØD
F.NR: IDEELL: 1/2
UTNE JULIE AABERGE
F.NR: IDEELL: 1/2

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.

Heftelser i festerett:

1878/900007-2/86 05.03.1878 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 200 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 61
HUSBANKENS
STANDARKLAUSUL
VEDTATT
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
1965/1282-1/86 30.09.1965 ** NYE VILKÅR

2020/2524230-1/200
29.05.2020 21:00 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: LANDKREDITT
BANK AS
ORG.NR: 980 374 181

2021/711641-1/200 14.06.2021
21:00 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 500 000
Panthaver: LANDKREDITT
BANK AS
ORG.NR: 980 374 181

2022/757321-1/200 08.07.2022
09:28 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 4 650 000
Panthaver: LANDKREDITT
BANK AS
ORG.NR: 980 374 181
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i feste:

1966/300187-1/86 26.01.1966 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 208 BNR: 13 FNR: 52

GRUNNDATA

2020/1041684-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 208 BNR: 13
FNR: 53

2024/758301-1/200 01.01.2024
00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 208 BNR: 13
FNR: 53

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

1964/300893-1/86 24.02.1964 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 13 FNR: 1283

1994/3344-3/86 28.03.1994 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1563 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1563 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1563 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1563 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1563 FNR: 0
SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1563 FNR: 0
SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1563 FNR: 0
SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1563 FNR: 0
SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1563 FNR: 0
SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1563 FNR: 0
SNR: 10

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 208 BNR: 1563 FNR: 0
SNR: 11

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Simen Andreassen 192240188
Vår referanse: 3553703/24651446
Bestilling: C3 2024-08-15 (7) 98

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300893	86	24.2.1964	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	208	13	1283	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

yf. 24/2

Dagb. nr. 893

Onsdag 24. Februar 1964

24 FEB. 1964

at m. h. 5-

ERKLÆRING.

Undertegnede Odd Hansen, f. 6/2-1939, fester av tomt nr. 1283 av gnr. 8 bnr. 13, Gamleveien 8, Glemmen (Fredrikstad) gir herved nåværende eier Hans Hansen og etterfølgende eiere av hus med rett til tomt nr. 53 av gnr. 8 bnr. 13, Utsikten 7, Glemmen (Fredrikstad) rett til tilkobling til den kloakk- og vannledning som er ført fram til min eiendom. Videre gis han rett til videre framføring fra tilkoblingen og over min eiendom og fram til hans egen eiendom.

Fremtidig vedlikehold, reparasjoner og utbedringer av kloakk- og vannledningen fra hovedinntaket i kommunens nett og fram til tilkoblingen deles likt mellom eieren av tomt nr. 1283 av gnr. 8 bnr. 13 og eieren av tomt nr. 53 av gnr. 8 bnr. 13.

Fra tilkoblingen og fram til sin egen eiendom bæres vedlikehold m.v. av eieren av tomt nr. 53 av gnr. 8 bnr. 13 alene. Verdien av rettighetene ansettes til kr. 100,-.

Fredrikstad, den 24/2-1964

Odd Hansen

Vedtas av meg som eierm av hus med rett til tomt nr. 53 av gnr. 8 bnr. 13, Utsikten 7, Glemmen (Fredrikstad).

Fredrikstad, den

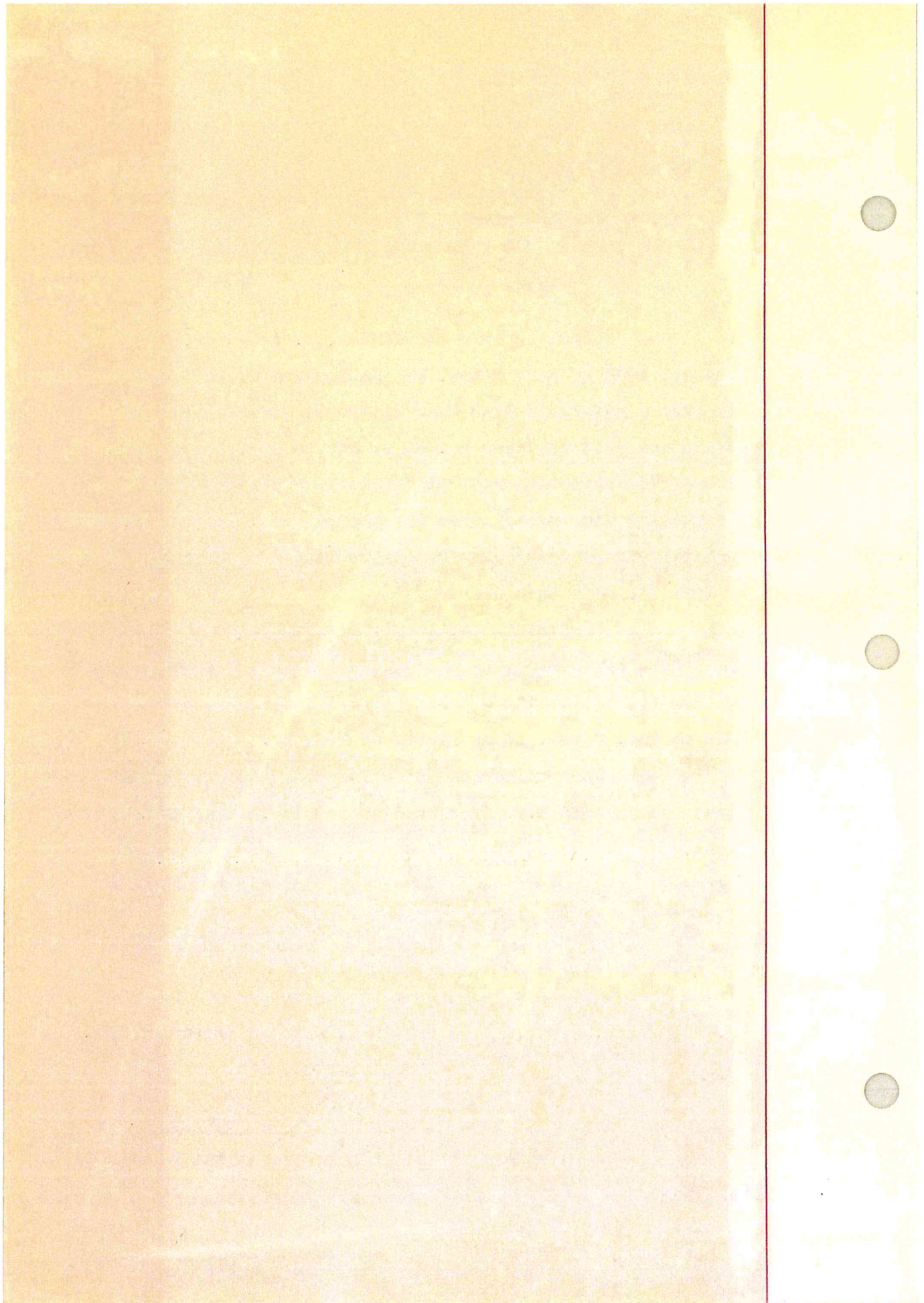
Hans Hansen

Undertegnede bekrefter herved at Odd Hansen og Hans Hansen har underskrevet foranstående erklæring i mitt vårt nærvær og at de er over 21 år.

Josef Hansen

Fredrikstad, den

Jenny Hansen
24/2-1964



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Simen Andreassen 192240188
Vår referanse: 3553705/24651456
Bestilling: C3 2024-08-15 (7) 99

Dato
15.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 3344	Embete: 86	Registrert: 28.3.1994	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE FESTEK. M/SKJ. PÅ BEBYGG.
-------------------------	----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	208	1563	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

FESTEKONTRAKT

BOLIGEIENDOM



§ 1

Parter, eiendom, areal

Fredrikstad kommune bortfester herved tomten gnr.208 bnr.1563 med adresse Utsikten 9-11-13 i Fredrikstad til Utsikten A/S, firmanr. 968260731. Kart- og delingsforretning over tomten, som har et areal på 4.490,1 kvm, er avholdt 10.12.1993.

§ 2

Festetid



Doknr: 3344 Tinglyst: 28.03.1994 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Festekontrakten er inngått for et tidsrom av 80 år, fra 01.01.1994.

§ 3

Festeavgift

Den årlige festeavgift er 6 % av tomtens verdi kr. 112.252.- og utgjør således **kr. 6.635,00** som betales forskuddsvis. Festeavgiften følger de terminvise innbetalinger av kommunale avgifter.

Av forfalt festeavgift svares rente etter 15 % p.a.

Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert hvert 10. år, første gang 01.01.2004, i samsvar med de offentlige bestemmelser som til enhver tid gjelder for en slik regulering. Hvis det på reguleringstidspunktet ikke finnes særskilte prisforskrifter som skal anvendes, skal regulering skje i samsvar med lov av 30.05.1975, § 14, 3 ledd. Inntil forskrifter som der nevnt blir gitt, nyttes konsumprisindeksen som verdimåler.

§ 4

Skade på grunn

Arealet bortfestes i den stand det forefinnes på overtagelsesdagen. Kommunene overtar intet ansvar for skjulte feil ved arealet eller for skade ved sprekkdannelse, utglidning, oversvømmelse, jordskjelv eller lignende.

Blir arealet ved en sådan skade helt eller delvis uskikket til det forursatte bruk, har festeren rett til å heve kontrakten eller rett til et forholdsmessig nedslag av festeavgiften.

§ 5

Tomtens benyttelse

Tomten er bebygd med bolighus i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og vedtekter. Festeren har den disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter gjeldende bygningsforskrifter. Forøvrig forbeholder kommunen seg disposisjonsrett til grunnen under tomten.

Festeren holder alt gjerde mot kommunens tilstøtende eiendom.

Festeren må ikke uten samtykke av Fredrikstad kommune fremleie tomten eller noen del av denne til andre, men har rett til fritt å overdra bebyggelse på tomten med festerett til denne.

§ 6

Pantesikkerhet for festeavgiften

Til sikkerhet for festeavgiften har kommunen 1. prioritets pant i festeretten og alle bygninger som er eller blir oppført på tomten. Prioritet forbeholdes for inntil tre års forfalt avgift, foruten retten til fremtidig avgift.

§ 7

Følgen av misligholdelse

Betaler festeren ikke festeavgiften i rett tid, eller misligholder festeren sine øvrige forpliktelser etter denne kontrakt, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de på tomten oppførte bygninger til tvangsauksjon.

I tilfelle misligholdelse fra festerens side innen tomten er bebygd, kan kommunen heve denne kontrakt og kreve tomten ryddiggjort.

§ 8

Veirettighet

Eiendommene festnr. 52 og 53 av gnr.208 bnr.13 skal ha rett til å bruke eksisterende adkomstvei over tomtens sydligste del.

·
·



§ 9

Lån i Husbanken

Så lenge det hviler lån av Husbanken på huset på tomten skal:

- A. 1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- B. 1. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dens forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

§ 10

Verneting

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og sine rettsetterfølgere Fredrikstad forliksråd og byrett som verneting, etter varsel som bestemt for innenbysboende, forkynt på den festede eiendom for festeren eller annen tilsynshavende.

Omkostninger ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjon som blir krevd av en annen panthaver, dekkes av festeren.

§ 11

Forskjellige bestemmelser

Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon for andre tomter i området og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interreserte festere av andre tomter. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning foranstående klausul forutsettes ordnet ved overenskomst mellom dem.

Såfremt ikke annet er lovlig avtalt i denne kontrakt gjelder bestemmelsene i Lov om tomtefeste av 30.05.1975

Der kommunen har lagt stikkledninger fram til tomtegrensen overtar festeren ledningene som sin eiendom f.o.m. tilknytningspunktet på de offentlige ledningene.



§ 12

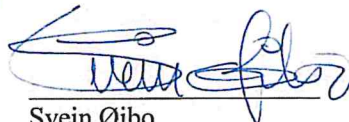
Omkostninger

Festeren betaler alle omkostninger ved opprettelse og tinglysing av festekontrakten.

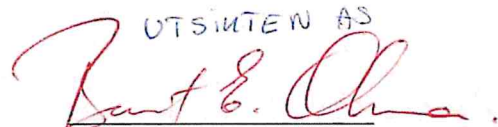
Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvorav festeren og kommunen beholder ett eksemplar hver.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN - OG MILJØSEKSJONEN
EIENDOMSAVDELINGEN

Fredrikstad, den 01.03.94.



Svein Øibo
Eiendomsavdelingen
leder

UTSIKTEN AS


fester

fester

Undertegnede bekrefter herved at foranstående festekontrakt er underskrevet av Utsikten A/S v/styreformann Bernt E. Ohna personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 18 år.

Navn

Navn

Adresse

Adresse

Født

Født

EIENDOMSDELINGEN
PLAN- OG MILJØSEKSJONEN
FREDRIKSTAD KOMMUNE



Returneres til:

Don. avg. kr 175 000,-

Skjøte¹⁾

TINGLYST
 28 MARS 1994
 FREDRIKSTAD SYFFETT
 3344

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106 Fredrikstad	208	1563			
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei					
Beskaffenhets:					
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd					
Anvendelse av grunn:					
<input type="checkbox"/> Bolig- eiendom <input type="checkbox"/> Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/ kontor <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> Landbruk <input type="checkbox"/> Off. vei <input type="checkbox"/> Annet					
Type bolig:					
<input type="checkbox"/> FB enebolig <input type="checkbox"/> Frittligg. <input type="checkbox"/> Tomanns- bolig <input type="checkbox"/> RK kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk- leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet					
2. Kjøpesum					
Kr 7.000.000					Utløst til salg på det frie marked
					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:					
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro- priasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- auksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte					
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾					
Kr					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn				Ideell andel
	Østfold fylkeskommune				
5. Til					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn				Ideell andel
	Utsikten A/S				
6. Særskilte avtaler ⁵⁾					
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾



Jeg/vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Sarpsborg,

Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

  Arne Øren
Fylkesordfører

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Riktig gjenpart bekreftes
SOLVING MÆRUM
Statsaut. eiendomsmegler

Egenerklæring
 Fimmaattest i h.j. dok.

Festeavtale på Utsikten 7, 208/13/53/0 i Fredrikstad kommune - 192240188 ✓

Vi har mottatt salgsoppdrag på ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Christian S Gerhardsen og Julie Aaberge Utne. ✓

I forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgave er vi i medhold av Lov om eiendomsmegling pålagt å innhente og kontrollere vesentlig informasjon om boligen som skal selges.

Vi ber i den forbindelse om følgende opplysninger vedr. festeavtalen:

Festeavgift for inneværende år	Kr. 3320 1/10-23-30/9-24
Festeavgift faktureres pr.: (Måned/Kvartal/Halvår/år)	pr år
Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År)	2029
Når ble festeavgiften regulert sist? (År)	2019
Festeavgiften er regulert iht.: <i>Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)</i>	KPI
Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte? (hjemlet i lov/Avtale) Hvis ja, hva blir ny festeavgift?	÷
Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten? Hvis ja, til hvilken pris?	Kun i hht tomtefestelovens regler
Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festekontrakten? Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?	Nei
Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? JA/NEI	Ja
Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Kr /
Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	/
Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten?	
Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser? Eierskiftegebyr kr? Kontonummer for betaling?	Nei
Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten	Navn Randi A. Madsen Tlf 48063470 E-post randi@ytterbol.com
Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festekontrakten?	Nye vilkår fra 1965
Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier?	Nei
Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?	Nei

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

✓

Opplysningene bes returnert snarest mulig, gjerne på e-post til undertegnede. Så snart eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

☞ → randi@ytterbol.com

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
STAVLUND AS

Simen Andreassen
Medhjelper/trainee
Mobil: +47 97 88 74 31
E-post: simen.andreassen@stavlund.no

Gebyr for meglerinntø, kr 750 -
Oversendes megler pr faktura/EHF.

Frdrukstid 20/8 - 2024



ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl&Co
Per Sannrud
Advokat



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 13	Fnr: 53	Snr: 0 ▼
Adresse:	Utsikten 7 ▼		
Areal:	ca. 436.1 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: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*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.

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstillter ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Utsikten 7, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/53/0

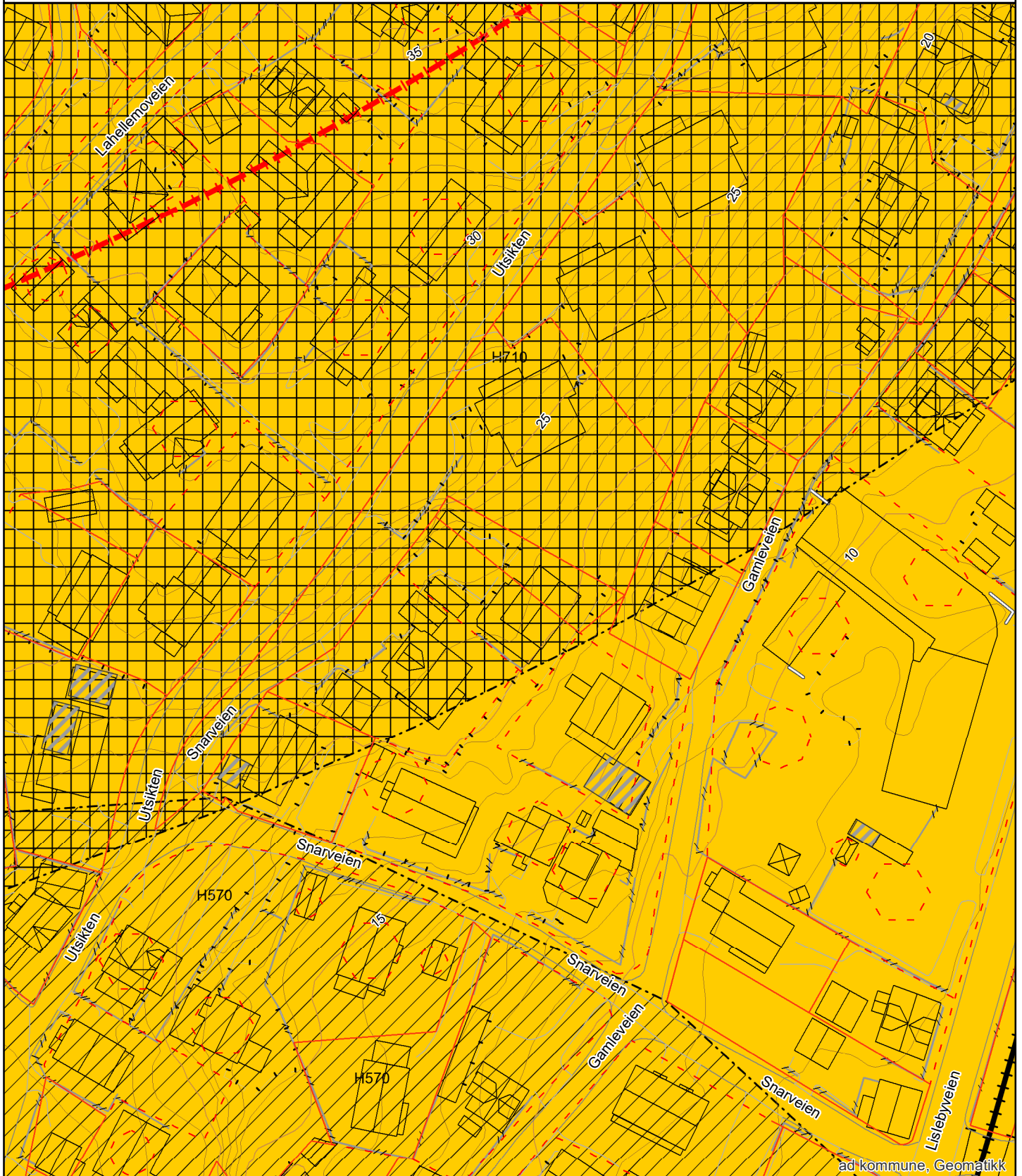
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-14



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Utsikten 7, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/53/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-14

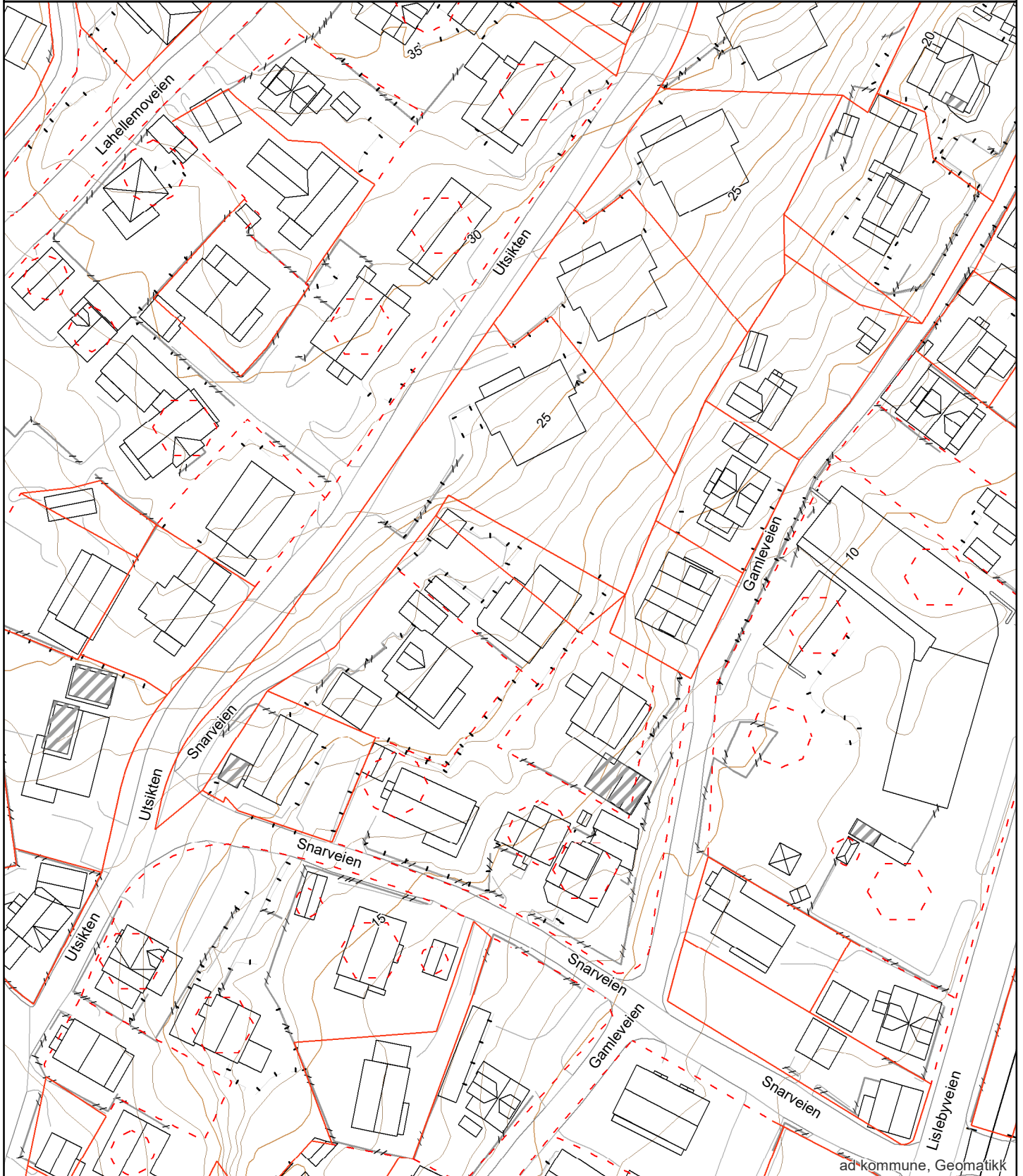


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/13/53/0

Eierrepresentant: Gerhardsen Christian S

Regningsmottaker: Gerhardsen Christian S

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	GULDBERG	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	13	Oppgitt areal	707,4 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	53	Beregnet areal	711,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Utsikten 7 1604 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Lahellemoen	Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets		Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193908667	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		192

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GERHARDESEN CHRISTIAN S	UTSIKTEN 7	1604 FREDRIKSTAD	1/2	Fester
UTNE JULIE AABERGE	Lisleby allé 40A	1619 FREDRIKSTAD	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.02.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.02.2025	1/1	0	kr 3 780,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 279,00	01.02.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.02.2025	1/1	0	kr 7 241,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 082,00	01.02.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.02.2025	1/1	0	kr 4 689,00
60	ESkatt Bolig	1 547 300,00 0/00	kr 3,20	01.02.2025	1/1	0	kr 4 951,00

kr 25 329,00



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	208	Bnr.:	13	Fnr.:	53	Snr.:	0
Adresse:	Utsikten 7						

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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 21.11.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Ukjent:	<input type="checkbox"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist feiing/ sjekk, dato: 21.11.2022	

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Gerhardsen Christian S

Utsikten 7

1604 Fredrikstad

Adresse: Utsikten 7 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 193908667

Eiendom: 208 / 13 / 53 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 21.11.2022

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 16.08.2024

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Tor Magnus Bonde
Davidsen

Avtale nr: 9833

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Dovre mini

Plassering: Stue

Produktnavn

1 Plate på gulv

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp

Plassering: 1

1 Avstand til brennbart materiale fra skorstein Kjøkken

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

OBS !

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 16. august 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 13 **Festenr.:** 53 **Seksjonsnr.:** 0

Adresse: Utsikten 7, 1604 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.



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 208 / 13 / 53 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Utsikten 7, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/53/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-08-14



Planident:
Plannavn:

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

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



Grunnkart



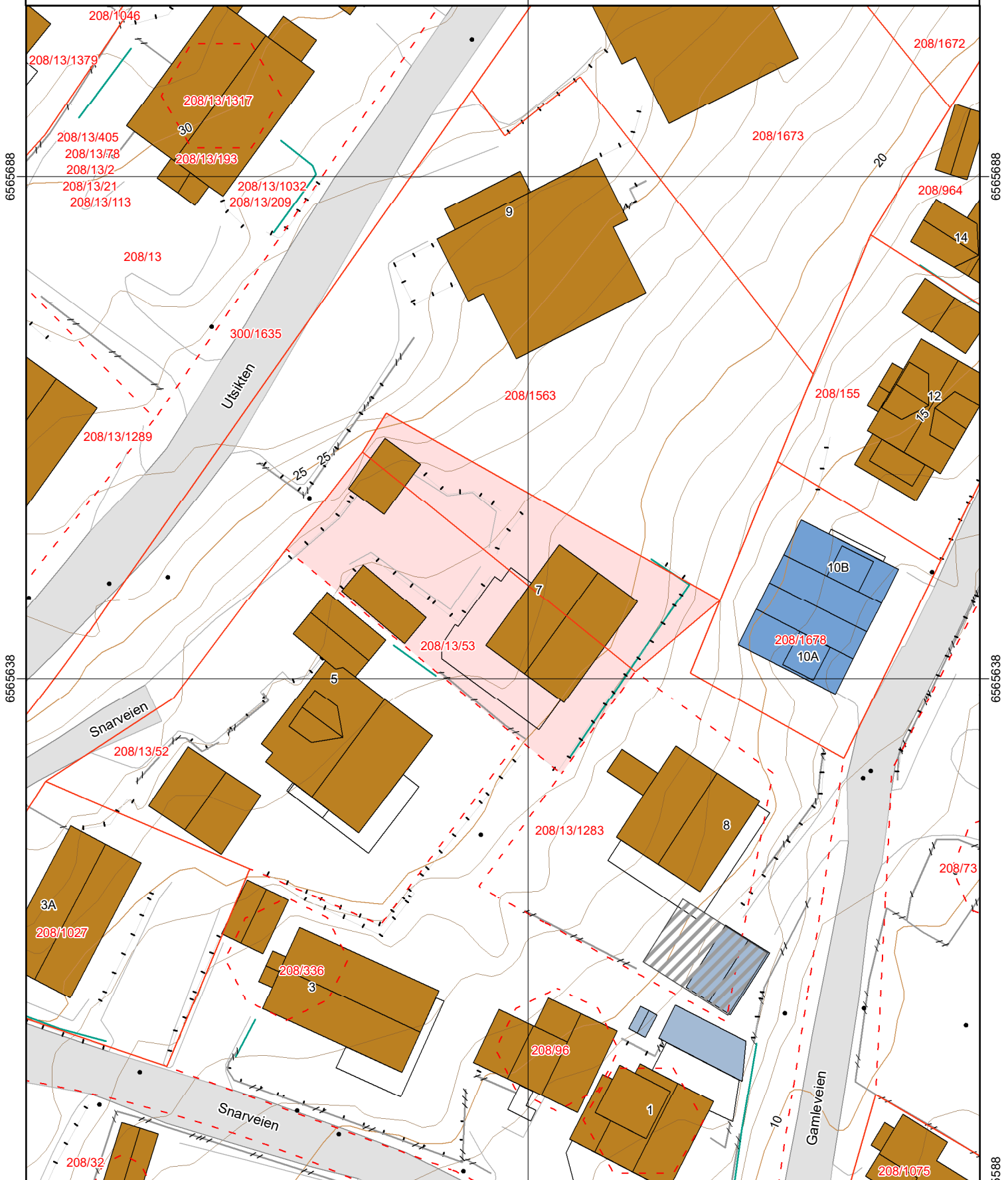
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Utsikten 7, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/53/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-08-14



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



611756

611806

656588

Grunnkart med ortofoto



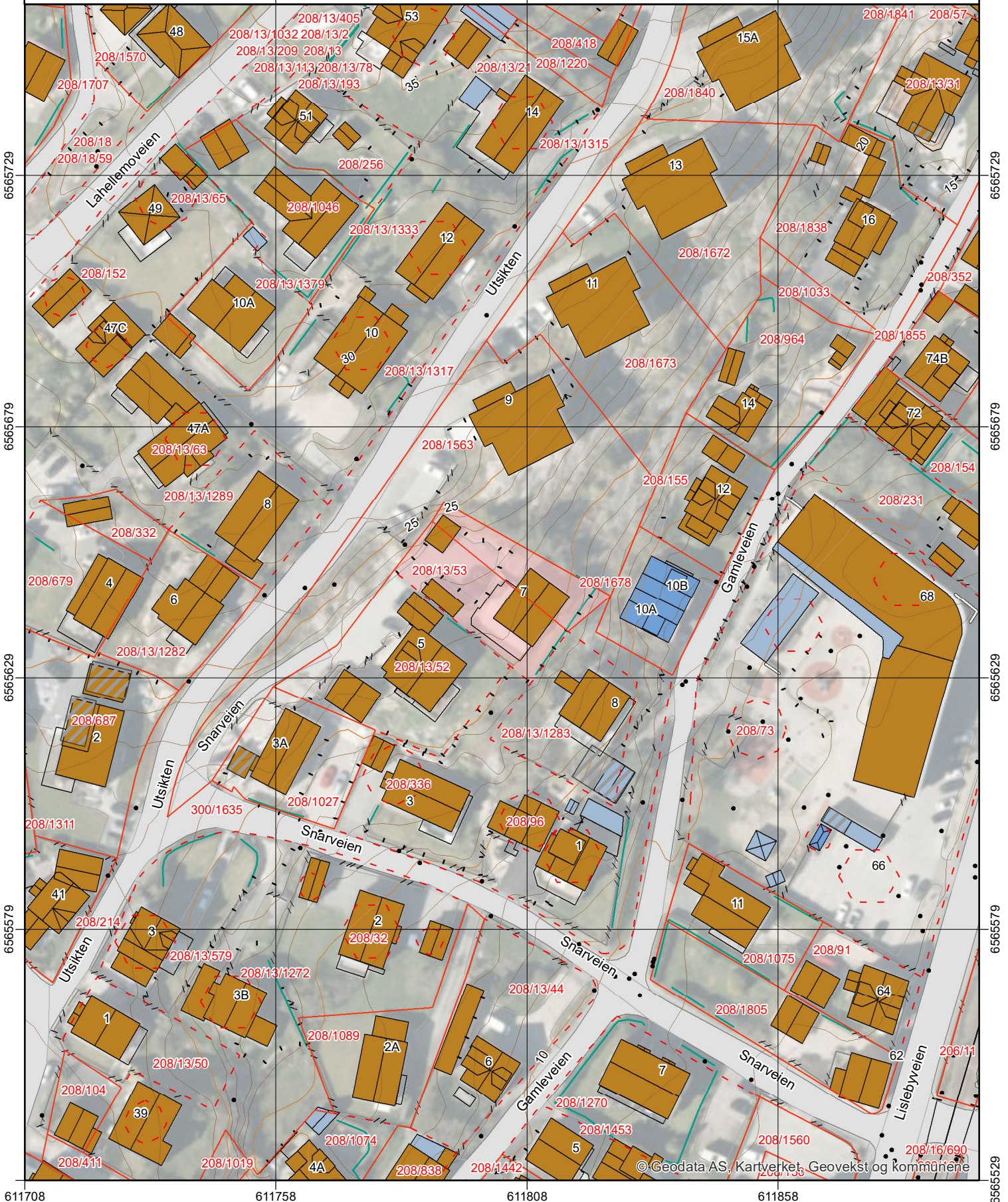
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Utsikten 7, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/53/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-14



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



Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Utsikten 7, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/53/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-14



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Utsikten 7, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/53/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-14



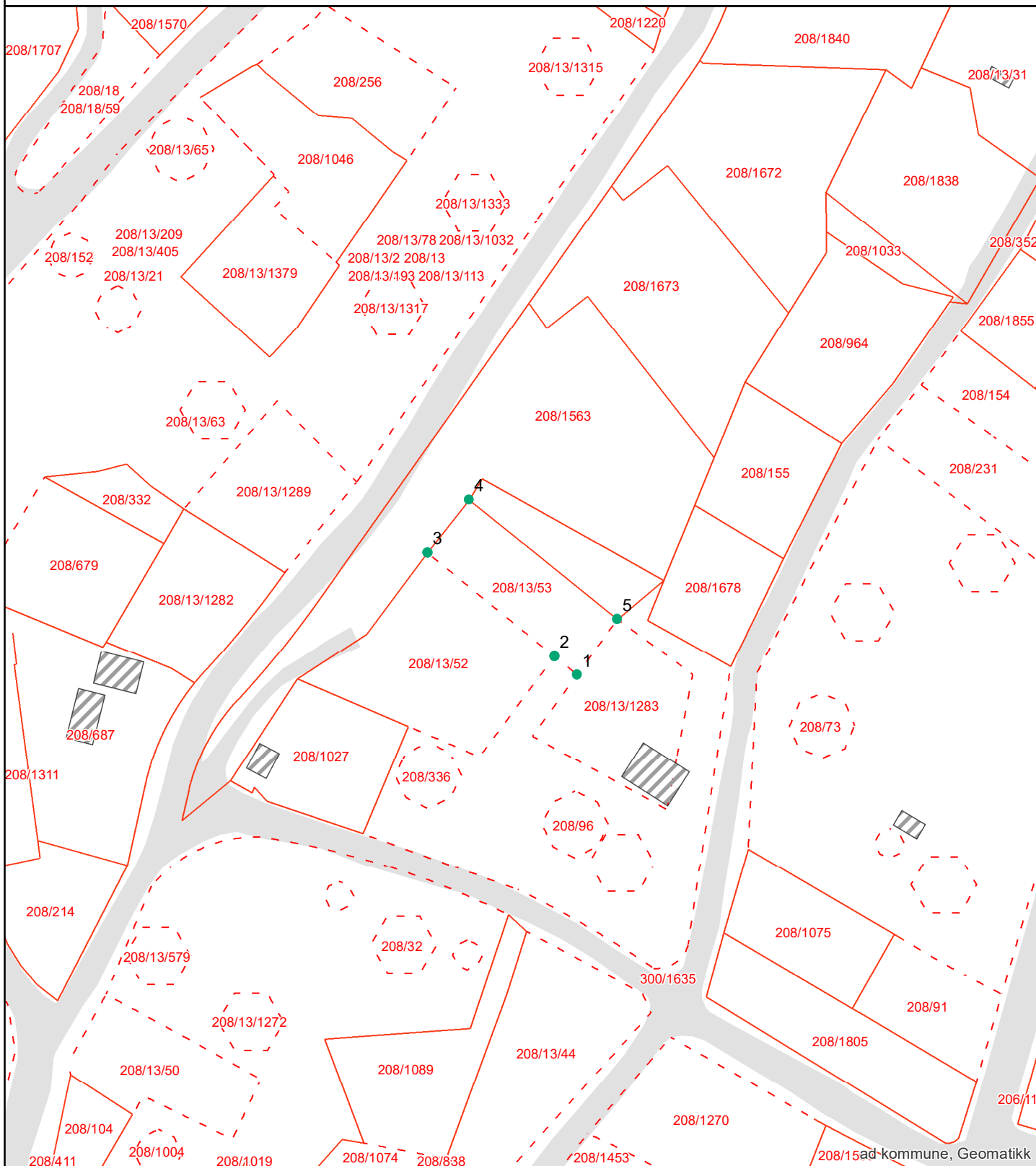
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 14.8.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565628.51418	611808.825415	Ikke spesifisert	5.37	Umerket		Beregnet	200	0
2	6565631.90221	611804.666009	Ikke spesifisert	30.01	Umerket		Beregnet	200	0
3	6565650.8809	611781.437049	Ikke spesifisert	12.31	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6565660.54927	611789.044699	Ikke spesifisert	34.91	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
5	6565638.65417	611816.209871	Ikke spesifisert	12.55	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Utsikten 7, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/53/0

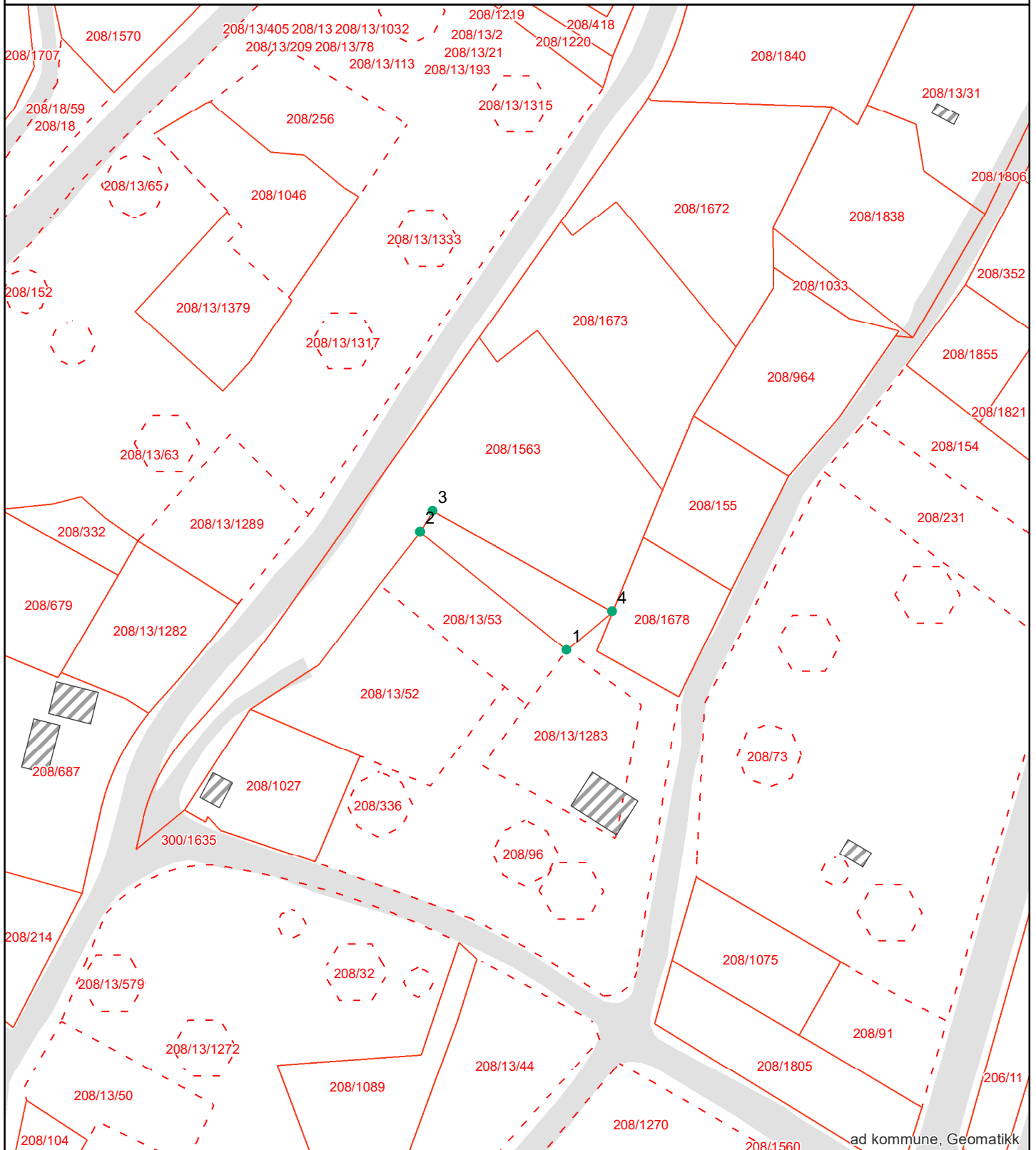
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-14



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

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



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 14.8.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565638.65417	611816.209871	Ikke spesifisert	34.91	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6565660.54927	611789.044699	Ikke spesifisert	4.52	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6565664.3863	611791.418108	Ikke spesifisert	38.12	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6565645.75839	611824.651045	Ikke spesifisert	11.04	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-208/13/53

Bruksnavn	GULDBERG	Beregnet areal	711.1
Etablert dato	05.03.1878	Historisk oppgitt areal	707.4
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	2
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JULIE AABERGE UTNE		F - Fester	B - Bosatt		1/2
CHRISTIAN STORRØD GERHARSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
MIKAL JACOB APENES		H - Hjemmelshaver	M - Midlertidig	WINDERMERE STELLAR	5/16
CHRISTINE SUNDGOT- BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
ANDERS HAGELUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/960
ANNE CONSTANSE APENES WASSERFALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		120/48 0
TURID WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
HANNE CECILIE HØGMO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/144 0
SIRI GABRIELSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/144 0
TOR ROLF SJØWALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		4/96
STONE MARGARETH WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
BEATE SCHEELE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/576
HARALD SUNDGOT BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
ELISABETH SUNDGOT- BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360

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			

GJ - Grensejustering	17.08.1965
EF - Etablering av feste	05.03.1878

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11.06.2004	436.1	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	02.03.1998	275.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193908640	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193908659	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193908667	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193908640: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193908659: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193908667: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	192.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	192.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	192.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	97.0	0.0	97.0	0.0
K01	0	95.0	0.0	95.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Utsikten	7		1604 FREDRIKSTAD



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 22.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 13 **Festenr.:** 53

Adresse: Utsikten 7, 1604 FREDRIKSTAD

Referanse: 192240188

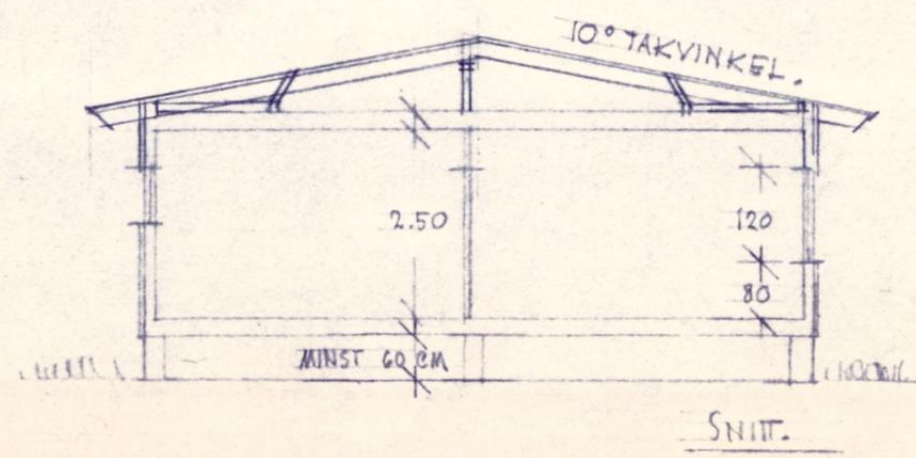
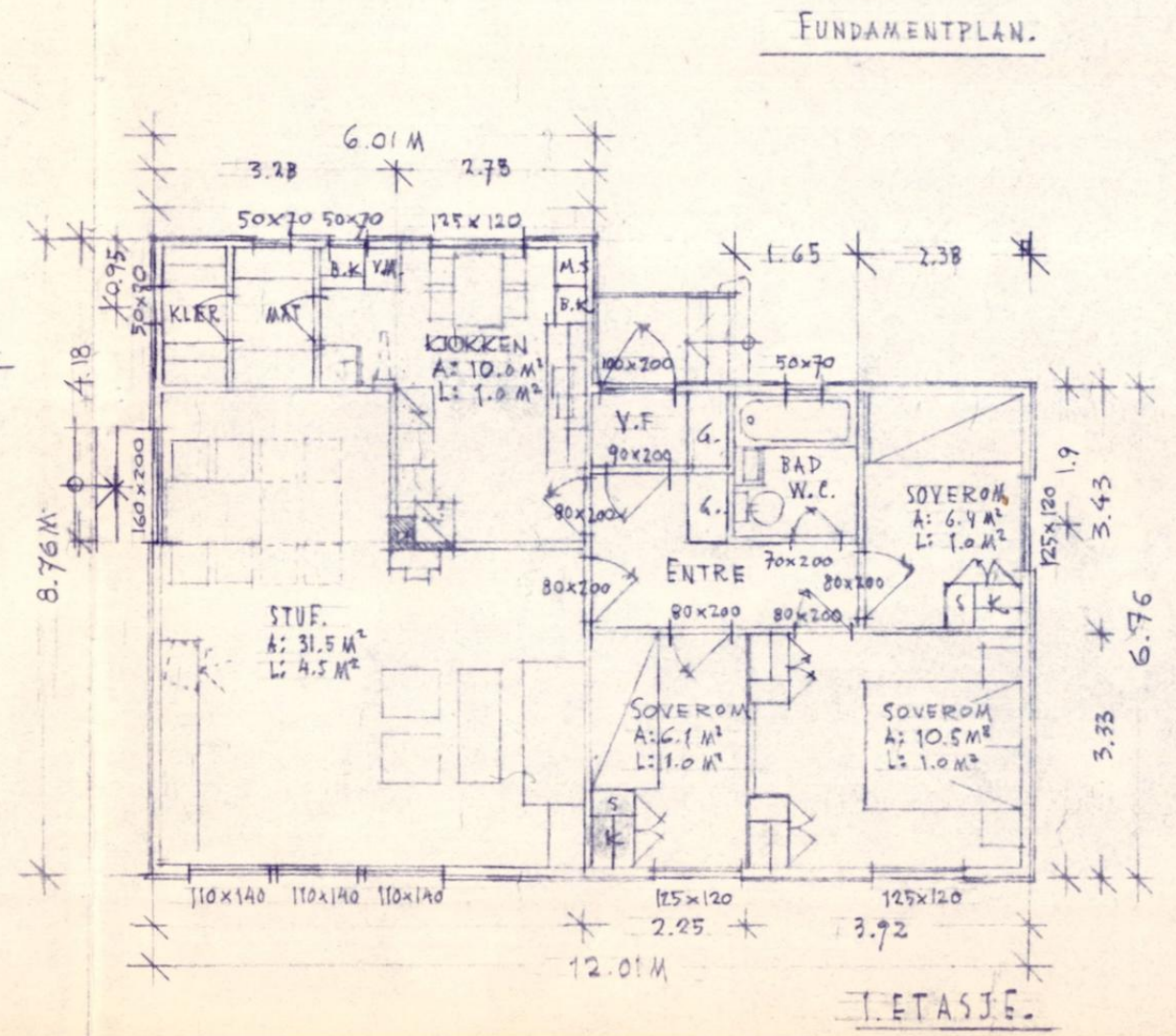
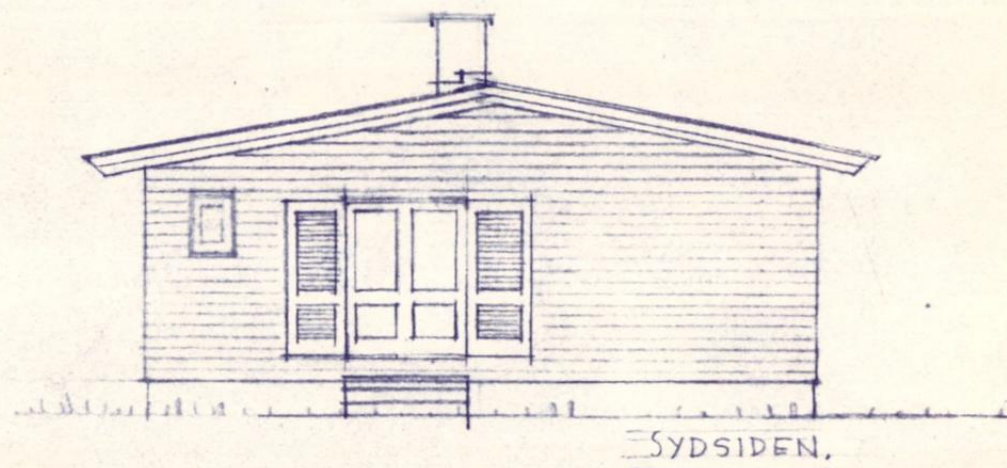
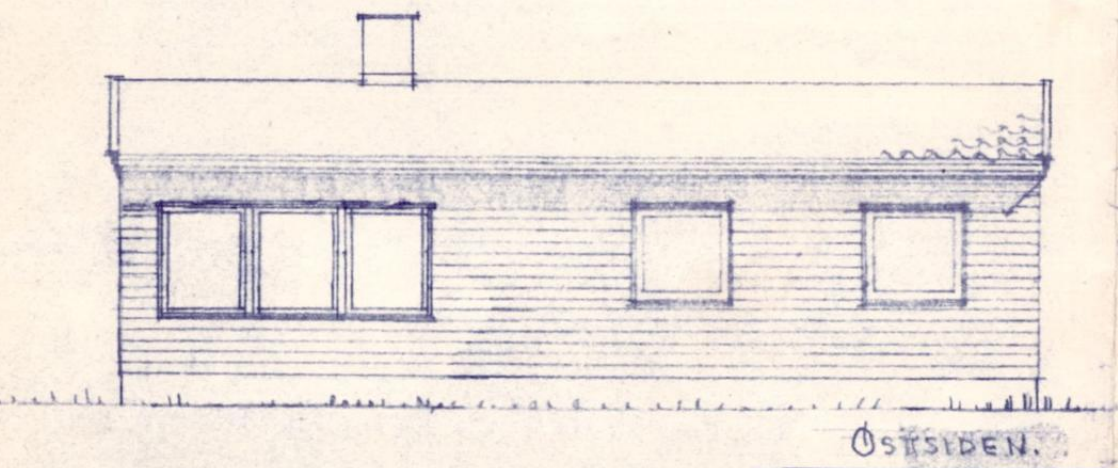
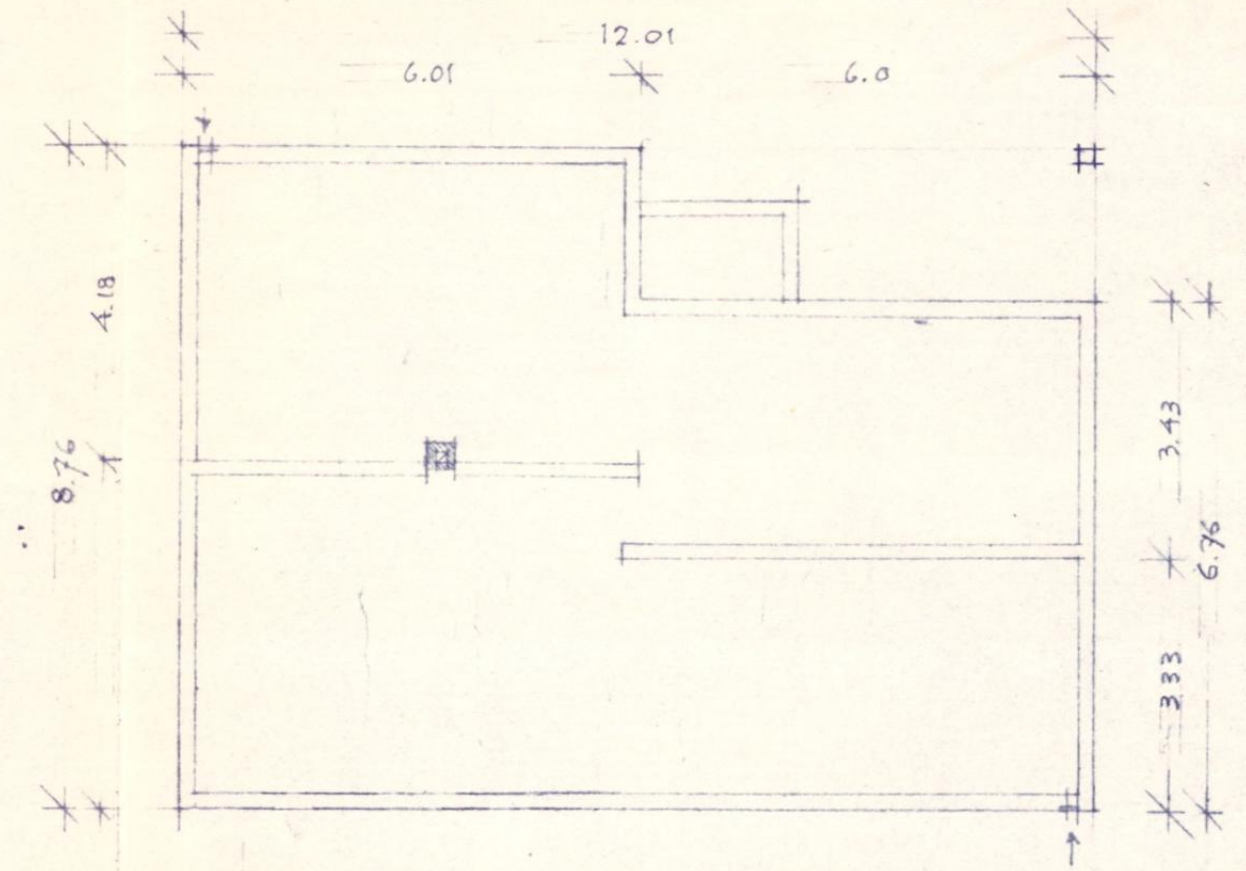
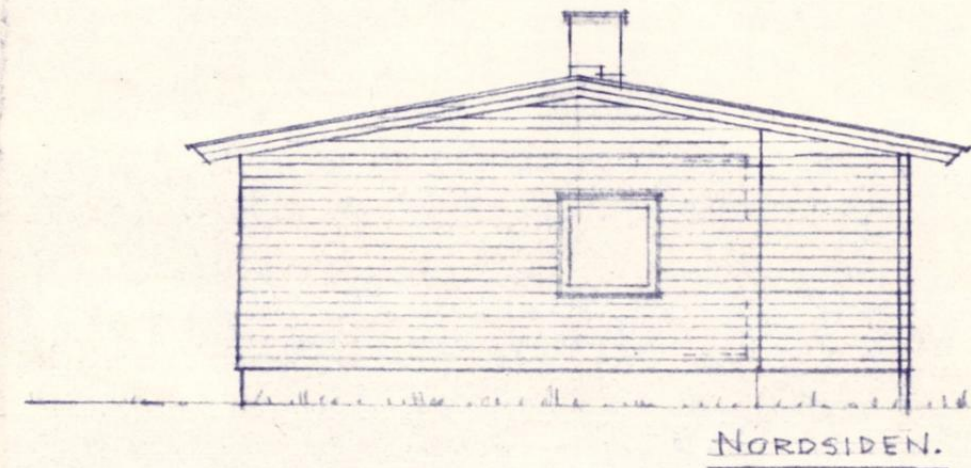
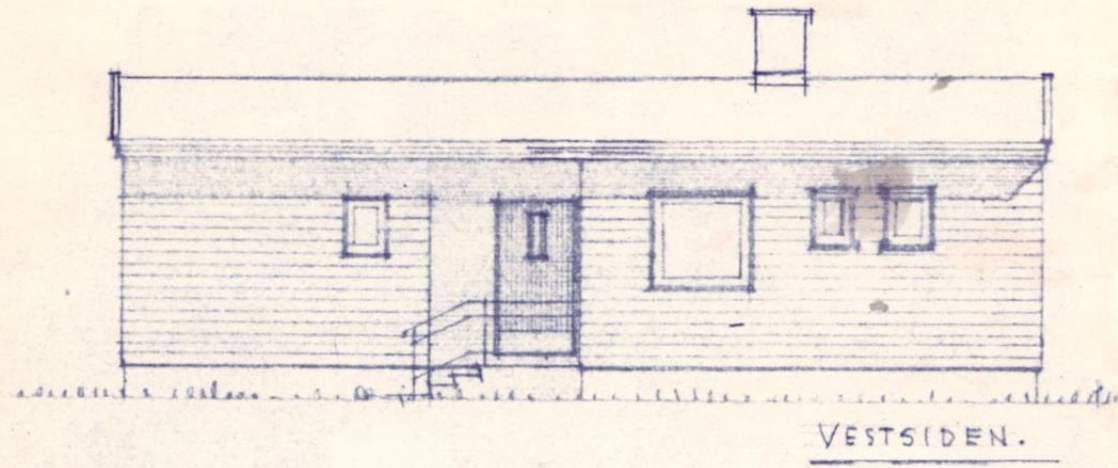
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



T. NARVE LUDVIGSEN.
 ARKITEKT. M.N.A.L.
 MÅLSTOKK: 1:100
 FREDRIKSTAD 3-6-1965.

Hans Hansen.

F. B. nr. 363/65

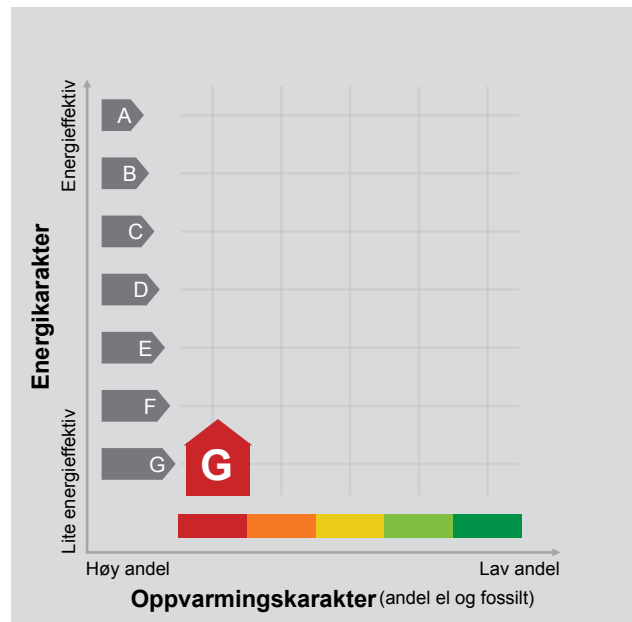
GODKJENT AV
BYGNINGSRADET



enova

ENERGIATTEST

Adresse	Utsikten 7
Postnummer	1604
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	53
Bygningsnummer	193908667
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-20375
Dato	05.09.2024



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montering tetningslister**

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 til sparepærer på utebelysning**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 19: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Utsikten 7 - Nabolaget Bydalen/Lahellemoen - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Lahelle Linje 110, 120	3 min	0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	15 min	1.1 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	17 min	1.2 km
Cicignon fergeleie Linje 803	20 min	1.4 km
Sentrum fergeleie Linje 805	22 min	1.6 km

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	17 min	1.2 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	25 min	1.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	12 min	0.9 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	18 min	1.3 km

«Bydalen ligger sentralt til det meste: Togstasjon, Gamlebyen, sykehus, bykjernen i Fredrikstad og er samtidig et rolig lite nabolag bestående av hovedsak eldre boliger med sjel :-)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

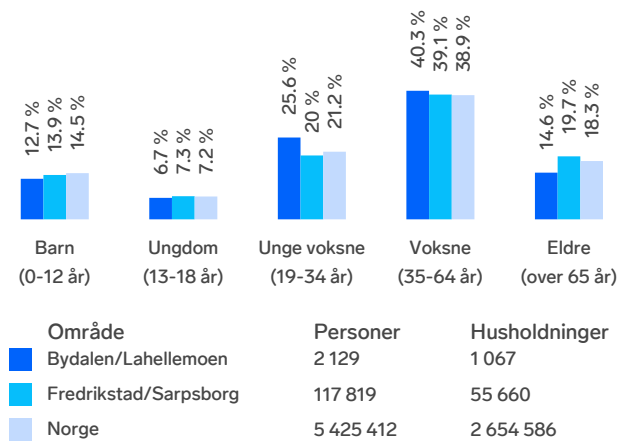
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling






Barnehager


Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	4 min	0.3 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min	0.9 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	23 min	1.6 km

Dagligvare

Joker Lislebyveien Søndagsåpent	4 min	0.3 km
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	16 min	1.2 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

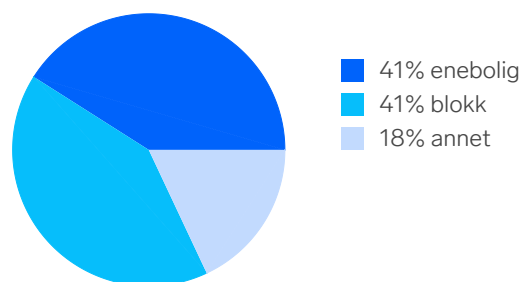
 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 79/100

Sport

- | | |
|--|--|
|  Lundheim balløkke
Ballspill | 8 min 
0.6 km |
|  Glemmen videregående
Aktivitetshall | 18 min 
1.3 km |
|  Centrum Helsestudio | 15 min  |
|  Family Sports Club Fredrikstad | 18 min  |

Boligmasse







«Kort vei til alt. Fredelig og sentralt!»

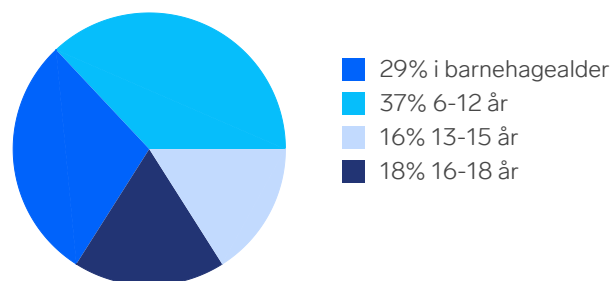
Sitat fra en lokalkjent



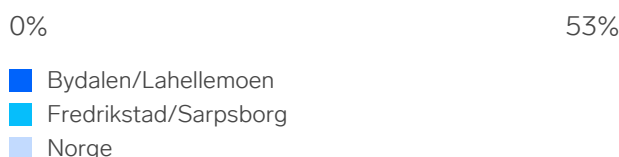
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Torvbyen | 18 min  |
|  Vitusapotek Hassingen | 18 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

