

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bjerkelundsveien 3  
1621 GRESSVIK  
Gnr./Bnr.: 49/1  
Fredrikstad kommune

## Areal

Enebolig.  
Bruksareal: 179 m<sup>2</sup>  
Garasje.  
Bruksareal: 46 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 225 m<sup>2</sup>

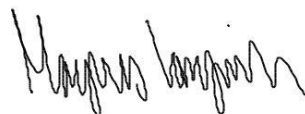
## Befaring

Befaringsdato: 17.12.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

## Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

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

---

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

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

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

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

## TG IU Ikke undersøkt

---

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

## i Informasjon

---

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Befaringsdato                   | 17.12.2024            |
| Referansenummer                 | 15065122              |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 192-24-0244           |
| Hjemmelshaver/selger            | Madelen Stene Stornes |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Magnus Langvik        |
| Tilstede på befaringen          | Madelen Stene Stornes |
| Utvendige snødekte flater       | Nei.                  |
| Utetemperatur                   | -2 °C                 |
| Rapportdato                     | 19.12.2024 16:57      |

## Eiendomsopplysninger

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Type objekt         | Enebolig            |
| Gate/vei adresse    | Bjerkelundsveien 3  |
| Postnummer/sted     | 1621 GRESSVIK       |
| Kommune             | 3107 - Fredrikstad  |
| Gnr./Bnr./Festenr.: | 49/1/240            |
| Tomt                | Festet tomt: 864 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Enebolig.    | 1956   | Ukjent. |           |
| Garasje.     | 2023   |         |           |

## Byggemåte

Enebolig og dobbelgarasje beliggende på Gressvik i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med asfalterte og gruslagte biloppstillingsplasser, steinlagt parti, gressplen og diverse beplantning. Elbillader i garasjen.

Enebolig over tre etasjer samt kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av sementblokker og lettklinkerblokker. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt og elektronisk dørlås. Balkongdører med to-lags glass fra 2007, samt fra ukjent årstall. Vinduer med to-lags glass fra 2007, samt fra ukjent årstall. Vindu med enkle glass i bod i kjeller. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Kjelleretasjen består av tre boder og gang, samt rom benyttet som stue og bad. Første etasje består av entré, gang, kjøkken, stue og spisestue. Utgang fra entré og spisestue til sydøst og sydvestvendt veranda. Andre etasje består av gang, bod og tre soverom. Utgang fra soverom 3 til nordvestvendt balkong.

I tillegg har eiendommen en frittstående bod/lekestue.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element                                                                                | Status | Kontrollpunkt                                                            | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad kjeller.                                                                  |        | Helhetsvurdering                                                         | 9    |                           |
| Våtrom - Bad 2. etg.                                                                   |        | Sanitærutstyr / innredning                                               | 10   |                           |
|                                                                                        |        | Overflater vegger                                                        | 10   |                           |
|                                                                                        |        | Overflater gulv                                                          | 10   |                           |
|                                                                                        |        | Membran, tettesjikt og overgang til sluk.                                | 10   |                           |
|                                                                                        |        | Fallforhold (gulv)                                                       | 10   |                           |
| Kjøkken - 1. etg.                                                                      |        | Vannrør                                                                  | 11   |                           |
|                                                                                        |        | Innredning                                                               | 11   |                           |
|                                                                                        |        | Avløpsrør                                                                | 11   |                           |
| Øvrige rom - 1. etg.                                                                   |        | Overflater vegger                                                        | 11   |                           |
|                                                                                        |        | Overflater gulv                                                          | 11   |                           |
|                                                                                        |        | Innerdører                                                               | 11   |                           |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)                                 |        | Overflater vegger                                                        | 12   |                           |
|                                                                                        |        | Overflater gulv                                                          | 12   |                           |
|                                                                                        |        | Innerdører                                                               | 12   |                           |
| Loft - uinnredet / råloft                                                              |        | Overflater vegger/undertak                                               | 13   |                           |
|                                                                                        |        | Kontroll av diffusjonssperre                                             | 13   |                           |
|                                                                                        |        | Konstruksjonsoppbygging                                                  | 13   |                           |
|                                                                                        |        | Annet                                                                    | 13   |                           |
| Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) |        | Skorsteiner inne i boligen                                               | 13   | Kr 0 - 20 000             |
| Innvendige trapper                                                                     |        | Innvendige trapper                                                       | 13   |                           |
| Etasjeskiller - Kjeller.                                                               |        | Skjevhetmåling                                                           | 14   |                           |
| Etasjeskiller - 2. etg.                                                                |        | Skjevhetmåling                                                           | 14   |                           |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)     |        | Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 15   |                           |
| Elektrisk anlegg                                                                       |        | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget                           | 15   |                           |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon                                              |        | Konstruksjon                                                             | 16   |                           |
|                                                                                        |        | Fasader ink. kledning                                                    | 16   |                           |
| Dører og vinduer                                                                       |        | Vinduer                                                                  | 16   |                           |
|                                                                                        |        | Dører                                                                    | 16   |                           |

| Element                           | Status                                                                            | Kontrollpunkt                                                       | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Yttertak                          |  | Tekking (undertak, lekter og yttertekking)                          | 16   |                           |
|                                   |  | Konstruksjon                                                        | 16   |                           |
|                                   |  | Beslag, renner, nedløp og snøfangere                                | 16   |                           |
| Balkonger, terrasser, veranda etc |  | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | 17   |                           |
|                                   |  | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) |      |                           |
| Grunnmur, fundamenter             |  | Grunnmur                                                            | 17   |                           |
| Drenering                         |  | Helhetsvurdering                                                    | 17   |                           |
| Stikkledninger og tanker          |  | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)                      | 17   |                           |
| Frittstående byggverk - Garasje.  |  | Annet                                                               | 18   |                           |
| Frittstående byggverk - Bod.      |  | Helhetsvurdering                                                    | 18   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

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

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)         |                                                                         |                                  |                                 |               |                                    |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Enebolig.                | Internt bruksareal<br>(BRA - i)                                         | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
| 2. etg.                  | 45                                                                      |                                  |                                 | 45            | 3                                  |
|                          | Gang, bad og tre soverom (bod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde). |                                  |                                 |               | Balkong.                           |
| 1. etg.                  | 70                                                                      |                                  |                                 | 70            | 39                                 |
|                          | Entré, gang, kjøkken, stue og spisestue.                                |                                  |                                 |               | Veranda.                           |
| Kjeller.                 | 64                                                                      |                                  |                                 | 64            |                                    |
|                          | Gang og tre boder samt rom benyttet som stue og bad.                    |                                  |                                 |               |                                    |
| SUM                      | 179                                                                     |                                  |                                 | 179           | 42                                 |
| Total bruksareal: 179 m² |                                                                         |                                  |                                 |               |                                    |

| Bruksareal (BRA)        |                                 |                                  |                                 |               |                                    |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------|
| Garasje.                | Internt bruksareal<br>(BRA - i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e) | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA) |
| 1. etg.                 |                                 | 46                               |                                 | 46            |                                    |
|                         |                                 | Garasje.                         |                                 |               |                                    |
| SUM                     |                                 | 46                               |                                 | 46            |                                    |
| Total bruksareal: 46 m² |                                 |                                  |                                 |               |                                    |

## Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 143 m2 P-ROM og 36 m2 S-ROM. S-ROM omfatter boder i kjelleretasjen.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 53 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 45 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m2.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av kjelleretasjen i boligen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.  
På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Frittstående bod/lekestue har en gulvflate oppmålt til ca. 4 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

# Rapport

## Våtrom - Bad kjeller.

Baderom fra ukjent årstall.  
Flislagt gulv med varme.  
Flislagte vegger.  
Himling belagt med trepanel.  
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.  
Servant med ett-greps armatur.  
Speil, belysning og stikkontakt over servant.  
Opplegg for dusjkabinett og badekar.  
Gulvstående toalett.  
Avtrekksvifte med mekanisk avtrekk i vegg.  
Vannrør av typen kobberør.  
Avløpsrør av plast og støpejern.



### Helhetsvurdering

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

Det kan ikke verifiseres at det er etablert membran/tettesjikt i rommet.  
Vegg ved opplegg for badekar er åpen. Konstruksjonen er ikke beskyttet mot eventuell fuktpåkjenning.  
Røropplegg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste følgende: RH 47,8 %, temperatur 17 grader C og duggpunkt 5,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Våtrom - Bad 2. etg.

Baderom fra ukjent årstall. Baderommet er fornyet i senere tid. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med våtromspanel.

Himling belagt med trefiberpanel.

Innfelte downlights.

Vegghengt servantinnredning med slette fronter.

Ett-greps armatur.

Speilskap med belysning over servant.

Dusjkabinett med skyvedør av glass.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.

Vannrør av typen plastrør.

Synlige avløpsrør av plast.



### TG 1

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

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste følgende: RH 35,5 %, temperatur 17,5 grader C og duggpunkt 2,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



### TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget toalettsysterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

TGIU: Dusjarmatur fungerer ikke optimalt i følge opplysninger fra eier. Utskifting/reparasjon bør påregnes.

Overflater vegger

Underkant våtromspanel er ikke forseglest i henhold til monteringsanvisning. Dette kan føre til redusert levetid for platene.

Overflater gulv

Sokkelflis ved innkassing til toalett er ufullstendig.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktets alder er ikke kjent. Restlevetiden er usikker.

Fallforhold (gulv)

Baderomsgulvet er tilnærmet flatt.

## Kjøkken - 1. etg.

Gulvflate belagt med laminat.  
Veggflater belagt med trepanel og plater av laminat.  
Himling belagt med trepanel.  
Innfelte downlights.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.  
Ett-greps armatur.  
Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.  
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.  
Vannrør av typen kobberør.  
Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

|                                                                                  |             |                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales. |
|  | TG 2        |                                                                                                                                                 |
|                                                                                  | Vannrør     | Vannrør er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.         |
|                                                                                  | Innredning  | Innredningen har generell bruksslitasje.                                                                                                        |
|                                                                                  | Avløpsrør   | Avløpsrør er av eldre dato. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.       |

## Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med fliser og laminat.  
Veggflater belagt med panelplater, samt vegger i malte, slette flater.  
Himlinger belagt med trepanel.  
Innfelte downlights i gang og stue.  
Profilerte innerdører.  
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken.

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

Overflater himling - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

|                                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                    | Overflater vegger | Det er registrert riss i vegg hjørne i entré.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                    | Overflater gulv   | Det er registrert stedvis bomlyd og noe fugesvinn i gulvflate i entré. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag og kan føre til at fliser sprekker/løsner.<br>Det er registrert svelling i laminatgulv i gang.<br>Der er registrert ett hull i laminatgulv mot yttervegg ved overgang mellom stue og spisestue. |
|                                                                                    | Innerdører        | Dørbladet til innerdør ved entré har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.                                                                                                                                                                |

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulv av betong mot grunn.  
Gulvflater belagt med fliser.  
Veggflater belagt med panelplater og trepanel, samt vegger i pussede, slette flater.  
Himlinger belagt med trepanel.  
Profilerte innerdører.  
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og bod.

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

Overflater himling - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Spesielle observasjoner

|                                                                                  |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg i rom benyttet som stue. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RF 46,6 %, temperatur 19,5 grader C og duggpunkt 7,9 grader C. Måling med pigg i treverk viste vektprosent under 16. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                  |      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Overflater vegger | Det er registrert malingsavskalling og mineralutslag på vegg og gulvflate i bod 1 og mineralutslag på vegger i bod 3. Dette kan indikere fuktvandring i konstruksjonen. Mulige årsaker kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og/eller fuktopptrekk fra grunn.<br>Dekorsteinsvegg bak vedovn er ufullstendig.<br>Det er registrert noe misfarging i nedre del av veggflate bak skyvedører i bod 2. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales. |
|                                                                                  |      | Overflater gulv   | Det er registrert riss i gulvflaten i bod 1.<br>Det er registrert stedvis bomlyd i fliser i rom benyttet som stue og gang. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag og kan føre til at fliser løsner/sprekker.                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                  |      | Innerdører        | Dørbladet til innerdør ved bad har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med laminat.  
Veggflater belagt med panelplater og trepanel, samt vegger i malte, slette flater.  
Himlinger belagt med trefiberpanel og trepanel.  
Profilerte innerdører.  
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

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

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

|                                                                                    |      |                         |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|---------------------------------------------|
|  | TGIU | Konstruksjonsoppbygging | Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert. |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|---------------------------------------------|



## Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Inspeksjonsmulighet - Statikk

|                                                                                              |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Overflater vegger/undertak   | Undertaket har stedvis misfarging og muggvekst. Trolig som følge av kondens. Årsak kan være luftlekkasjer fra varm side og/eller utilstrekkelig ventilasjon.                                                                                                          |
|                                                                                              | Kontroll av diffusjonssperre | Diffusjonssperre av eldre type.                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                              | Konstruksjonsoppbygging      | Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldtloftet. Skjulte skader kan ikke utelukkes.<br><br>Ytterligere undersøkelser og tiltak for å stoppe utvikling av muggvekst i undertaket bør påregnes. |
|                                                                                              | Annet                        | Det er registrert spor etter mus på kaldtloftet. Når sporene har oppstått er ikke kjent.                                                                                                                                                                              |

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovner plassert i stue i første etasje og i rom benyttet som stue i andre etasje.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Ildsteder inne i boligen

|                                                                                                |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 3</b> | Skorsteiner inne i boligen | Teglsteinspipen er innkledd på én side mot kjøkken. Dette er i utgangspunktet forskriftsstridig. Alle sider skal i utgangspunktet være tilgjengelig for inspeksjon. TG3 er satt i henhold til NS3600. Forholdet er ikke ytterligere undersøkt i denne rapporten. Sjablongmessig prisanslag gjelder for fjerning av innkledning.<br><br>Det er til informasjon fremlagt dokumentasjon for tilsyn av brann/feiervesen uten avvik, datert 26.04.2022.<br>Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 20 000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjon.

|                                                                                                |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Innvendige trapper | Kjellertrapp:<br>Trappen har ikke håndløper på begge sider.<br>Trappen vurderes som smal.<br><br>Trapp mellom første og andre etasje.<br>Trappen har ikke håndløper på begge sider.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappene oppfyller krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet er ikke videre undersøkt. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Etasjeskiller - Kjeller.

---

Gulv av betong mot grunn.



TG 2

Skjevhetmåling

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

## Etasjeskiller - 1. etg.

---

Etasjeskille av trekonstruksjon.



TG 1

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

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm i stue og ca. 5 mm i kjøkken/spisestue.

## Etasjeskiller - 2. etg.

---

Etasjeskille av trekonstruksjon.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm i soverom 3. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (gang). Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen plastrør og kobberør.  
Avløpsrør av plast og støpejern.  
Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i bad i kjelleretasjen.  
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter og opplegg for vaskemaskin i bod i kjelleretasjen.  
Varmepumpe plassert i stue i første etasje.

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Annet

|                                                                                  |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Informasjon | Det gjøres oppmerksom på at bod benyttet som vaskerom i kjelleretasjen ikke er bygget som et våtrom. Rommet har ikke etablert sluk eller membran/fuktsikring. Eventuelle lekkasjer/vannsøl vil kunne medføre fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Oppgraderinger bør vurderes for å gjøre rommet fuktsikkert. Til informasjon så er det ikke foretatt hulltaking/fuktmåling da rommet ikke er vurdert som et våtrom i denne rapporten. Tilstand i skjulte deler av konstruksjonen er derfor ukjent. |
|  | TG 2        | Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                  |             | På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utsiftning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | TGIU        | Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                  |             | Varmepumpen er ikke undersøkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i gang i andre etasje.

### TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

|                                                                                              |                       |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Konstruksjon          | TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder. Skjulte skader kan ikke utelukkes. |
|                                                                                              | Fasader ink. kledning | Kledningen har stedvis noe slitasje og misfarging. Overflatebehandling bør påregnes. |

## Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt og elektronisk dørlås. Balkongdører med to-lags glass fra 2007, samt fra ukjent årstall. Vinduer med to-lags glass fra 2007, samt fra ukjent årstall. Vindu med enkle glass i bod i kjeller.

|                                                                                              |         |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Vinduer | Enkelte vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.                  |
|                                                                                              | Dører   | Balkongdør i stuen er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. |

## Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

|                                                                                                |                                                                                                                                                                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  <b>TG 1</b> | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b><br>Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                    |                     |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
|  | Inspeksjonsmulighet | Taket er inspisert fra bakkeplan og fra takstige. |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|

|                                                                                                |                                            |                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | Taktekkingens alder er ikke kjent. Tekkingen har tegn på alder og slitasje. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |
|                                                                                                | Konstruksjon                               | TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder. Det er registrert noe svanker og skjevheter i takkonstruksjonen.                               |
|                                                                                                | Beslag, renner, nedløp og snøfangere       | Snøfangerutstyr ikke etablert. Renner og beslag bærer preg av slitasje.                                                                          |

|                                                                                                |                    |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
|  <b>TGIU</b> | Takgjennomføringer | Ikke inspisert. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra entré og stue i første etasje til sydøst og sydvestvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 84 cm.

|                                                                                              |                                                                    |                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Verandaen har generell slitasje. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 3 i andre etasje til nordvestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm.

|                                                                                              |                                                                    |                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Rekkverket bærer generelt preg av slitasje. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur blokkkonstruksjon av sementblokker og lettklinkerblokker.

|                                                                                                |             |                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Grunnmur    | Det er registrert riss i grunnmuren i tilbygg mot nordvest.                                                                      |
|  <b>TGIU</b> | Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. |
|                                                                                                | Byggegrunn  | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent                                                                                             |

## Drenering

Drenering fra 1998 i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

|                                                                                                |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Helhetsvurdering | Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjelleretasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor blant annet vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drencsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det er registrert symptomer som kan indikere funksjonssvikt i kjelleretasjen. Se avsnitt "Rom under terreng". TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

|                                                                                                |                                                |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>TG 2</b> | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Frittstående byggverk - Garasje.

Gulv av betong mot grunn.  
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.  
Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

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

 **TG 2**      Annet      Garasjegulvet har delvis fall feil vei. Dette kan føre til vannansamlinger på gulvet.

## Frittstående byggverk - Bod.

Frittstående bod i trekonstruksjon.  
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel.

 **TG 2**      Helhetsvurdering      Bodene har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningen har generell slitasje. Vedlikehold bør påregnes.

## Branntekniske vurderinger

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

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

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

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei.

Utgang fra bod 3 er ikke vurdert som "Utgang direkte til terreng" grunnet innvendig trapp ved utgangsdøren.

Kjellertrapp har ikke tilstrekkelig bredde som rømningsvei. Det vurderes derfor at kjelleretasjen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier.

Det anbefales å gjennomføre en brannteknisk kontroll av en brannteknisk fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Det er målt mellom 1,91 og 1,99 meter takhøyde i kjelleretasjen. Det er målt mellom 1,70 og 2,35 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 0,69 og 2,27 meter takhøyde i andre etasje.

Rom benyttet som stue i kjelleretasjen oppfyller ikke dagens forsikringskrav med hensyn til dagslysinnslipp eller takhøyde.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Fremlagt ferdigattest for riving av garasje og lekestue, samt oppføring av ny garasje, datert 11.12.2024.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt bekreftelse fra utførende håndverker på oppføring av garasje, datert 08.12.2024.

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

Fremlagt samsvarserklæring datert 16.12.2024, vedrørende installasjon i garasje.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt informasjon fra brann/feiervesen. Sist utført tilsyn og feiing: 26.04.2022. Ingen registrerte avvik.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 04.12.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

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

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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

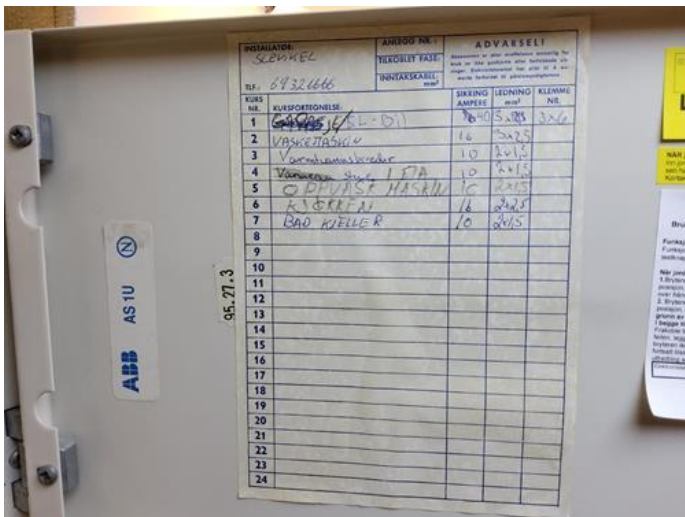




Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad kjeller.]



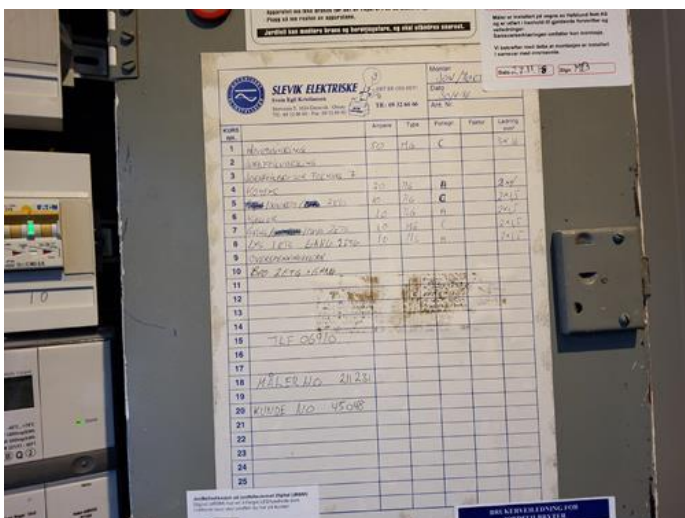
Elektrisk anlegg - [Sikringsskap kjeller]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse kjeller]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap 2. etg.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse 2. etg.]



Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluk i bad andre etasje.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | STAVLUND AS                                                         | Oppdragsnr.                       | 192240244                                                                                                                                   |
| Adresse                                                                           | Bjerkelundsveien 3                                                  |                                   |                                                                                                                                             |
| Postnr.                                                                           | 1621                                                                | Sted                              | GRESSVIK                                                                                                                                    |
| 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?                                                            | 2019                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 5 år 5 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Gjensidige                                                          | Polise/avtalenr                   | 89839047                                                                                                                                    |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Madelen                                                             | Etternavn                         | Stene Stornes                                                                                                                               |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Innkledd pipe på kjøkken

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Bygg og vedlikeholdsservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppføring av ny dobbelt garasje sommer 2023 av Bygg og vedlikeholdsservice AS.

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar elbil lader

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har søkt om ferdigattest til Fredrikstad kommune på garasje.

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

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

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

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



Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 49 Bnr.: 1 Fnr.: 240 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Bjerkelundsveien 3  
Gatenr: 71050  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1621 GRESSVIK  
Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 03.12.2024 kl.  
09.48

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

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

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett  
2024/1005723-1/200  
22.01.2024 21:00

OVERDRAGELSE AV  
FESTERETT MED BYGNING  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Opphør av  
samboerskap  
STORNES MADELEN STENE  
F.NR:

#### PENGEHEFTELSE

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

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

Heftelser i festerett:

1955/303726-3/86 10.10.1955 FESTEKONTRAKT - VILKÅR  
GJELDER FESTE  
Festetid: 99 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 105  
LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSER OM  
OVERDRAGELSE AV  
KONTRAKTEN  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

2024/1005766-1/200  
22.01.2024 21:00  
PANTEDOKUMENT  
GJELDER FESTE  
Beløp: NOK  
Panthaver: NORDEA  
EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222

#### SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

#### GRUNNDATA

2020/1225933-1/200  
01.01.2020 00:00  
OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0106 GNR: 49 BNR: 1  
FNR: 240

2024/697229-1/200 01.01.2024  
00:00  
OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3004 GNR: 49 BNR: 1  
FNR: 240

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.





## UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

### **Eiendomsbenevnelse:**

- Adresse: Bjerkelundsveien 3, 1621 Gressvik.
- Gårdsnummer: 49, Bruksnummer: 1, og Festenummer: 240.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 10.oktober 1955 og er gjeldende i 99 år.

| <b>Spørsmål</b> | <b>Informasjon</b> | <b>Evt. kommentarer</b> |
|-----------------|--------------------|-------------------------|
|-----------------|--------------------|-------------------------|

|                                       |                                                                     |                          |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Nåværende festeavgift                 | Kr: <u>1 457,-</u>                                                  |                          |
| Neste regulering                      | Når: <u>2025</u>                                                    |                          |
| Hvordan reguleres festeavgiften?      |                                                                     | <u>KPI</u>               |
| Festeavgiften betales?                |                                                                     | <u>Forskuddsvis</u>      |
| Utløp av festekontrakten              | Dato: <u>22.mars</u>                                                |                          |
| Er det inngått andre avtaler?         | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei | Hvis ja: _____.          |
| Er det behov for grunneiers samtykke? | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei |                          |
| Har kommunen forkjøpsrett?            | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei | Hvis ja: _____ (Når)     |
| Er festeavtalen tidligere forlenget?  | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei | Hvis ja: _____ (Årstall) |

### **Fast tekst på alle:**

| <b>Tekst</b>                                                              | <b>Ja</b> | <b>Nei</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?   |           | X          |
| Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne? |           | X          |

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestecontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ingeborg Holten Hemdal 192240244  
Vår referanse: 3637731/25393212  
Bestilling: C3 2024-12-04 (4) 158

Dato  
04.12.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                                         |
|-----------------|----------------|--------------------|-----------------------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>                  |
| 303726          | 86             | 10.10.1955         | FESTEKONTRAKT<br>FESTEKONTRAKT - VILKÅR |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr.             | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|------------------|------|------|------|------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 49   | 1    | 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](http://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

ce

16/11.5. / *Dagb. nr. 3726/1955*  
*Onsøy Kommuneskrivereombud*

F E S T E K O N T R A K T.

gl. m. l. n. 30, -

Onsøy Kommune ved ordfører Anders Ek vitterliggjør herved at den av sin eiendom gar. 49 bnr. 1 Hauge i Onsøy har bortfestet en be-  
ligtømt til Alf Kristiansen for et tidsrum av 99 - Nittini-år  
regnet fra 22 mars 1955.

Tømta har følgende grenser:

Delet begynner i tømten sydvestre hjørne ved Birkelundsveien  
ved en nedslått jernstang i dele med Kåre Andreassens tømt. Går  
derfra 15.90 m. i nordlig retning til nedslått jernstang ved  
prosjektert vei. Følger denne 16.10 m. i nordøstlig retning til  
nedslått jernstang og går derfra videre 20.40 m. i østlig ret-  
ning til nedslått jernstang. Går så 36.90 m. i sydlig retning til  
nedslått jernstang i dele med Kåre Andreassens tømt. Følger så  
denne tømtes grense 29.60 m. i vestlig retning tilbake til ut-  
gangspunktet.

Tømtens areal er 873 m<sup>2</sup>

Den årlige festeavgift er kr. 105.00 - Et hundrefem kroner - som  
betales forskudsvis 2 gange årlig, nemlig 14 april og 14 oktober.  
Første gangs betaling finner sted straks. Grunneieren forbehel-  
der seg ret til å regulere avgiften opp eller ned, hvis renteni-  
vået skulde tilsi dette.

For festeavgiften forbeholder grunneieren seg lte prioritets pant  
i tømten og i de på denne til enhver tid stående husebygninger  
som ikke må bortføres uten grunneierens samtykke.

Skulde festeavgiften ikke bli betalt til ret tid, er grunneieren  
ikke alene berettiget til å holde seg til nuværende og senere fe-  
stere personlig, men også til i overenstemmelse med loven om  
tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon. I  
søksmålstilfelle vedtas Onsøy Ferlikråd og herredsrett som ret  
forum.

Til vedtagelse av denne festekontrakt medunderskriver jeg Alf  
Kristiansen som fester og forbinder jeg meg å senere festere til  
ikke å bortferferpakte nogen del av tømten til bebyggelse.

Gressvik den lte oktober 1955.

Alf Kristiansen

Født 12 juli 1916.

Vi bevidner herved at Alf Kristiansen egenhändig i vort overvær  
har undertegnet denne festekontrakt og at han er over 21 år gl.

D. U. S.

Konrad Dahle

Martha Dahle

Ørebak den 4 oktober 1955

For Onsøy Kommune

Anders N. Ek

Vi bevidner herved at ordfører Anders N. Ek egenhändig i vort  
overvær har undertegnet denne festekontrakt og at han er over  
21 år gl.

D. U. S.

Birger Henriksen

Dagmar Nilsen Skalle



# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                   |                      |                  |          |
|-------------------|----------------------|------------------|----------|
| Gnr: 49           | Bnr: 1               | Fnr: 240         | Snr: 0 ▼ |
| Adresse:          | Bjerkelundsveien 3 ▼ |                  |          |
| Areal:            | ca. 863.8            | m <sup>2</sup> * |          |
| 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:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                             |                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan, navn:</b><br><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a><br><a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a><br><a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a><br><a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a><br><a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a> | <b>Formål/Hensynssone:</b><br><br>320 - Flomfare, H320 Urban<br>1001 - Bebyggelse og anlegg | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br><br>juni 15, 2023 |
| <b>Reguleringsplan, navn:</b><br><br>Eiendommen er ikke regulert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Formål/Hensynssone:</b>                                                                  | <b>Godkjent/vedtatt:</b>                      |
| <b>Reguleringsbestemmelser:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                             |                                               |

\*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 tilfredsstiller 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: Bjerkelundsveien 3, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 49/1/240/0

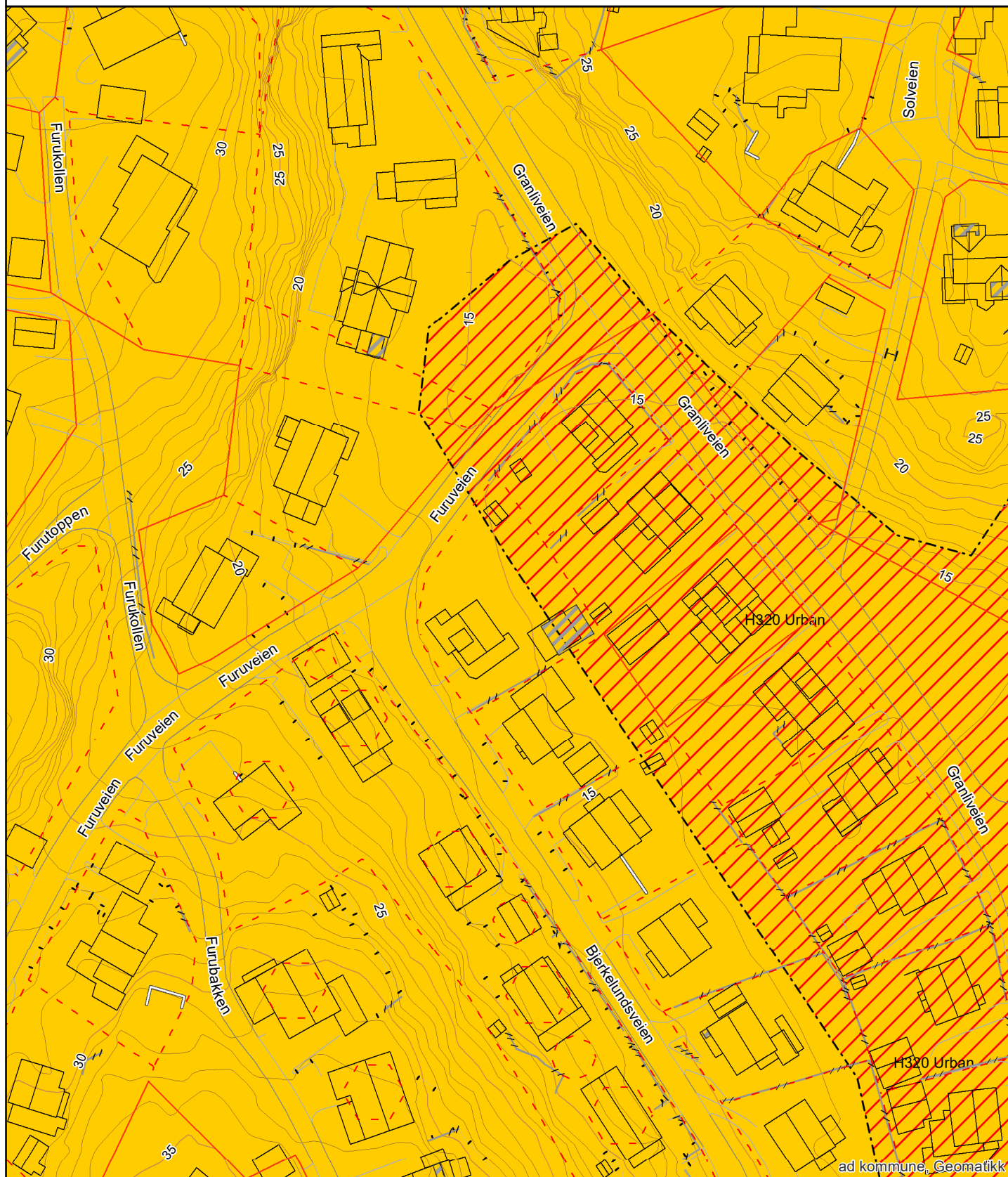
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-12-03



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: Bjerkelundsveien 3, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 49/1/240/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-12-03

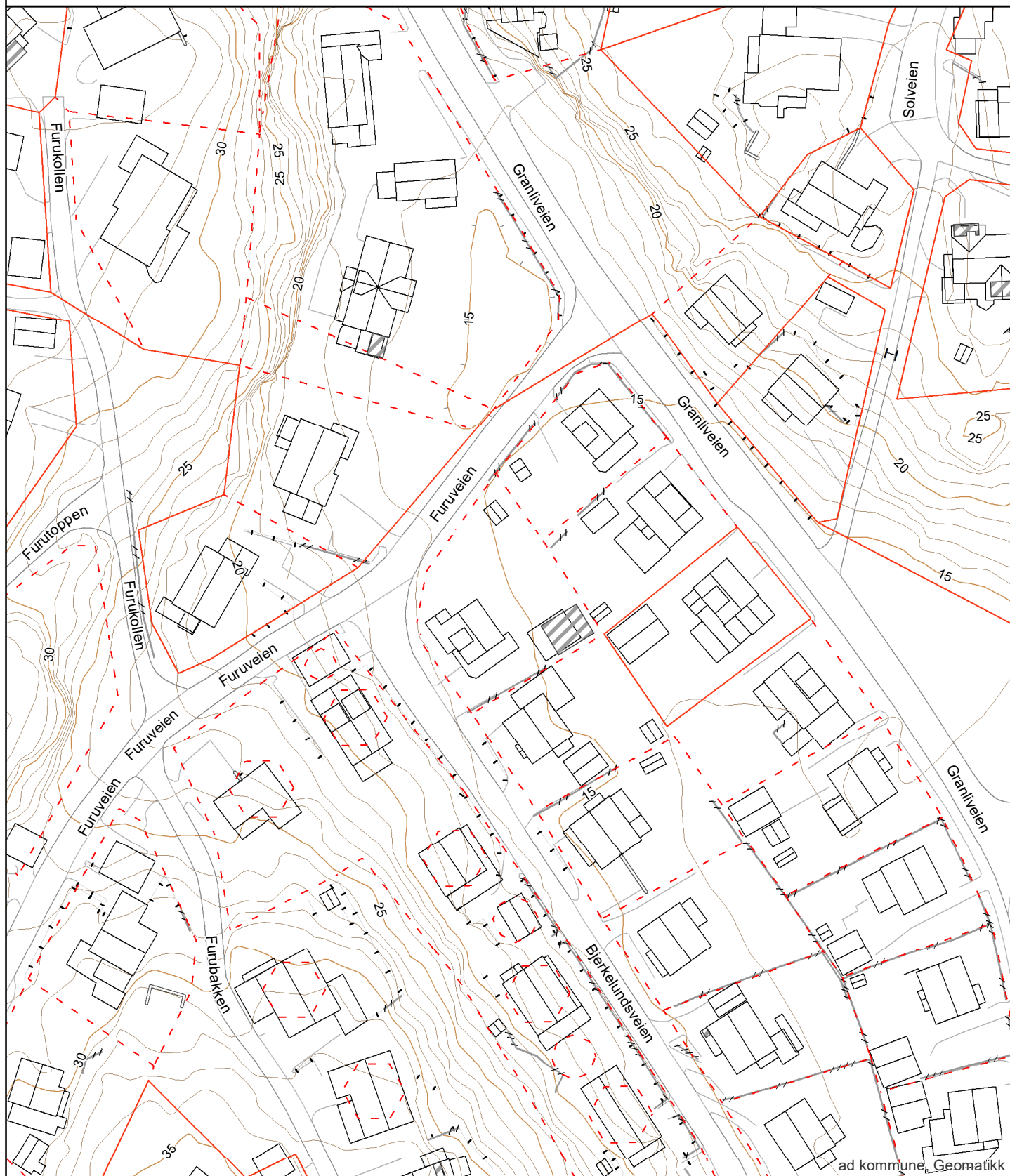


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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 - 49/1/240/0

Eierrepresentant: Stornes Madelen Stene

Regningsmottaker: Stornes Madelen Stene

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |          |                  |     |
|------------|------------------|----------------|----------|------------------|-----|
| Type       | Festegrunn       | Bruksnavn      |          | Grunnforensing   | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja       | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 49               | Seksjonert     | Nei      | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 1                | Oppgitt areal  | 0 m2     | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 240              | Beregnet areal | 863,8 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |          |                  |     |

## ADRESSER

(Antall: 1)

|         |                                     |              |         |           |               |
|---------|-------------------------------------|--------------|---------|-----------|---------------|
| Adresse | Bjerkelundsveien 3<br>1621 GRESSVIK | Tilleggsnavn | Kirkeby | Kirkesogn | Gressvik      |
|         |                                     | Grunnkrets   |         | Valgkrets | Gressvik nord |

## BYGNINGER

(Antall: 1)

| Bygningsnr. | Type     | Status      | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|----------|-------------|---------------|-----------------|------------|
| 147942621   | Enebolig | Tatt i bruk | Bolig         |                 | 171        |

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

| Eier                  | Adresse            | Postnr/Sted   | Eierandel | Rolle  |
|-----------------------|--------------------|---------------|-----------|--------|
| STORNES MADELEN STENE | BJERKELUNDSVEIEN 3 | 1621 GRESSVIK | 1/1       | Fester |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare |                      | Grunnlag          | Enhetspris  | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|------|----------------------|-------------------|-------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 370  | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boehn.       | kr 1 932,00 | 01.01.2025 | 1/1   | 0     | kr 2 415,00        |
| 360  | AVLØP - BOLIG        | 240,00 M3         | kr 28,23    | 01.01.2025 | 1/1   | 0     | kr 8 469,00        |
| 270  | VANN FASTGEB. BOLIG  | 1,00 Boehn.       | kr 1 208,00 | 01.01.2025 | 1/1   | 0     | kr 1 510,00        |
| 260  | VANN - BOLIG         | 240,00 M3         | kr 14,22    | 01.01.2025 | 1/1   | 0     | kr 4 266,00        |
| 153  | BRANNTILSYN 1 LØP    | 1,00 1 løp        | kr 377,00   | 01.01.2025 | 1/1   | 0     | kr 377,00          |
| 80   | GRUNNLEIE BOLIG      | 1 457,00 k4       | kr 1,00     | 01.01.2025 | 1/1   | 0     | kr 1 457,00        |
| 1116 | RENOVASJON - 240 L   | 1,00 240 l        | kr 4 066,00 | 01.01.2025 | 1/1   | 0     | kr 5 083,00        |
| 60   | ESkatt Bolig         | 2 186 400,00 0/00 | kr 3,20     | 01.01.2025 | 1/1   | 0     | kr 6 996,00        |
|      |                      |                   |             |            |       |       | kr 30 573,00       |





## Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Stornes Madelen Stene

Bjerkelundsveien 3

1621 Gressvik

**Adresse:** Bjerkelundsveien 3 (H - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 147942621  
**Eiendom:** 49 / 1 / 240 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 2  
**Tilsyn:** Ikke utført 26.04.2022  
**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 09.12.2024  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Stian Andre Stensrud  
**Avtale nr:** 1333

*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 enhet:

- 1 Tilfredsstill ikke branncelle kravet  
Avvik fra:

Kjeller. Tank skal stå i B-30 rom.

### Avvik røykløp:

**Gjelder:** Teglskorstein

**Plassering:** 1

- 1 Innekledd skorstein

Kjeller og kjøkken 2002  
samt 2 sider bak vinyl tapet i 2 etg 2019

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

## OBS !

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

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



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

|          |    |                    |   |       |     |       |  |
|----------|----|--------------------|---|-------|-----|-------|--|
| Gnr.:    | 49 | Bnr.:              | 1 | Fnr.: | 240 | Snr.: |  |
| Adresse: |    | Bjerkelundsveien 3 |   |       |     |       |  |

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

|                                                                   |     |   |      |   |                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------|-----|---|------|---|-------------------------------|--|--|
| Fyringsanlegg, tilsyn                                             | Ja: |   | Nei: | X | Sist tilbud, dato: 26.04.2022 |  |  |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | X | Nei: |   | Ukjent:                       |  |  |
|                                                                   |     |   |      |   |                               |  |  |
| Røykløp feid/ sjekket                                             | Ja: |   | Nei: | X | Sist tilbud, dato: 26.04.2022 |  |  |

Med vennlig hilsen

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

## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. desember 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107   **Gårdsnr.:** 49   **Bruksnr.:** 1   **Festenr.:** 240   **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Bjerkelundsveien 3, 1621 GRESSVIK

| 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 49 / 1 / 240 / 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: Bjerkelundsveien 3, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 49/1/240/0

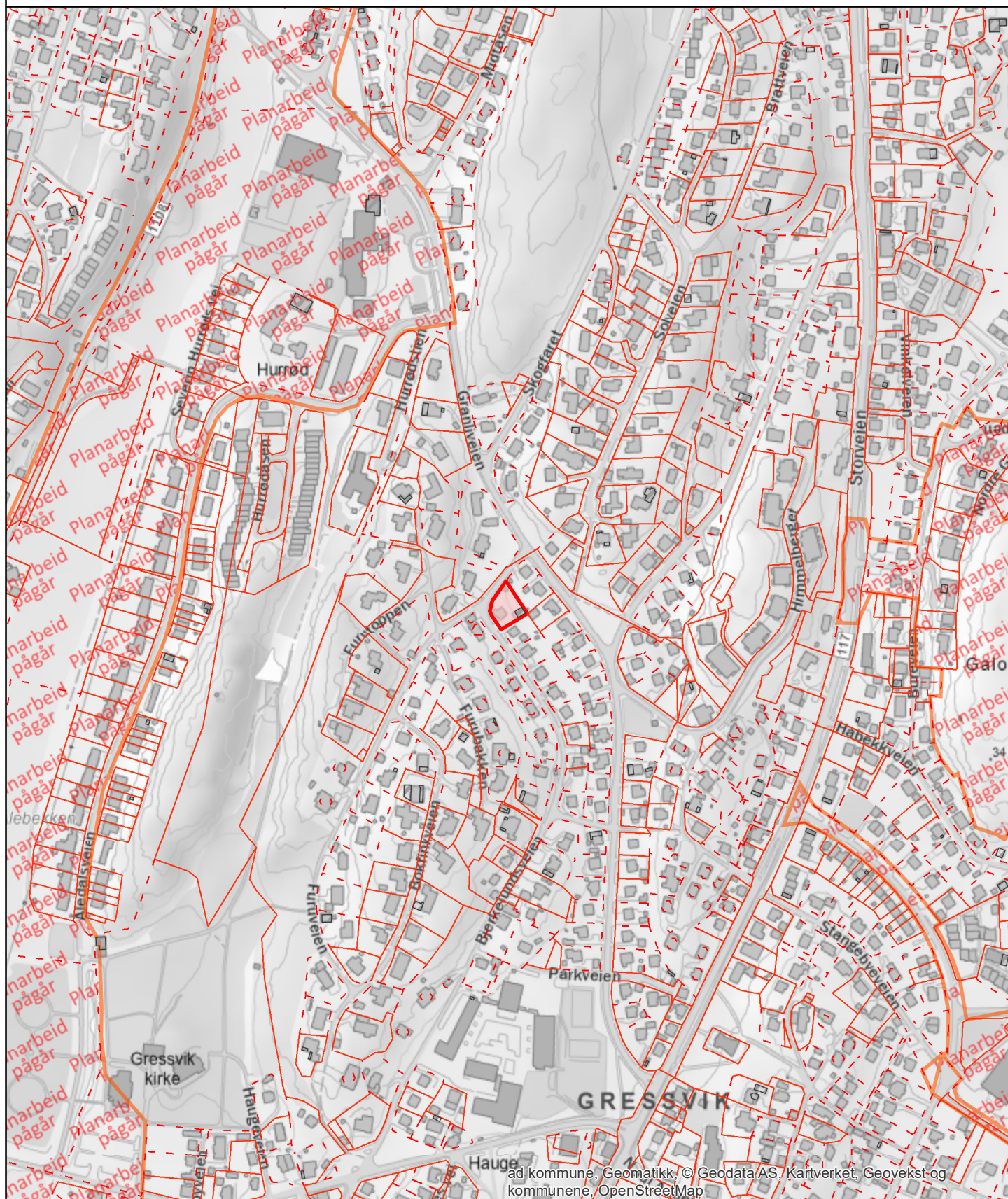
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-12-03



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 med ortofoto

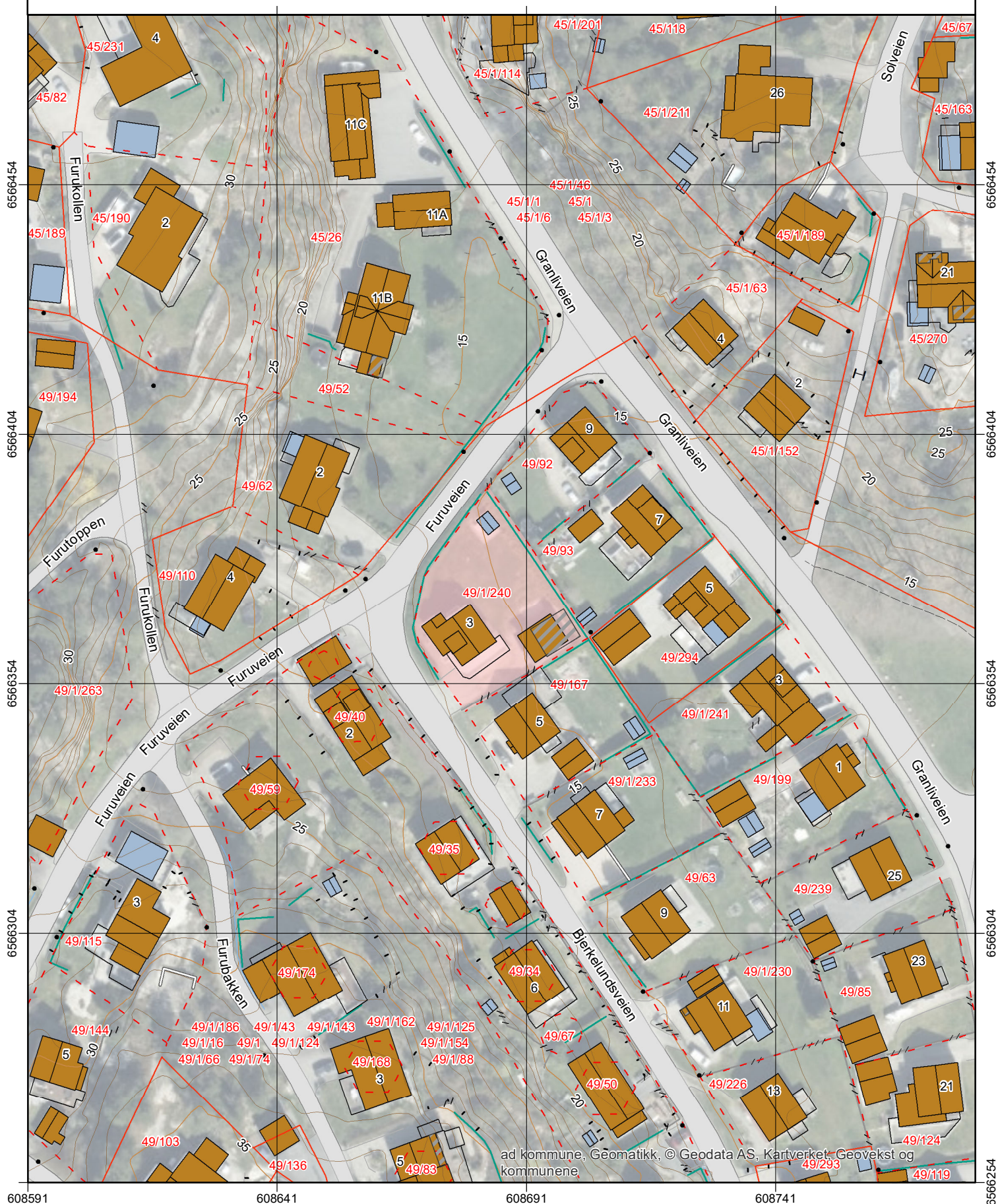
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Bjerkelundsveien 3, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 49/1/240/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-12-03



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





# Grunnkart

Adresse: Bjerkelundsveien 3, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 49/1/240/0

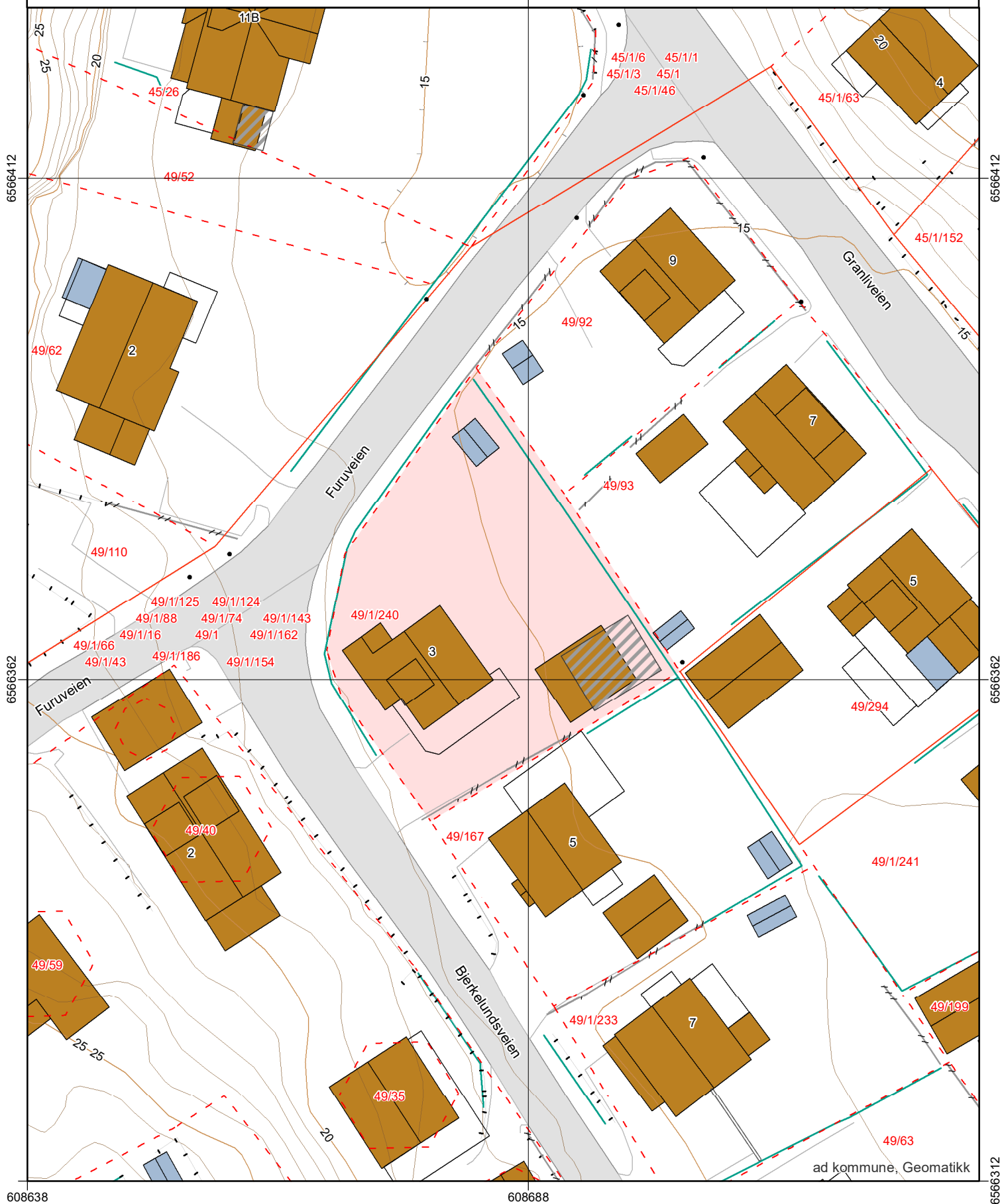


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2024-12-03



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



ad kommune, Geomatikk



# Oversiktskart

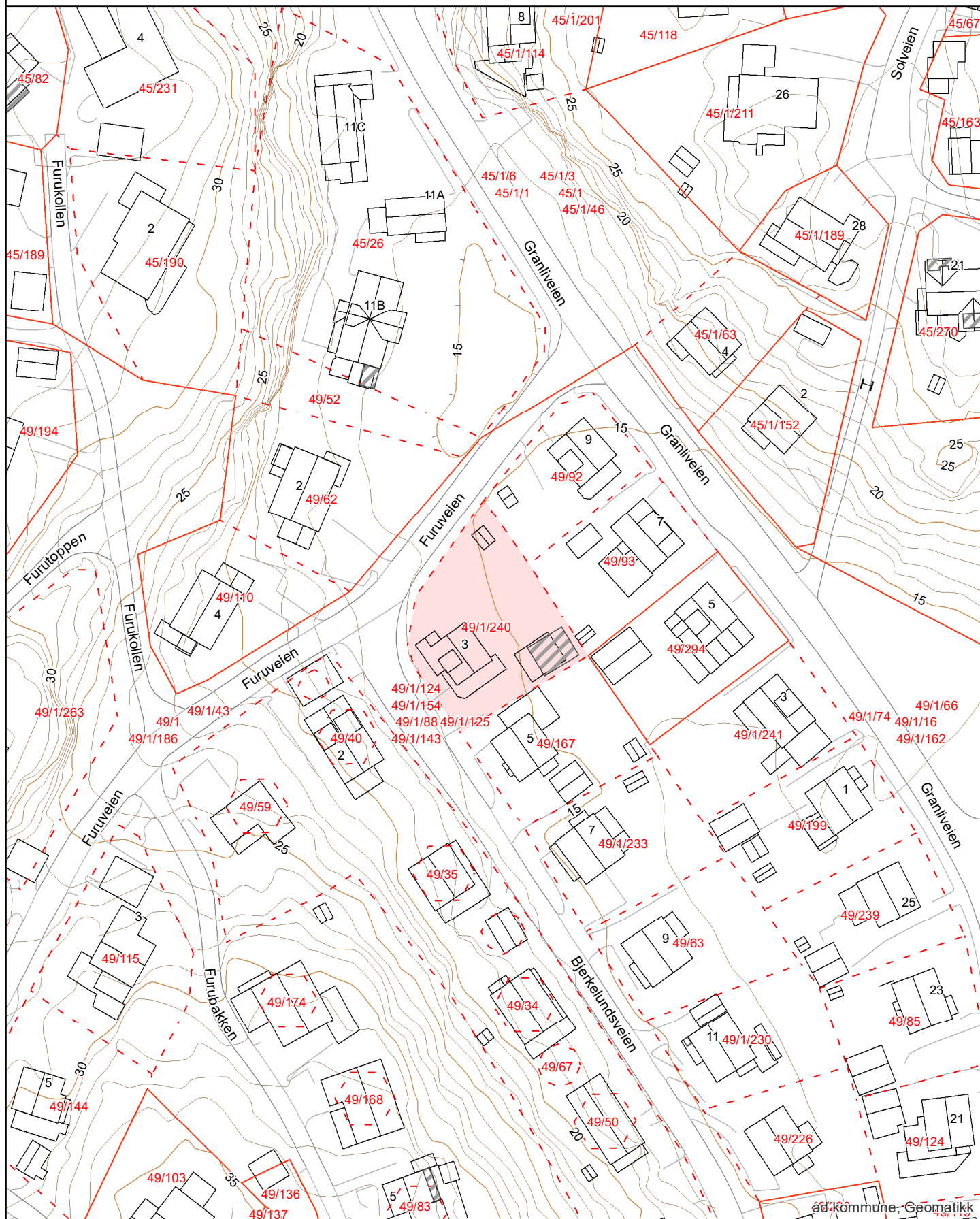
**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Bjerkelundsveien 3, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 49/1/240/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-12-03



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



# Matrikkelkart

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Bjerkelundsveien 3, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 49/1/240/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-12-03



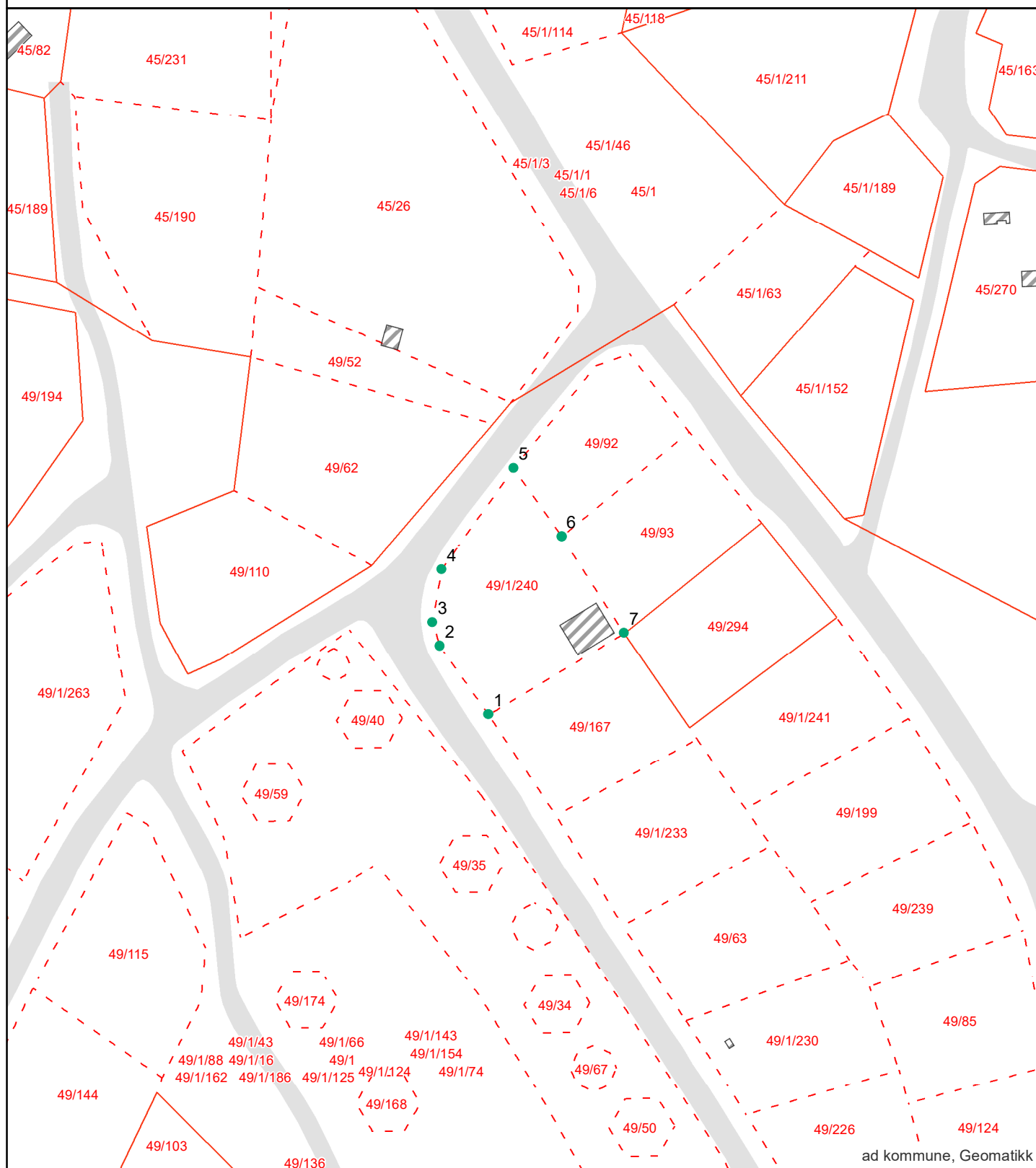
Dat kilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

|                       |               |                     |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 863.8                 |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype                | Hjelpelinjetype | Målemetode                              | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|------------------|--------|
| 1      | 6566348.1414  | 608678.4626   | Ikke spesifisert      | 15.4   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200              | 0      |
| 2      | 6566360.68263 | 608669.533335 | Ikke spesifisert      | 4.58   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200              | 0      |
| 3      | 6566365.05412 | 608668.155363 | Ikke spesifisert      | 9.87   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200              | 0      |
| 4      | 6566374.75602 | 608669.90908  | Ikke spesifisert      | 22.77  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200              | 0      |
| 5      | 6566393.33365 | 608683.05478  | Ikke spesifisert      | 15.35  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200              | 0      |
| 6      | 6566380.76085 | 608691.856441 | Ikke spesifisert      | 21.11  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200              | 0      |
| 7      | 6566363.07187 | 608703.347663 | Jord                  | 29.04  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK                      | 10               | 0      |

## Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-49/1/240

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 863.8            |
| Etablert dato  | 10.10.1955 | Historisk oppgitt areal | 0.0              |
| Oppdatert dato | 23.01.2024 | Historisk arealkilde    | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1                |
| Kommunennummer | 3107       | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD      |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn                  | Pers.nr/org.nr. | Rolle             | Status     | Adresse       | Andel |
|-----------------------|-----------------|-------------------|------------|---------------|-------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE   | 940039541       | H - Hjemmelshaver |            | Postboks 1405 | 1/1   |
| MADELEN STENE STORNES |                 | F - Fester        | B - Bosatt |               | 1/1   |

## Forretninger

| Forretningstype           | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---------------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering        | 01.01.2024      | 01.01.2024    |               |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 23.09.2021      | 23.09.2021    | 2020/54940    |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 21.09.2021      | 21.09.2021    | 2020/5494     |            |
| OP - Oppmålingsforretning | 23.09.2020      | 23.09.2021    | 2020/54940    |            |
| ON - Omnummerering        | 01.01.2020      | 01.01.2020    |               |            |
| ON - Omnummerering        | 07.01.1994      |               |               |            |

## Teiger

| Hovedteig                           | Avklart eiere            | Tvist                    | Flere mat. enheter       | Ureg. jordsameie         | Datafangstdato | Ber. areal | Arealmerknad |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                | 863.8      |              |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type                                | Status                       |
|------------|-----|-------------------------------------|------------------------------|
| 147942621  | 0   | 111 - Enebolig                      | TB - Tatt i bruk             |
| 301113858  | 0   | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | IG - Igangsettingstillatelse |

**Bygning 147942621: 111 - Enebolig**

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering   | BRA Bolig       | 171.0                    |
| Antall boenheter | 1                        | BRA Annet       | 0.0                      |
| Antall etasjer   | 3                        | BRA Totalt      | 171.0                    |
| Avløp            |                          | Har heis        | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus          | Dato       | Registrert dato |
|-------------------------|------------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk        |            | 15.05.2006      |
| EB - Endre bygningsdata | 31.08.2023 | 31.08.2023      |

**Bruksenheter**

| Type      | Leilighetsnr. | BRA   | Rom | Bad | Kjøkken     |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101         | 171.0 | 0   | 0   | 1 - Kjøkken |

**Etasjer**

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H02    | 0         | 45.0      | 0.0       | 45.0       | 0.0        |
| H01    | 1         | 70.0      | 0.0       | 70.0       | 0.0        |
| K01    | 0         | 56.0      | 0.0       | 56.0       | 0.0        |

**Bygningsendringer**

| Bygningsendring | Endringskode | Status           | Oppdateringsdato |
|-----------------|--------------|------------------|------------------|
| 147942621-1     | T - Tilbygg  | TB - Tatt i bruk | 01.01.2024       |

**Arealendringer**

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| H01    | 0         | 9.0       | 0.0       | 9.0        | 0.0       | 0.0       | 0.0        |

**Statuser for bygningsendring**

| Status                       | Dato       | Registrert dato |
|------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse         | 05.09.2001 | 06.09.2001      |
| IG - Igangsettingstillatelse | 05.10.2001 | 06.09.2001      |
| TB - Tatt i bruk             | 05.12.2001 | 06.09.2001      |

**Bygning 301113858: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering  | BRA Bolig       | 0.0                      |
| Antall boenheter | 0                        | BRA Annet       | 45.7                     |
| Antall etasjer   | 1                        | BRA Totalt      | 45.7                     |
| Avløp            |                          | Har heis        | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus               | Dato       | Registrert dato |
|------------------------------|------------|-----------------|
| IG - Igangsettingstillatelse | 05.10.2022 | 10.10.2022      |

**Bruksenheter**

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

**Etasjer**

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01    | 0         | 0.0       | 45.7      | 45.7       | 0.0        |

**Adresser**

| Vegnavn          | Nummer | Navn | Poststed      |
|------------------|--------|------|---------------|
| Bjerkelundsveien | 3      |      | 1621 GRESSVIK |





## Fredrikstad kommune

**Adresse** Postboks 1405, 1602

**Telefon**

Utskriftsdato: 09.12.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7      Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 49 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 240

**Adresse:** Bjerkelundsveien 3, 1621 GRESSVIK

**Referanse:** 192240244

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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

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

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



Madelen Stene Stornes

Bjerkelundsveien 3  
1621 Gressvik

|                      |                        |                |              |                   |             |
|----------------------|------------------------|----------------|--------------|-------------------|-------------|
| <b>Din referanse</b> | <b>Byggesaksnummer</b> | <b>Dok.nr.</b> | <b>Ident</b> | <b>Klassering</b> | <b>Dato</b> |
|                      | 2022/80946             | 10             | KAJH         | 49/1/240          | 11.12.2024  |

## **Ferdigattest - Riving av garasje og lekestue, oppføring av ny garasje - Bjerkelundsveien 3 - Eiendom 49/1/240**

**Behandlet på vegne av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**  
1807/24

### **Ferdigattest**

---

#### **Ferdigattest er gitt**

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

---

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 10.12.2024. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 05.10.2022.

#### **Ferdigattesten gjelder for**

Adresse: Bjerkelundsveien 3, 1621 Gressvik

Eiendom: 49/1/240/0

Byggetiltak:

- Riving av garasje og lekestue, oppføring av ny garasje

#### **Din rett til å klage**

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Tormod Hundsnes Førre  
overarkitekt

Kajal Hamad  
avdelingsingeniør

#### **Byggesak og geomatikk**

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16

E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no

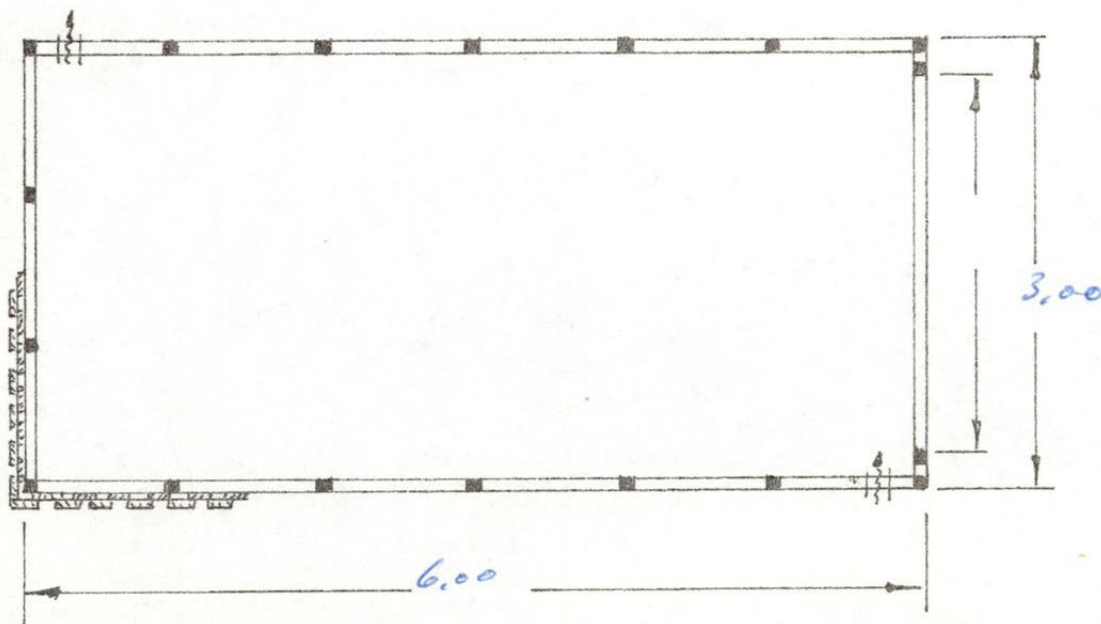
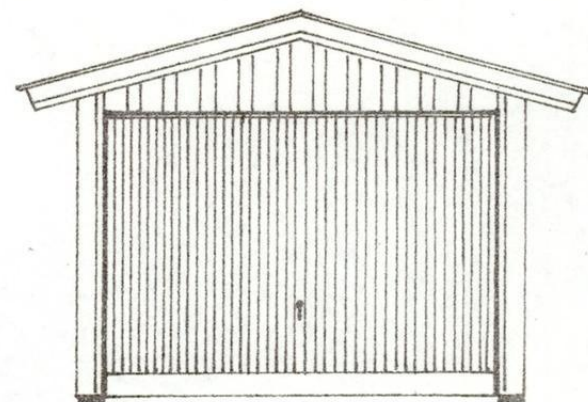
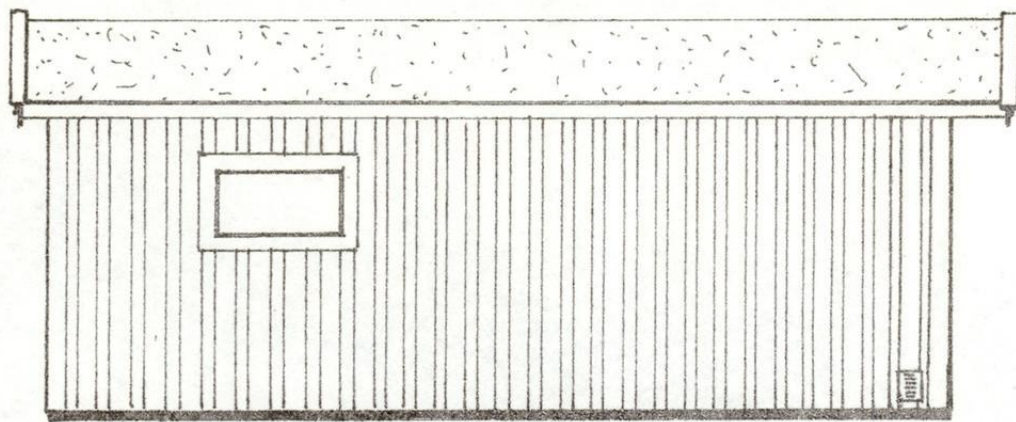
Telefon: 69 30 60 00

Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Webadresse: [www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)

Tlf. saksbeh.: 69 30 56 15



**Karlshus Bruk**, RÅDE

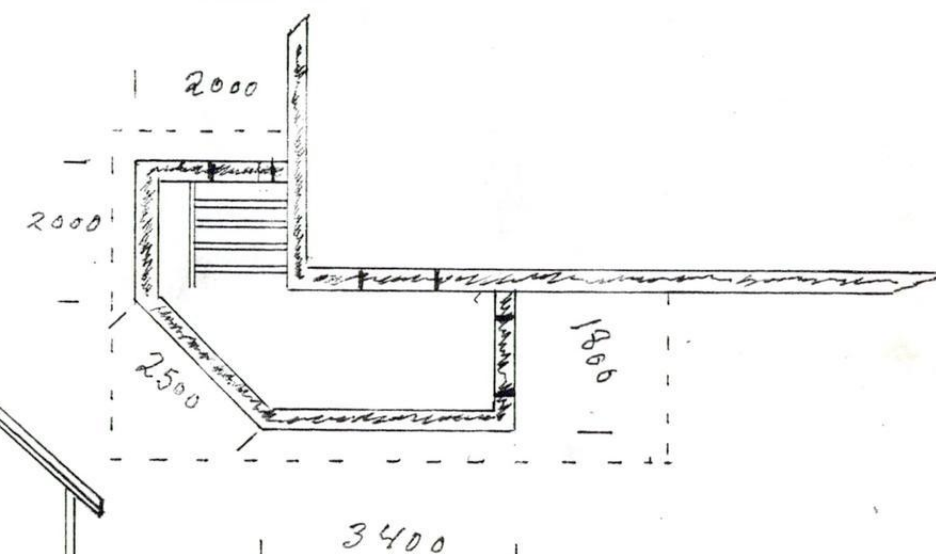
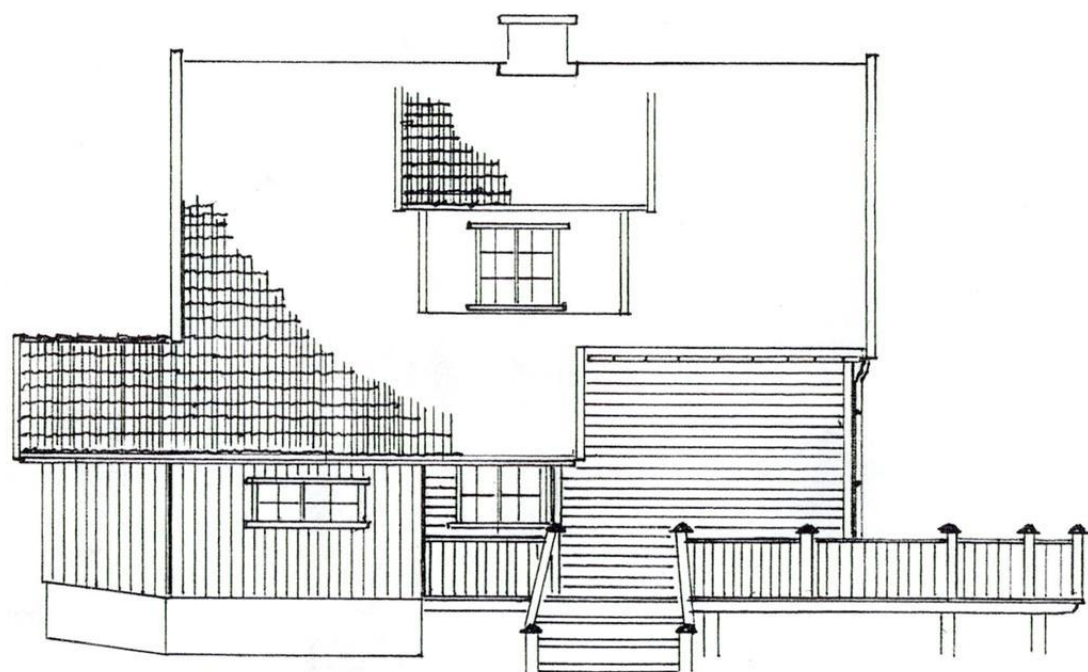
Garasje type OMEGA.

~~Stående~~ kledning: *liggende*



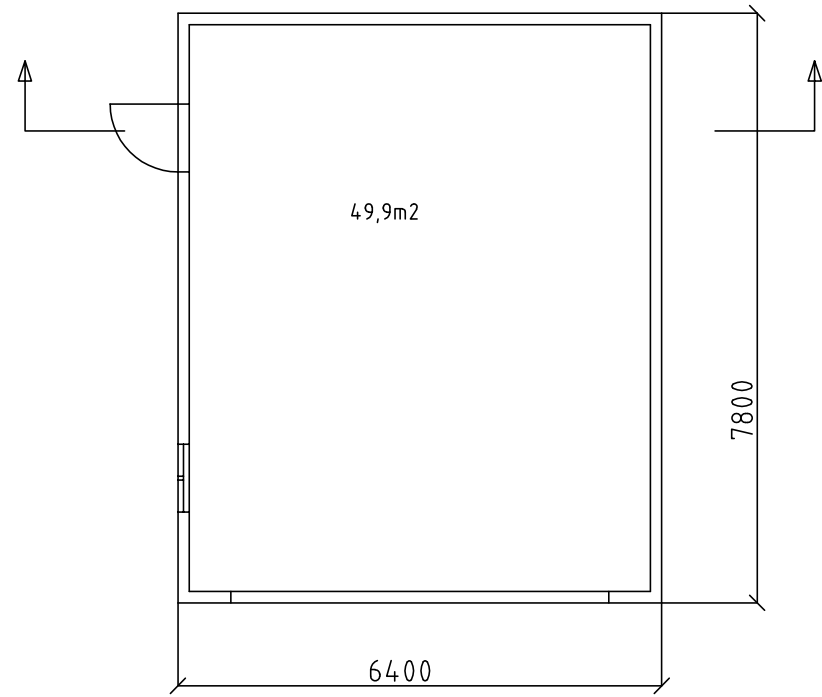
Sak nr 01/8660

|                                                   |              |                     |
|---------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE<br>PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN |              |                     |
| SAKSNR.<br>01/8660                                | DOK.NR.<br>3 | LØPENR.<br>67091/01 |
| KASS.AR                                           | KOPI         |                     |
| SAKSBEH.<br>JostB                                 | 24 AUG. 2001 |                     |
| ARKIVKODE P                                       | 491- Jnr 240 |                     |
| ARKIVKODE S                                       | L40          |                     |
| EXSP.                                             | DATO/BIGN    |                     |

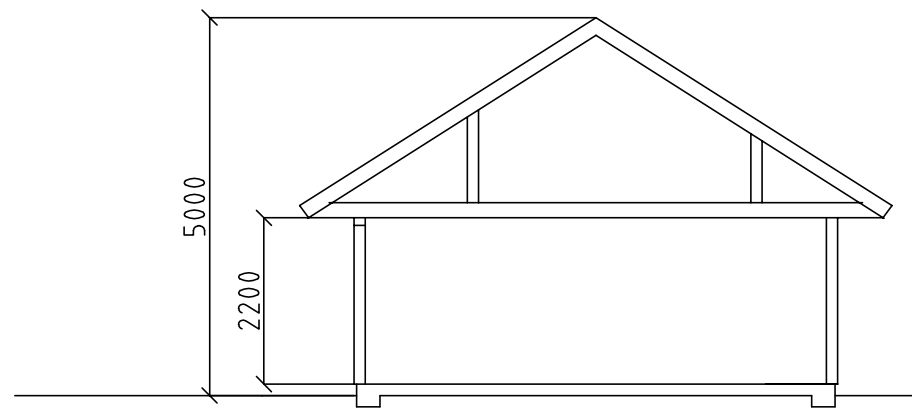
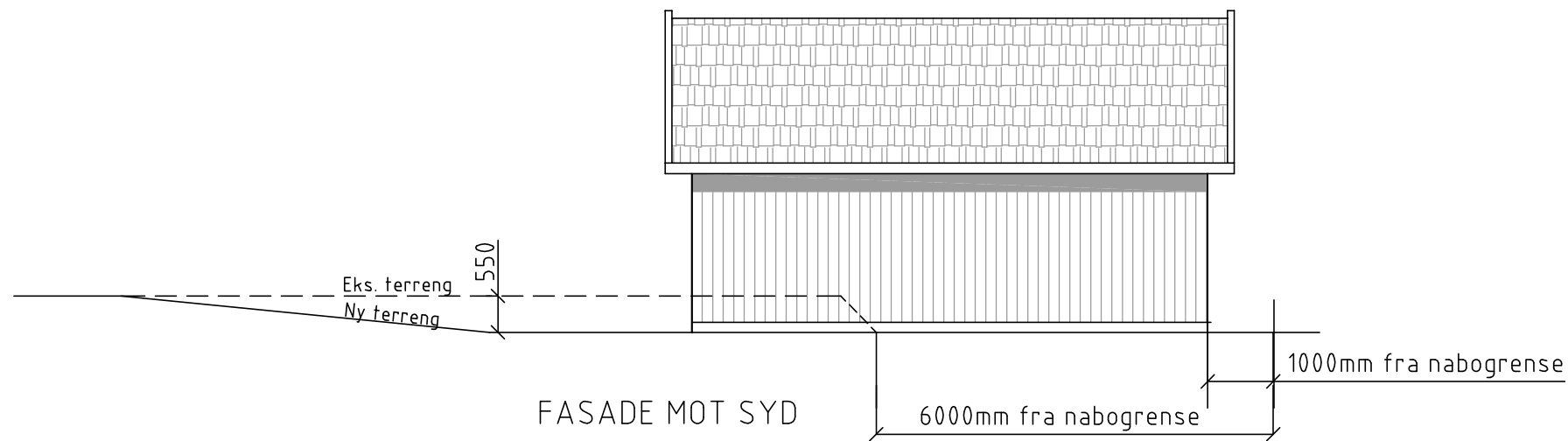
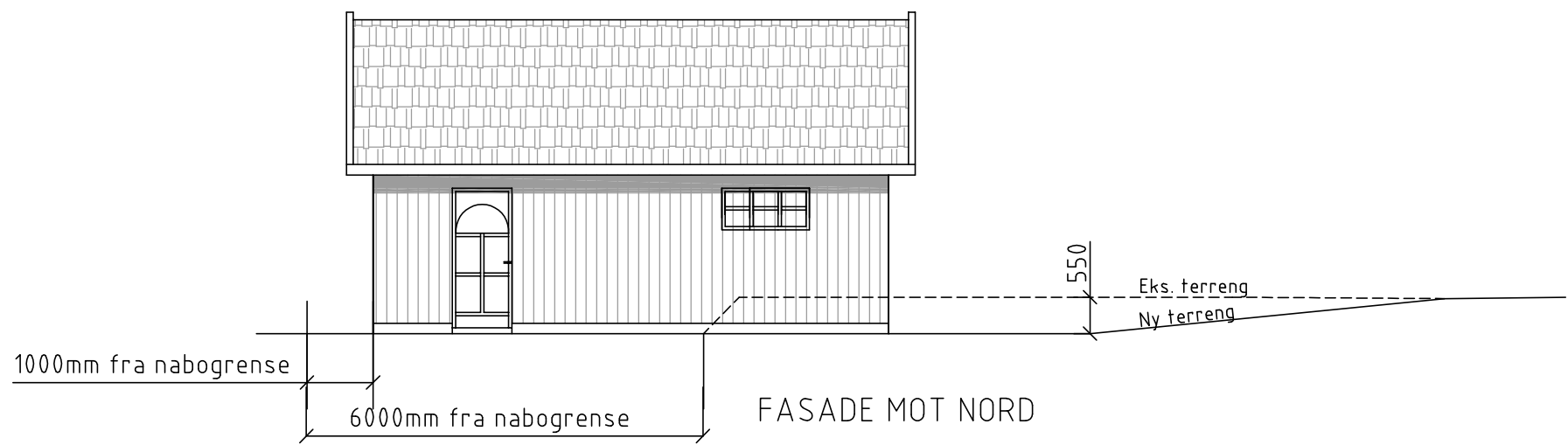


|                                                                    |                          |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| FREDRIKSTAD KOMMUNE<br>PLAN OG- OG MILJØ<br>BYGN.- OG REG.AVDELING |                          |
| SAKSNR.<br>01/1131                                                 | BEHANDL.DATO<br>05.09.01 |

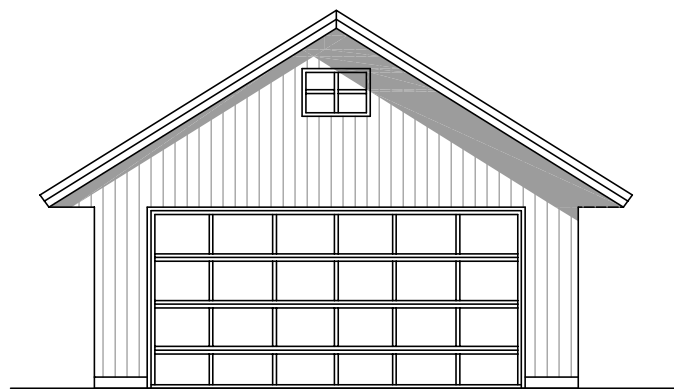
| Dato        | Konstr./Tegnet | Godkjent   | Målestokk |                 |               |
|-------------|----------------|------------|-----------|-----------------|---------------|
|             |                |            | 1:100     |                 |               |
|             |                |            |           | Erstatning for: | Erstattet av: |
|             |                |            |           |                 |               |
| Henvisning: |                | Beregning: |           |                 |               |



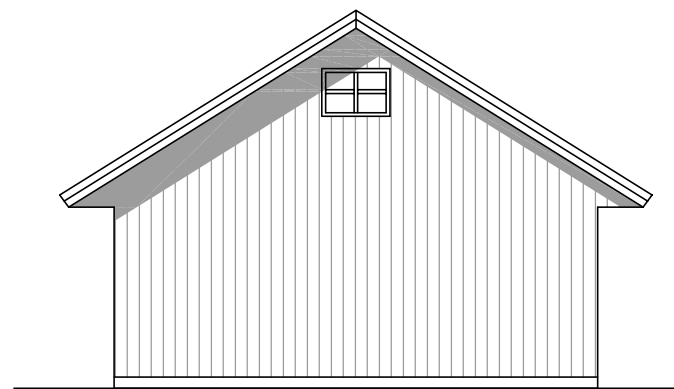
PLAN



SNITT



FASADE MOT VEST

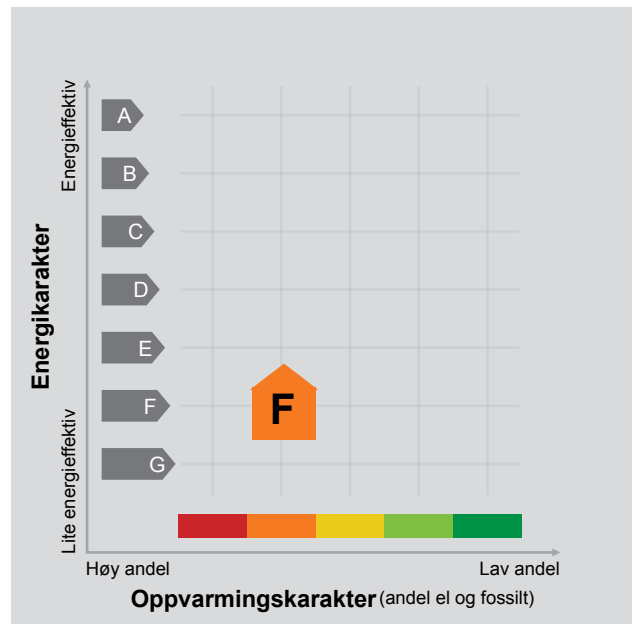


FASADE MOT ØST

|                                                                                       |                 |            |        |             |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|--------|-------------|------------------------------|
| -                                                                                     | -               | -          | -      | -           | -                            |
| 0                                                                                     | Søknads tegning | 26.09.2022 | agte   | wsj         | wsj                          |
| Revisjon                                                                              | Revisjonstekst  | Dato       | Tegnet | Kontrollert | Godkjent                     |
| Prosjekt fase                                                                         |                 |            |        |             |                              |
| Søknads tegning                                                                       |                 |            |        |             |                              |
| Rambøll                                                                               |                 |            |        |             |                              |
| Rambøll Norge AS - Region Øst<br>Gamle Beddingvei 28, 1671 Kråkerøy - Tel 69 95 45 00 |                 |            |        |             |                              |
| Madelen Stene<br>Bjerkelundsveien 3, 1621 Gressvik                                    |                 |            |        |             |                              |
| Garasje<br>Plan, snitt og fasader                                                     |                 |            |        |             | Oppdragsnummer<br>1350015815 |
| -                                                                                     |                 |            |        |             | Dokumentansvarlig<br>wsj     |
| -                                                                                     |                 |            |        |             | Utarbeidet av<br>agte        |
| -                                                                                     |                 |            |        |             | Målestokk<br>1:100           |
| Kompleks                                                                              | Bygg            | Etaasje    | Fag    | System      | Type                         |
| -                                                                                     | -               | -          | B      | 20          | 40                           |
| 001                                                                                   |                 |            |        |             | Revisjon                     |
| -                                                                                     |                 |            |        |             | Status                       |
| -                                                                                     |                 |            |        |             | -                            |

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Bjerkelundsveien 3      |
| Postnummer        | 1621                    |
| Sted              | GRESSVIK                |
| Kommunenavn       | Fredrikstad             |
| Gårdsnummer       | 49                      |
| Bruksnummer       | 1                       |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | 240                     |
| Bygningsnummer    | 147942621               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-63329 |
| Dato              | 30.12.2024              |



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Vask med fulle maskiner**

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

## 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

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

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1956     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 179      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

### Teknisk installasjon

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk              |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### 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: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostad skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostad / 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

Bjerkelundsveien 3 - Nabolaget Gressvik vestre/Hurrød - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|  |                                                    |            |        |
|--|----------------------------------------------------|------------|--------|
|  | Granliveien<br>Linje 115, 199                      | 2 min      | 0.1 km |
|  | Gressvik fergeleie<br>Linje 805                    | 15 min     | 1.2 km |
|  | Fredrikstad bussterminal<br>Totalt 29 ulike linjer | 7 min      | 4.2 km |
|  | Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20            | 8 min      | 4.9 km |
|  | Oslo Gardermoen                                    | 1 t 41 min |        |

## Skoler

|                                                            |       |        |
|------------------------------------------------------------|-------|--------|
| Hurrød skole (1-7 kl.)<br>323 elever, 16 klasser           | 6 min | 0.5 km |
| Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.)<br>384 elever, 23 klasser | 7 min | 0.5 km |
| Frederik II videregående skole<br>1277 elever              | 7 min | 3.8 km |
| WANG Toppidrett Fredrikstad<br>180 elever, 6 klasser       | 8 min | 4 km   |

«Hyggelig nabolag altså. Blide og hyggelig mennesker, hilser når du går forbi :-))»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



## Kvalitet på skolene

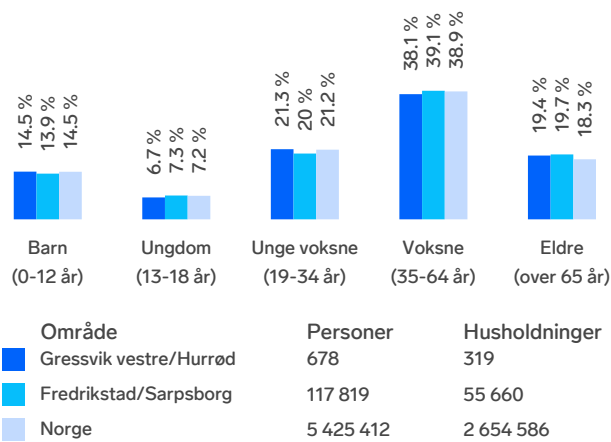
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                 |        |        |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Bamseby barnehage (0-5 år)<br>84 barn           | 7 min  | 0.5 km |
| Gressvik barnehage (1-5 år)<br>46 barn          | 10 min | 0.7 km |
| Ørebekk barnehage / Rs Team (1-5 år)<br>83 barn | 15 min | 1.1 km |

## Dagligvare

|                               |        |        |
|-------------------------------|--------|--------|
| Meny Ørebekk                  | 16 min |        |
| Coop Extra Mascot<br>PostNord | 19 min | 1.4 km |

Primære transportmidler

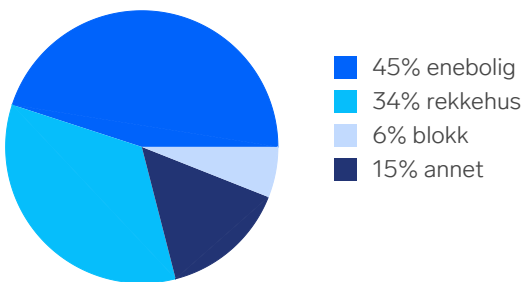
-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring
-  3. Buss

-  **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100
-  **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100
-  **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

Sport

-  Hurrød skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km
-  Gresvik ungdomsskole 7 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Pluss Onsøy Squash & Treningssenter 21 min 
-  Trimeriet Fredrikstad 23 min 

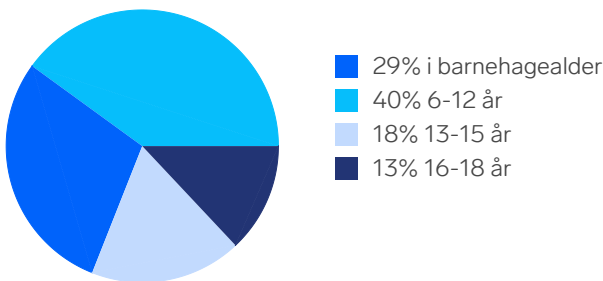
Boligmasse



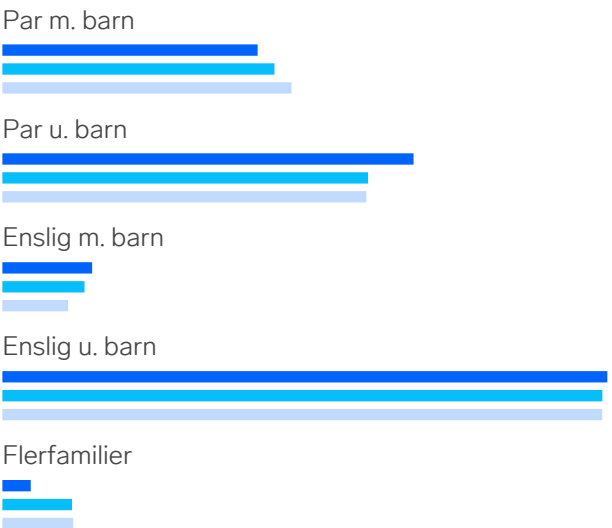
Varer/Tjenester

-  Torvbyen 7 min 
-  Apotek 1 Gressvik 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0%
- 44%
-  Gresvik vestre/Hurrød
-  Fredrikstad/Sarpsborg
-  Norge

Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



