

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Paul Holmsens vei 45  
1613 FREDRIKSTAD  
Gnr./Bnr.: 210/410  
Seksjonsnr. : 2  
Fredrikstad kommune

## Areal

Tomannsbolig  
Bruksareal: 62 m<sup>2</sup>  
Frittstående redskapsbod  
Bruksareal: 4 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 66 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 16.01.2025

## Bygnings sakkyndig selskap

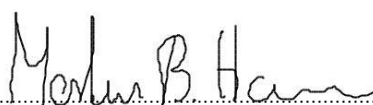
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Morten Bøhler Hansen

Mobil: 90186203

# 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 bygningmessig 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 trafikkløysets 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	16.01.2025
Referansenummer	15065915
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0004
Hjemmelshaver/selger	Daniella Saccardi Dias/Robin Thomassen/Ingvild Øverby Vist
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Daniella Saccardi Dias/Robin Thomassen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	10.02.2025 21:30

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Paul Holmsens vei 45
Postnummer/sted	1613 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	210/410/369
Seksjonsnr.	2
Tomt	Festet tomt: 692 m²

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	1952		
Frittstående redskapsbod	Ukjent		

## Byggemåte

Halvpart av tomannsbolig beliggende på Sandbæk, Fredrikstad kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med gruslagt gårdsplass, gressplen og diverse beplantning. Biloppstillingsplasser i gårdsplass.

Boligbygg fra 1952. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner samt trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trekledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takstein. Boligen har glatt entrédør av tre. Balkongdør med karm av tre og to-lags glass fra 2015. Vinduer med karm av tre samt utvendig beslag med to-lags glass fra 2024. Vindu med karm av tre og to-lags glass fra 2015. Vindu med karm av PVC og to-lags glass fra 2020. Boligen er elektrisk oppvarmet i kombinasjon med vedfyring samt luft-luft varmepumpe i stue.

Boligbygg over en etasje, loftetasje samt kjeller.  
Boligen består av:  
Loftetasje: Entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.

Adkomst via felles trapperom.

Tilkomst til råloft via loftluke i entré.

Utgang fra soverom 2 til terrasse.

Boenheten har i tillegg en frittstående redskapsbod.

Boenheten har i tillegg en frittliggende markterrasse.

# 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	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
Loft - innredet		Ventilasjon	9	
		Overflater himling/undertak	9	
		Konstruksjonsoppbygging	9	
Loft - uinnredet / råloft - Råloft		Kontroll av diffusjonssperre	9	
		Konstruksjonsoppbygging	9	
		Overflater vegger/undertak	9	Kr 50 000 - 100 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	11	
Yttertak		Konstruksjon	12	
		Inspeksjonsmulighet	12	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	13	
		Fuktsikring av grunnmur	13	
		Bortledning av takvann	13	
		Alder	13	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)	14	
Frittstående byggverk - Redskapsbod		Helhetsvurdering	14	

# 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

Rommene 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)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	62			62	15
	Entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.				Terrasse
SUM	62			62	15
<b>Total bruksareal: 62 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående redskapsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		4		4	27
		Redskapsbod			Markterrasse
SUM		4		4	27
<b>Total bruksareal: 4 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

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 redskapsbod er medregnet som eksternt bruksareal (BRA-e).

Boligen inneholder 62m<sup>2</sup> P-ROM og 0m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom oppgradert omkring 2019 med eldre vannrør, sluk og avløpsrør fra ukjent årstall. Flislagt gulv. Vegger utført i våtromsplater. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap på vegg med overlys over servant. Stikkontakt på vegg over speilskap. Dusjkabinett med to-greps armatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling.



### TG 2

#### Helhetsvurdering

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

- Alder på vannrør.
- Våtromsplater har slitasje mellom skjøter. Utskifting av våtromsplater bør påregnes.
- Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Redusert levetid kan ikke utelukkes. Utskifting av våtromsplater bør påregnes.
- Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
- Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vannrør til dusjkabinett er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettetdetaljer bør fornyes.
- Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vannrør til servant samt vaskemaskin er ikke tilfredsstillende. Fare for fukt i konstruksjon. Tettetdetaljer bør etableres.
- Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.
- Det er sprekk i plateskjøt himling. Utbedring bør påregnes.
- Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Det foreligger ingen informasjon om våtrommet generelt og utførelsen bærer preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 30,0 %, temperatur 23,6 grader C og duggpunkt 5,1 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra eksakt ukjent årstall med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Flislagt på vegg over benkeplate. Belysning mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter på vegg over benkeplate. Frittstående oppvaskmaskin. Integrrert stekeovn. Nedfelt induksjonstopp. Frittstående kjøleskap med frysedel. Ventilator i overskap med kullfilter. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminatfliser. Vegger utført i fliser samt malt tapet. Himlingsflate utført i glatte malte himlingsplater. Fronter lakkert i 2021. Benkeplate fra 2021. Ventilator fra 2022.



### TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet



#### Ventilasjon og avtrekk

Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er i tillegg separat ventilering av rommet.



#### Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt anbefales etablert.

Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper. Automatisk lekkasjestopper anbefales etablert.



### TG 2

#### Vannrør

Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

#### Overflater vegger

Tapet har manglende vedheft mot underlaget i ytterhjørne mot stue. Tiltak kan iverksettes ved behov.



## Loft - innredet

Loftet er innredet i med knevegger mot kaldtloft. Gulvflater belagt med laminat. Vegger utført i glatte malte flater, tapet samt MDF-plater samt spiler. Himlingsflater utført i glatte malte flater samt MDF-panel. Hvite slette/profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe på soverom 1.

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk

 Overflater gulv | Det er registrert en sprekke i en endeskjøte på laminat i stue.

 TG 2 Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i yttervegger. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater himling/undertak | Det er registrert sprekker i plateskjøter i stue. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.

Konstruksjonsoppbygging | Ingen tilkomst bak knevegger. Inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig. Inspeksjonsmulighet bør etableres. TG2 er satt for å belyse risiko ved manglende inspeksjonsmulighet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

## Loft - uinnredet / råloft - Råloft

Adkomst via loftluke fra entré.


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

Inspeksjonsmulighet - Statikk

 TG 2 Kontroll av diffusjonssperre | Det er ikke registrert dampspærre mellom kald og varm sone. Konsekvens er fare for kondensering. Utbedring av konstruksjonen bør påregnes. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

Konstruksjonsoppbygging | Det er observert spor etter aktivitet av gnagere. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak bør påregnes.

Stedvis manglende isolasjon. Utbedring av manglende isolasjon bør påregnes.


 TG 3 Overflater vegger/undertak | TG3 gjelder:  
Det er påvist fuktskader i undertak og det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS i undertak. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent over 20. Årsak er vurdert å være lekkasje/kondensproblematikk og årsak til fuktskader er som regel sammensatte og tiltak for å stoppe fukttilførsel må påregnes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og aktuelle tiltak må derfor påregnes.

TGIU:  
Det er gjort utbedringer av lufting etter befaringstidspunktet.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for TG3 og utbedringer av fuktskader.  
Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

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

Teglsteinspipe fra byggår Peisovn med glassdør i stue.

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


      Informasjon      |      Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

 **TG 2**      Skorsteiner inne i boligen      |      Fuger i skorsteinen er dårlige og tiltak anbefales. Dette kan synes å gjelde delen opp mot yttertak på råloft. Fuger må fornyes.

## Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.


Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Soverom 2 og stue.

 **TG 2**      Skjevhetsmåling      |      Det er målt noe merkbare skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 17 mm.  
  
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.  
  
Informasjon:  
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Vannrør av typen kobber. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom til naboseksjon. Varmtvannsbereder på 190 L fra 2020 plassert i felles bod kjeller. Synlige avløpsrør av plast. Luft-luft varmepumpe plassert i stue.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 **TG 2**      Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)      |      Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Hovedstoppekran      |      Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)      |      Lufterledningen for avløpssystemet er ikke ført til det fri, men avsluttet på råloft med durgoventil. Systemet bør bygges om og lufterledningen må føres til det fri.

 **TGIU**      Stakeluke      |      Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Boligen har skjult/åpent 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: Ukjent

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp 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



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.



TG 1

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

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledning

TG2 gjelder:

Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Musesperre bør etableres.

## Dører og vinduer

Glatt entrédør av tre. Balkongdør med karm av tre og to-lags glass fra 2015. Vinduer med karmen av tre samt utvendig beslag med to-lags glass fra 2024. Vindu med karm av tre og to-lags glass fra 2015. Vindu med karm av PVC og to-lags glass fra 2020.



TG 1




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

Vinduer - Dører

# Yttertak

---


Yttertak av saltakskonstruksjon utvendig tekket med takstein. Yttertakteking er etter selgers opplysninger fra 2014.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger	
 TG 2	Konstruksjon	Fuktskader påvist på innvendig side. Årsak er vurdert å være lekkasje/kondensproblematikk og årsak til fuktskader er som regel sammensatte og tiltak for å stoppe fukttilførsel må påregnes. Sannsynlighet for følgeskader i konstruksjonen. Tiltak for å stoppe fukt/lekkasje inn i konstruksjonen må påregnes.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er registrert deformasjoner på nedløp. Utskiftning bør påregnes.
 TGIU	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Ikke besiktiget.
	Takgjennomføringer	Ikke besiktiget.
	Skorsteiner over tak	Ikke besiktiget.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Ikke besiktiget.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra soverom 2 til terrasse. Bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,91 meter.


 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying samt registrert råteskade i skjøt på toppbord til rekkverk. Tiltak anbefales.
---	---	---

## Terrasser / platting på terreng

Frittliggende markterrasse belagt med terrassebord. Levegger av trekonstruksjoner.

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

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter

	Fundamenter	Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, og kun delvis synlige fra utsiden. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.
--	-------------	--


## Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.  
Grunnmur i betong.

	TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmur på nord-vestvendt hjørne. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	TGIU	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

Dreneringen er etter selgers opplysninger fra 2015 samt byggår.

	TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
		Fuktsikring av grunnmur	Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå, og bør ses i sammenheng med opplysninger om alderen til dreneringen.  Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplist, noe som for eksempel medfører at det kan komme vann bak fuktsperren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
		Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er stedvis ikke ledet vekk fra grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.
		Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlige ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TG 2

Vann- og avløpsledninger  
(ink. stikkledninger)

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

## Frittstående byggverk - Redskapsbod

---

Frittstående redskapsbod i trekonstruksjoner.



TG 2

Helhetsvurdering

Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrاد som gjør at det anbefales utbedrende tiltak på blant annet takteking.

## 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 branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt 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 branntekniske konstruksjoner: Ja. Se kommentar.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Kommentar til branntekniske konstruksjoner:

Entrédøren oppfyller ikke branntekniske egenskaper etter krav i dagens byggtekniske forskrift.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Takhøyder er målt til ca. 1,15-2,45 meter (noe skråtak).

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

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

Snitt og plantegning er fremlagt datert 04.06.1951.

Fasadetegning vedrørende påbygg carport er fremlagt datert 27.09.2001.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura vedrørende service varmepumpe datert 15.01.2025.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.01.2025, arbeidene gjelder stikkontakt i stue, spotskinne og opplegg i bod.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 27.07.2020, arbeidene gjelder montert samt tilkoblet easee el-bil lader. Byttet innmat i sikringskap til jordfeilautomater.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt rapport (Fredrikstad Brannvesen) vedrørende ikke gjennomført feiing grunnet manglende godkjent takstige, datert 07.11.2024.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 13.01.2025.

## 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 bygningskader, 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 bygningsselementer 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 varmtvannsbereider 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 benevnelser 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 lekke. 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 innkledde- og opplektede 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 setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (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.





Kommentar - [Sluk bad ]



Kommentar - [Slitasje våtromsplater i dusjonen ]



Kommentar - [Utførelse tettedetaljer ved vannrør til dusjkabinett ]



Kommentar - [Sprekker plateskjøter himling stue ]



Beskrivelse - [Sikringskap ]

Kurs nr.	Last	Vern		Kabel		Ref. Inst. metode	JFB
		In (A)	Kar	S(mm <sup>2</sup> )	Lengde		
13	Hovedbryter						
14	Overspenningsvern	63		3x16/16 Cu			
15	Lader for El-Bil	25		3x6/6 Cu			
16	Komfyr	20		2x2,5/2,5 Cu			30
17	Kjøkken	16		2x2,5/2,5 Cu			30
18	RES	16					30
19	Stue, lys trapp + VTS BOD	16		2x2,5/2,5 Cu			30
20	VVB 2 etg	16		2x2,5/2,5 Cu			30
21	Sov, gang,liten stue del	16		2x2,5/2,5 Cu			30
22	Vaskemaskin	16		2x2,5/2,5 Cu			30
23	Bad	16		2x2,5/2,5 Cu			30
24	Ringanlegg						

Beskrivelse - [Kursfortegnelse sikringskap ]



*Kommentar - [Fuktskader undertak råloft ]*



*Kommentar - [Fuktskader undertak råloft ]*




*Kommentar - [Råteskade toppbord på rekkverk terrasse ]*



*Kommentar - [Riss/sprekk grunnmur ]*

# Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	84707751,6
Forsikringselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Gjensidige .
Kunde / Forsikringstaker	Per Mikael Sandström Paul Holmsens vei 45 1613 Fredrikstad
Forsikringstype	Hus Pluss
Forsikringsform	Tomannsbolig - BTA: Fullverdi, 3.238.215
Egenandel	8000 - A
Skadestedets adresse	Paul Holmsens vei 45 1613 Fredrikstad
GNR/BNR	210/410
Kommune	3107 Fredrikstad
Kontaktperson	Per Mikael Sandström (Kunde) tlf. 97416416 mikael.sandstrom79@gmail.com
Skadedato	17.01.2025
Besiktigelsesdato	23.01.2025



Rapporten er basert på		
<input checked="" type="checkbox"/> Fysisk oppmøte	<input type="checkbox"/> Video	<input type="checkbox"/> Telefon

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Claes Gøran Johansson	Hovedinspektør	45501896	claes.johansson@ocab.no
Per Mikael Sandström	Kunde	97416416	mikael.sandstrom79@gmail.com

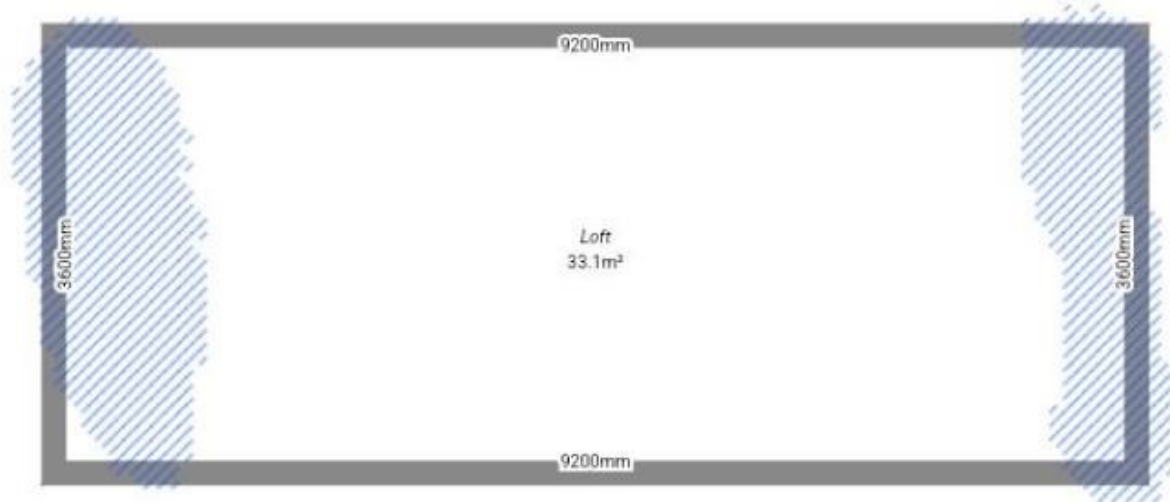
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m <sup>2</sup>	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Tomannsbolig	85	1952	

Øvrig informasjon om objektet

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	Verdi

**Planskisse**

**Etasje 1**



**Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom**

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m <sup>2</sup>	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
-----	--------	--------	--------	----------------	------	------	-----	-------------------

**Årsak til skade**

**Type skade**

- Vannlekkasje   
  Brann   
  Innbrudd   
  Ytre påvirkning  
 Glass   
  Natur   
  Øvrige:

**Installasjon**

I. Vanninnt. utenfra over grunn

**Kilde**

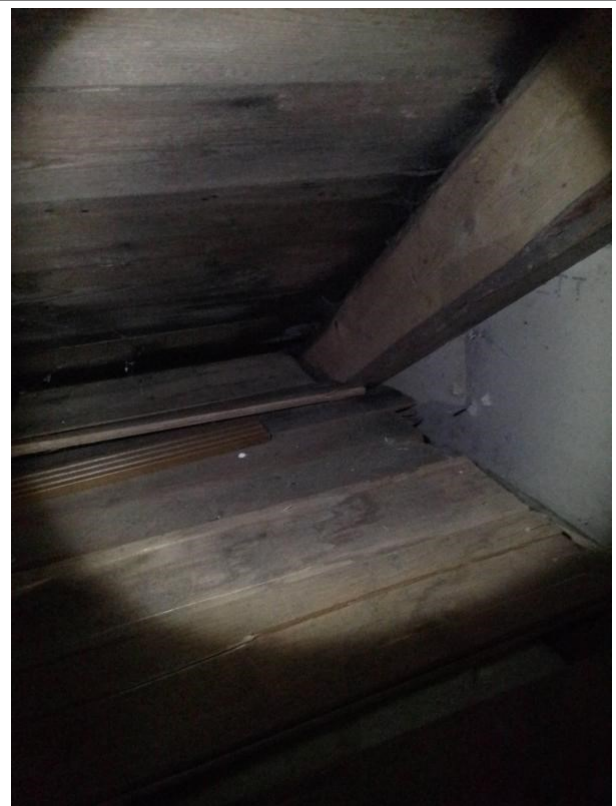
J. Søl, kondens og dusjing

**Årsak**

Annen eller ukjent

**Hva forårsaket skaden, og hvorfor?**

Dette er kondens som er problemet siden loftet ikke har tilstrekkelig lufting. Som bilde viser så er det ikke lufting langs langveggene på boligen og dermed ikke nok bevegelig luft. Dette medfører at kondens dannes og ikke blir luftet ut



Kondens skade

#### Når oppstod skaden

**Skadedato korrekt:**  Ja  Nei

**Tidligere eller utviklet skade:**  Ja  Nei

Dette problemet har boligen hatt i mange år. Ingen bra lufting på langveggene

#### Mulig regress?

Nei

#### Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Her må ft ordne bedre lufting på loftet sitt for å unngå kondens skader i fremtiden

*Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.*

#### Skadeomfang

Ingen skader innvendig kun merker etter hvor kondens har vært

#### Reparasjonsbehov

**Spesielle betingelser:** Ingen skader på bygging

#### Igangsatt arbeid

Befaring ocab

### Beboelighet

**Beboelighet:** Ja

**Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.:** NOK

**Annen info/alternativ løsning for beboelse:**

### Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

**Annen info:** Ingen skade

### Oppsummering

Her er det ingen skade oppstått

### Bilder av stedet



Bilde av manglende lufting. Her er det stengt igjen

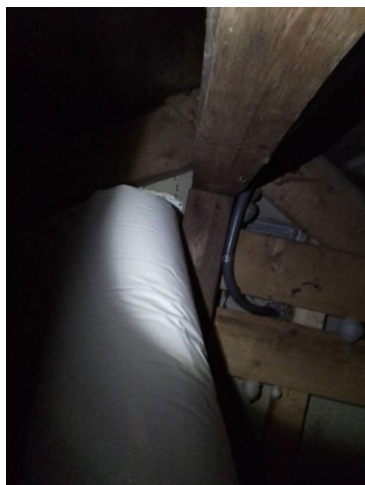




Gulv sperrer for lufting



Samme problem med sperret lufting



Det er en ventil i hver gavl som er lite for antall m2 på loftet



Tilkomst loft

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Claes Gøran Johansson  
45501896  
claes.johansson@ocab.no  
OCAB AS

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250004
Adresse	Paul Holmsens vei 45		
Postnr.	1613	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 7 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalnr	84707751
Selger 1 Fornavn	Robin	Etternavn	Thomassen
Selger 2 Fornavn	Daniella	Etternavn	Saccardi Dias

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

#### 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/fornyet?

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 Kommentaar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentaar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
 Nei  Ja Kommentaar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentaar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Kommentaar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Kommentaar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja Kommentaar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
 Nei  Ja Kommentaar
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, tømmerarbeid etc.)?  
 Nei  Ja Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Kommentaar
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 Kommentaar

**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

**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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

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

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

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: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<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.
--------------------------	--

<b>Festeavgift for inneværende år</b>	Kr. 1472 + omk pr. halvår
<b>Festeavgift faktureres pr.:</b> (Måned/Kvartal/Halvår/år )	1 april og 1 oktober
<b>Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År)</b>	2029
<b>Når ble festeavgiften regulert sist? (År)</b>	2019
<b>Festeavgiften er regulert iht.:</b> <i>Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)</i>	KPI
<b>Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte?</b> (hjemlet i lov/Avtale)	Nei
<b>Hvis ja, hva blir ny festeavgift?</b>	
<b>Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten?</b> <b>Hvis ja, til hvilken pris?</b>	Ja. 40 % av markedspris. Fredrikstad kommune har utarbeidet pris liste for de ulike regionene i kommunen. Prisen reguleres og vedtas årlig. For vårt område i 2024: kr 884,- pr kv.m.
<b>Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festekontrakten?</b> <b>Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?</b>	Nei
<b>Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? JA/NEI</b>	Ja
<b>Hvis nei, hvilket beløp er utestående?</b>	Kr
<b>Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?</b>	Faktura tilsendes
<b>Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten?</b>	Nei
<b>Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser?</b> <b>Eierskiftegebyr kr?</b> <b>Kontonummer for betaling?</b>	Nei
<b>Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten</b>	Navn Tlf E-post
<b>Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festekontrakten?</b>	Nei
<b>Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier?</b>	Nei
<b>Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?</b>	



# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 410	Fnr: 369	Snr: 2 ▼
Adresse:	Paul Holmsens vei 45 ▼		
Areal:	ca. 691.8 m <sup>2</sup> *	Arealet gjelder hele eiendommen.	
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> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 320 - Flomfare, H320 Urban 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 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 tilfredsstillter ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 45, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/410/369/2

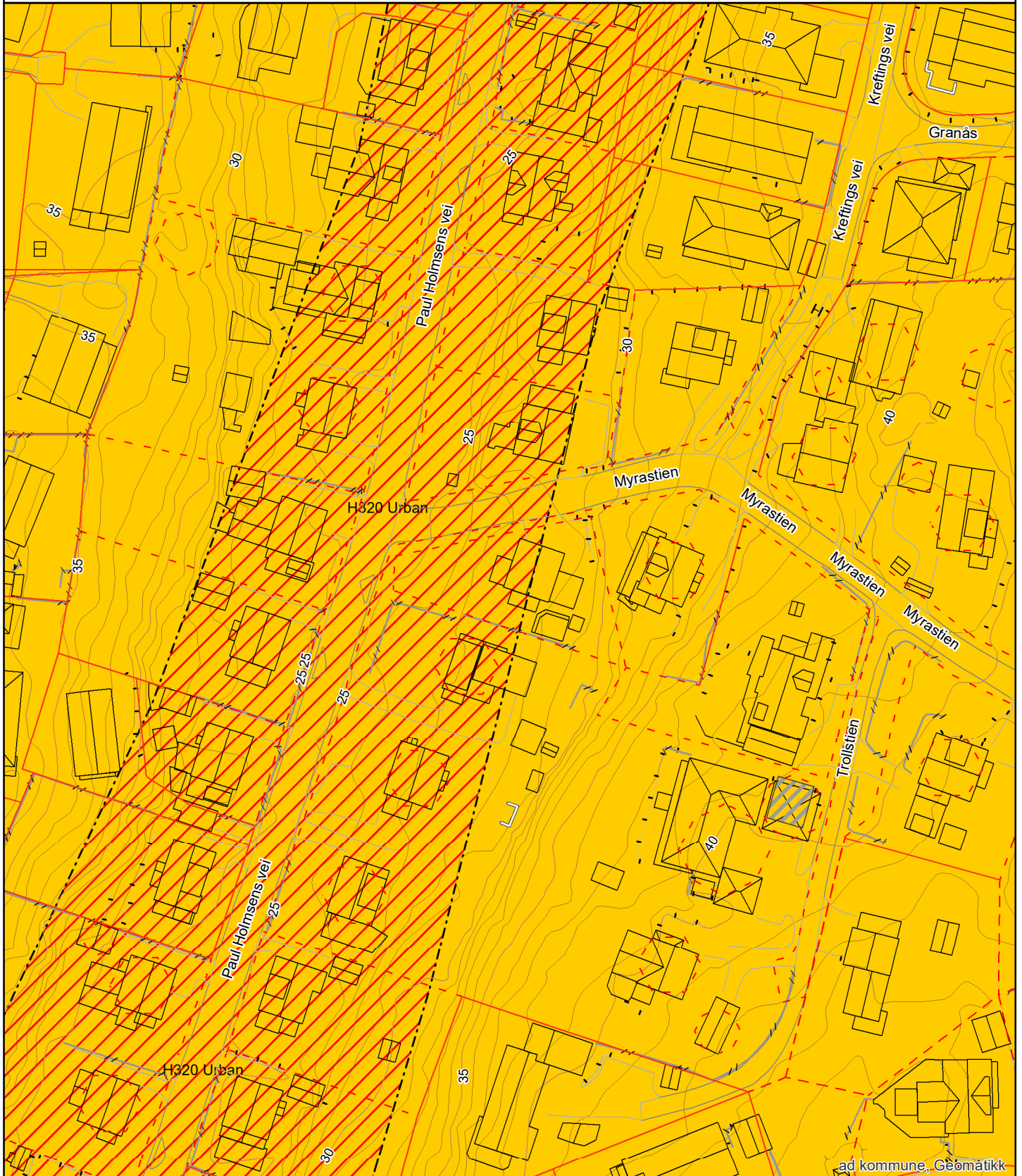
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-21



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

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

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



# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 45, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/410/369/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-21

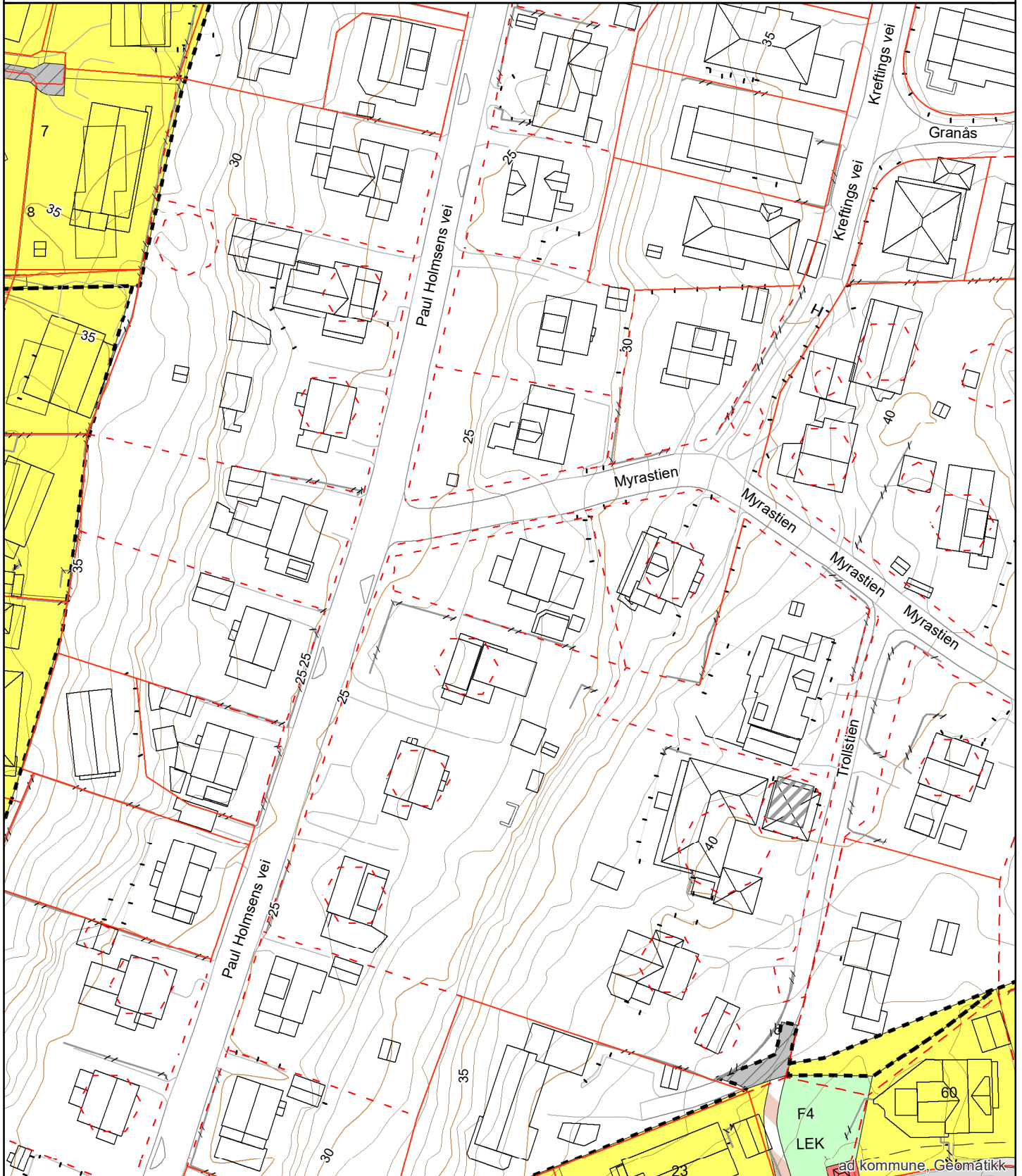


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

**Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen**



# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 210/410/369/2

Eierrepresentant: Thomassen Robin

Regningsmottaker: Thomassen Robin

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	410	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	369	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13404283	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		99

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
THOMASSEN ROBIN	Paul Holmsens vei 45	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Fester
DIAS DANIELLA SACCARDI	Paul Holmsens vei 45	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Fester

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
155	BRANNTILSYN 1/2 GEBYR	1,00 Stk	kr 234,00	01.02.2025	1/1	0	kr 234,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 279,00	01.02.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 082,00	01.02.2025	1/1	0	kr 2 603,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.02.2025	1/1	0	kr 3 780,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.02.2025	1/1	0	kr 7 241,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.02.2025	1/2	0	kr 2 344,00
60	ESkatt Bolig	681 400,00 0/00	kr 3,20	01.02.2025	1/1	0	kr 2 180,00

**kr 19 981,00**



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 21. januar 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 410 **Festenr.:** 369 **Seksjonsnr.:** 2  
**Adresse:** Paul Holmsens vei 45, 1613 FREDRIKSTAD

<b>Pålegg:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
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.



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	210	Bnr.:	410	Fnr.:	369	Snr.:	2
Adresse:	Paul Holmsensvei 45						

## 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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 26.09.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Ukjent:	<input type="checkbox"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 31.10.2024	

Med vennlig hilsen

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



## Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Thomassen Robin

Paul Holmsens Vei 45

1613 Fredrikstad

<b>Adresse:</b>	Paul Holmsens Vei 45 (H - 2 - 1)	<b>Dato:</b>	22.01.2025
<b>Bygningsnr:</b>	13404283	<b>Saksreferanse:</b>	(bes oppgitt ved svar)
<b>Eiendom:</b>	210 / 410 / 369 / 2	<b>Vår referanse:</b>	Cato Eriksen
<b>Antall røykløp:</b>	1	<b>Avtale nr:</b>	29097
<b>Antall ildsted:</b>	2		
<b>Tilsyn:</b>	Ikke utført 26.09.2024		
<b>Hyppighet:</b>	Hvert 6. år		

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

### **Anmerkning røykløp:**

**Gjelder:** Røykløp                      **Plassering:** 1

Anmerkning nr 1: En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes. Kommentar: Under tilsynet ble det avdekket at 1 side av pipe er kledd inn kjeller .

Anmerkning nr 2: Fyringsanlegg skal ha tilfredsstillende feiemulighet og sikker atkomst.

Kommentar: Det må monteres ytterligere godkjente trinn på taket for å opprettholde sikker adkomst til skorsteinen. Fyringsanlegg skal ha tilfredsstillende feiemulighet og sikker atkomst.

Kommentar:Ikke typegodkjent takstige. Det må monteres ytterligere godkjente trinn på taket for å opprettholde sikker adkomst til skorsteinen.

## **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.**



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 210 / 410 / 369 / 2

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: Paul Holmsens vei 45, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/410/369/2

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-01-21



Planident:  
Plannavn:

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

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





# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 45, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/410/369/2

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-01-21



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



# Grunnkart med ortofoto



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 45, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/410/369/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-21



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



# Oversiktskart



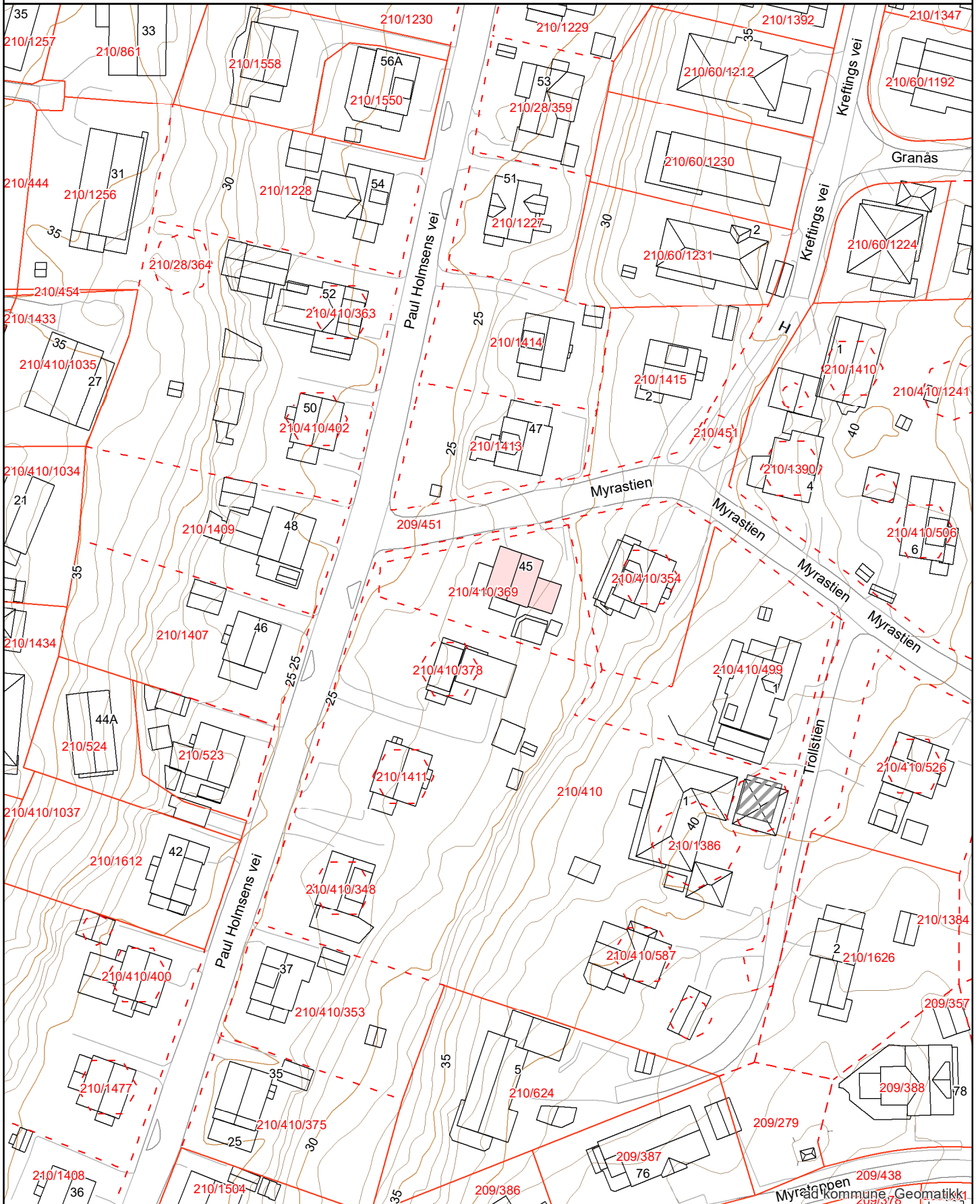
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 45, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/410/369/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-21



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 45, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/410/369/2

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-21



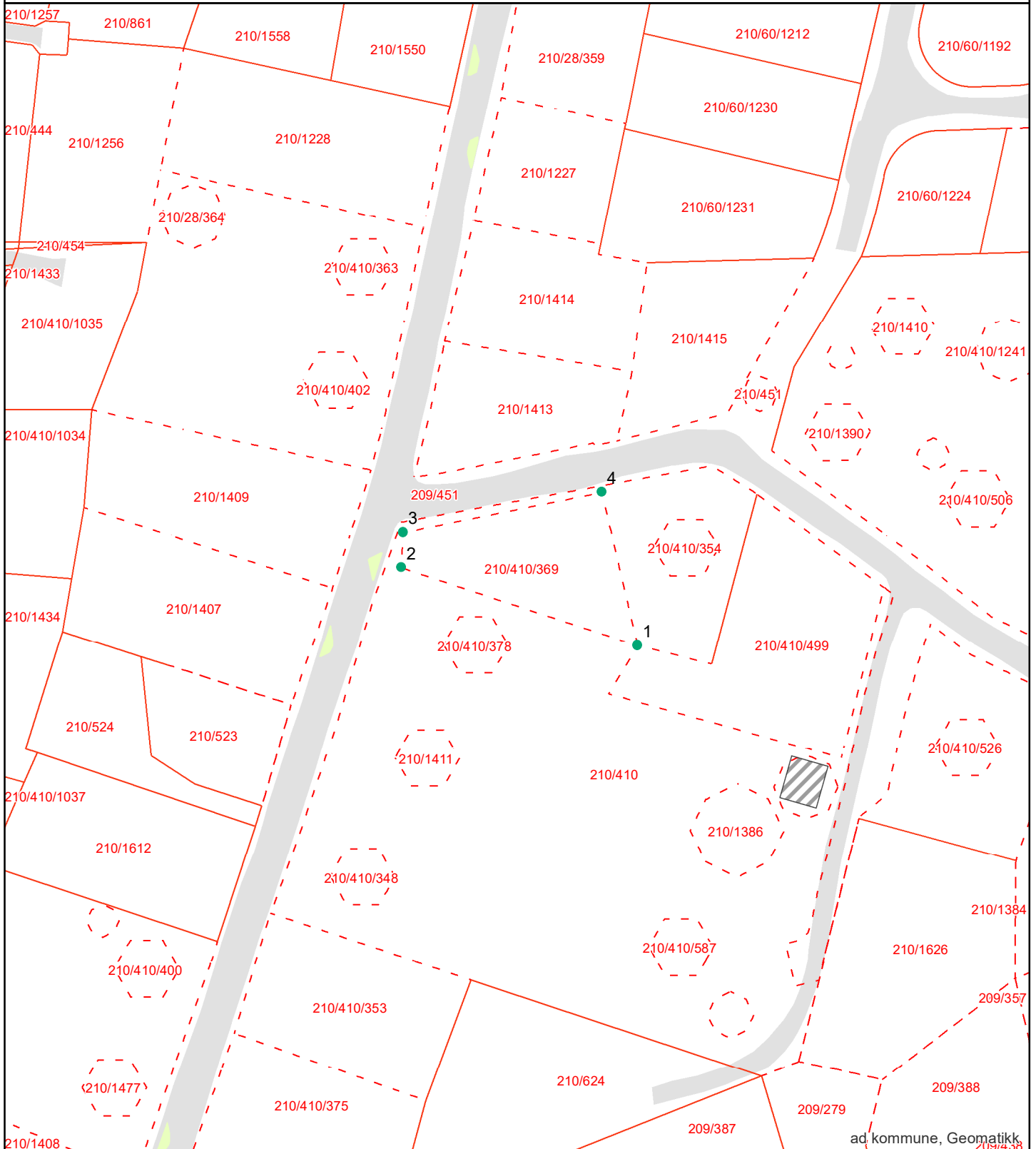
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 21.1.2025

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567223.86932	610434.000269	Ikke spesifisert	46.11	Geometrisk hjelpепunkt		Beregnet	200	0
2	6567238.27395	610390.229879	Ikke spesifisert	6.52	Ukjent		Annet	200	0
3	6567244.77722	610390.566217	Ikke spesifisert	37.58	Ukjent		Annet	200	0
4	6567252.24395	610427.375025	Ikke spesifisert	29.15	Ukjent		Annet	200	0

## Matrikkelrapport for Seksjon 3107-210/410/369/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	18.06.2007	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	04.06.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
DANIELLA SACCARDI DIAS		F - Fester	B - Bosatt		1/2
ROBIN THOMASSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2

## Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	18.06.2007			

## Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

## Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

## Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

## Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

## Teiger

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

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13404283	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk

### Bygning 13404283: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	198.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	198.0
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	15.09.1952	15.09.1952

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	99.0	3	1	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
--------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

H01	1	67.0	0.0	67.0	0.0
K01	0	64.0	0.0	64.0	0.0
H02	1	67.0	0.0	67.0	0.0

## Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Paul Holmsens vei	45		1613 FREDRIKSTAD



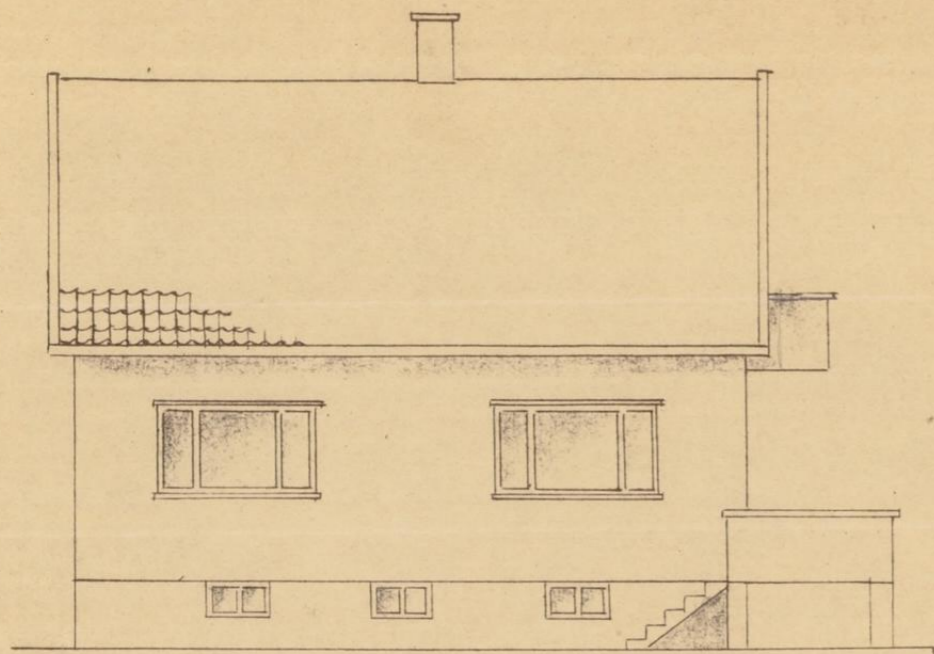


**Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**

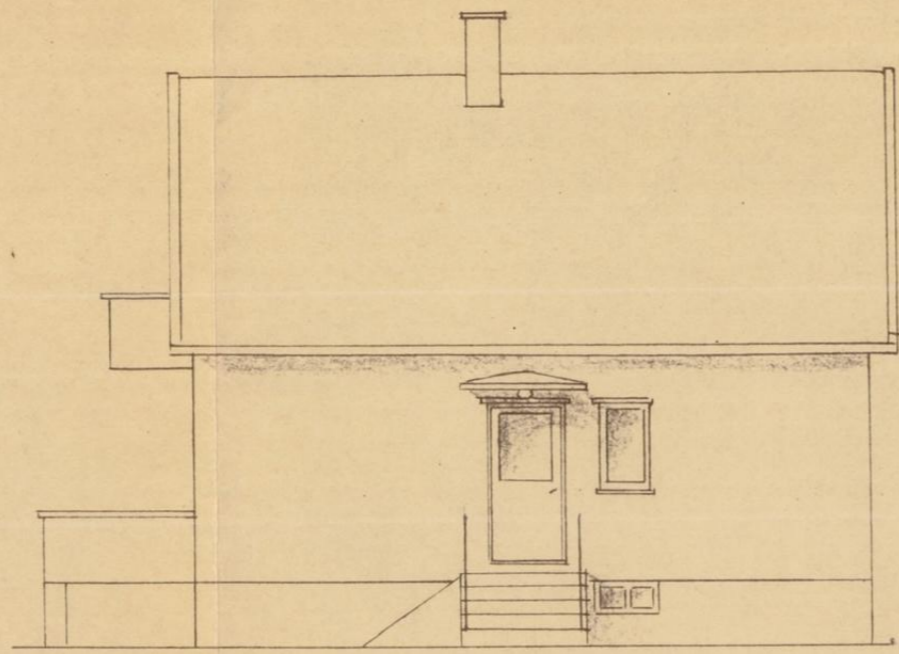
Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

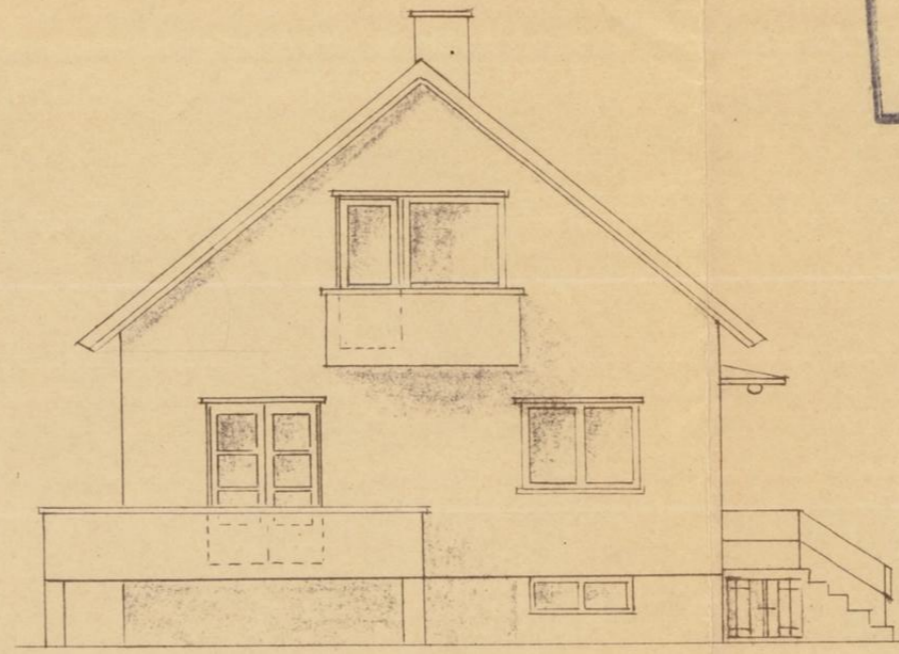
Med hilsen Geomatikk



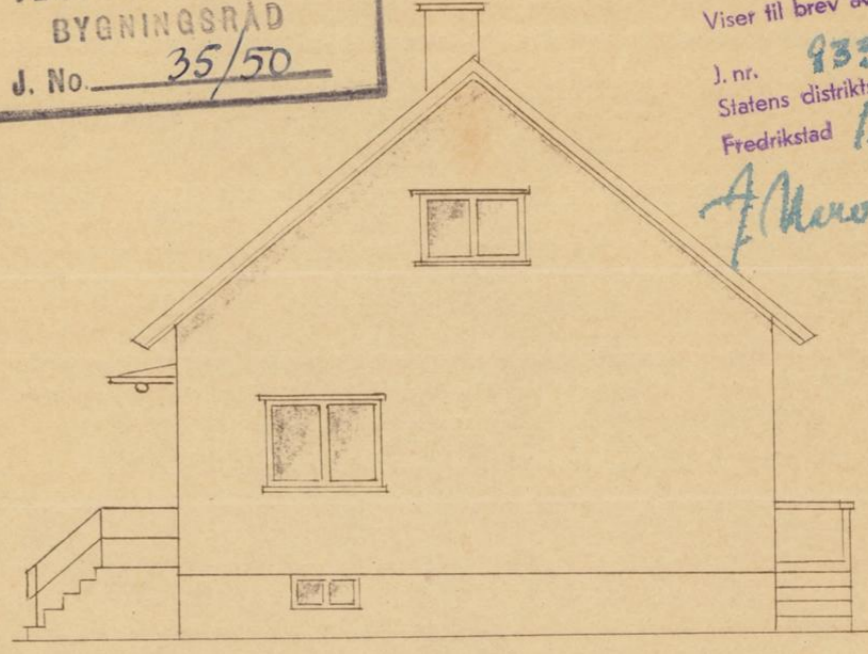
Mot Vest og Paul Holmsens' Veg



Mot Øst



Mot Syd

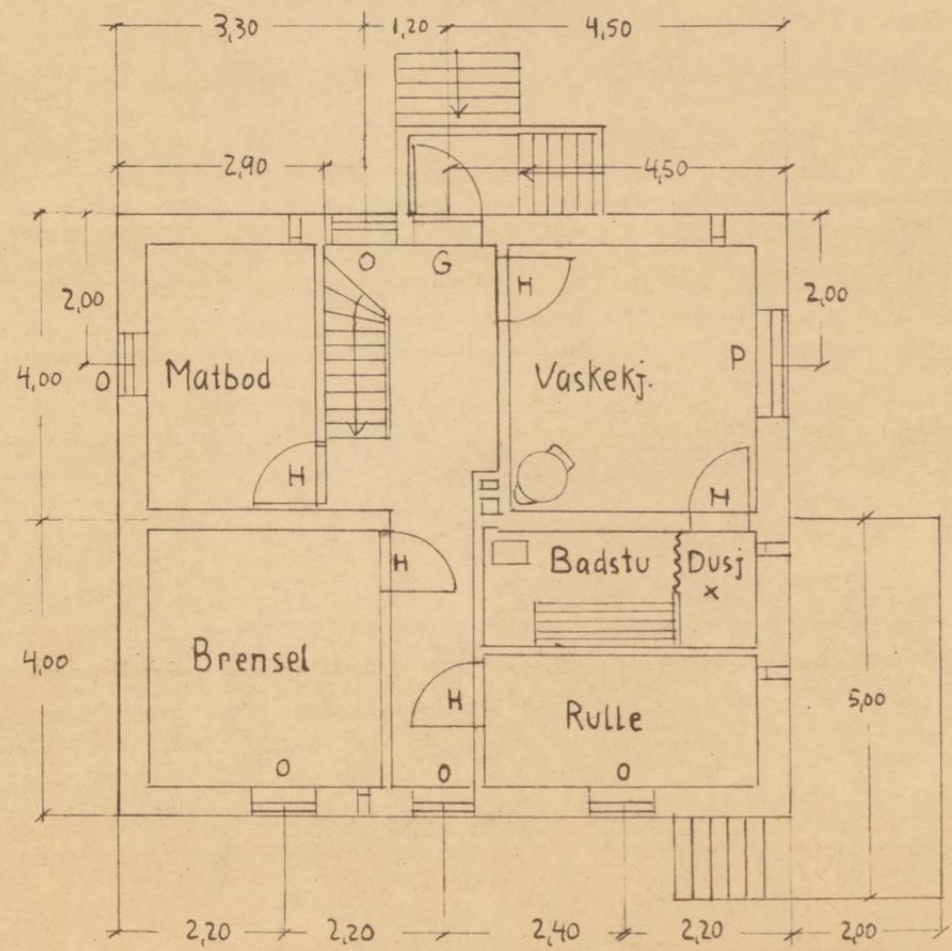


Mot Nord

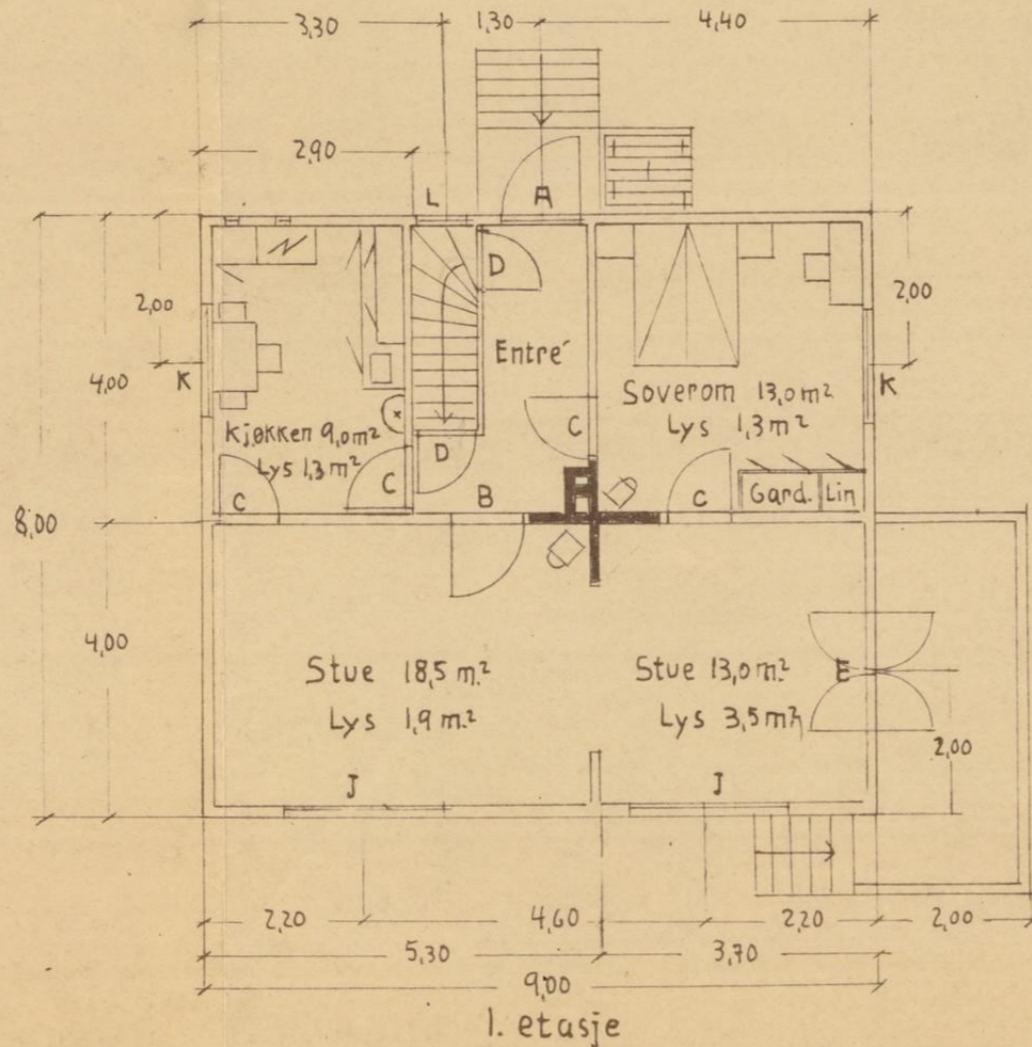
VESTRE GLEMME  
BYGNINGSRÅD  
J. No. 35/50

Godkjennes  
Viser til brev av 16.7.49  
J. nr. 933  
Statens distriktsarkitekt for Østfold  
Fredrikstad 16.7.1949

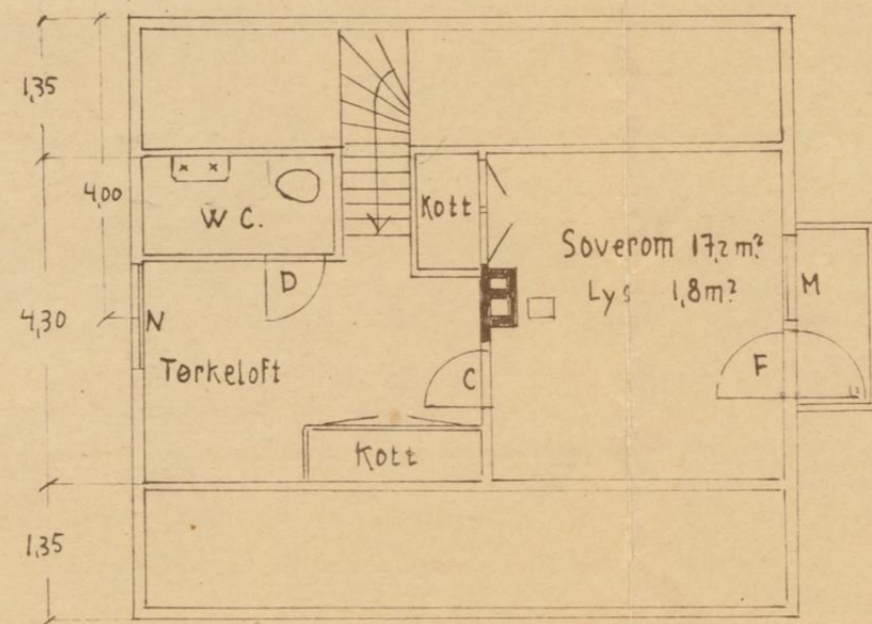
*F. Mørse*



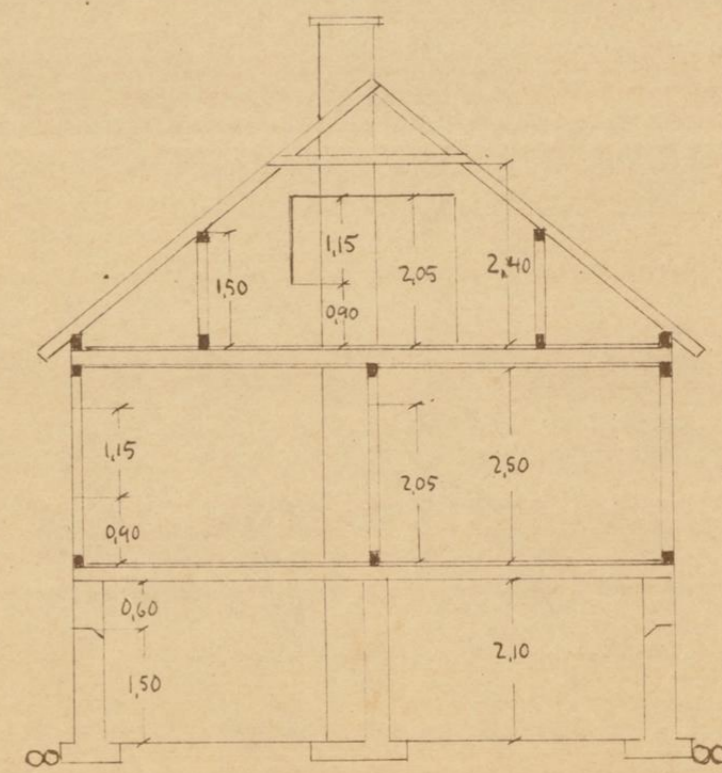
Kjellerplan



1. etasje



Loftplan



Snitt

Vinduer	Merk	Dimensjon B. x H.	Ant. h. Ant. v.	
			Ant. h. Ant. v.	Ant. h. Ant. v.
P		1,20 x 0,60	1	
D		0,80 x 0,60	5	
N		1,40 x 0,90	1	
M		1,20 x 1,15	1	
L		0,70 x 1,15	1	
K		1,50 x 1,15	2	
J		2,10 x 1,15	2	
Dører	H	0,85 x 1,95	2	3
	G	0,90 x 1,95		1
	F	0,80 x 2,05	1	1
	E	1,50 x 2,05	2	2
	D	0,75 x 2,05	3	
	C	0,85 x 2,05	2	3
	B	0,90 x 2,05	1	
A	1,00 x 2,05	1		

Areal 2. etasje 20,0m²

Areal 1. etasje 72,0m²

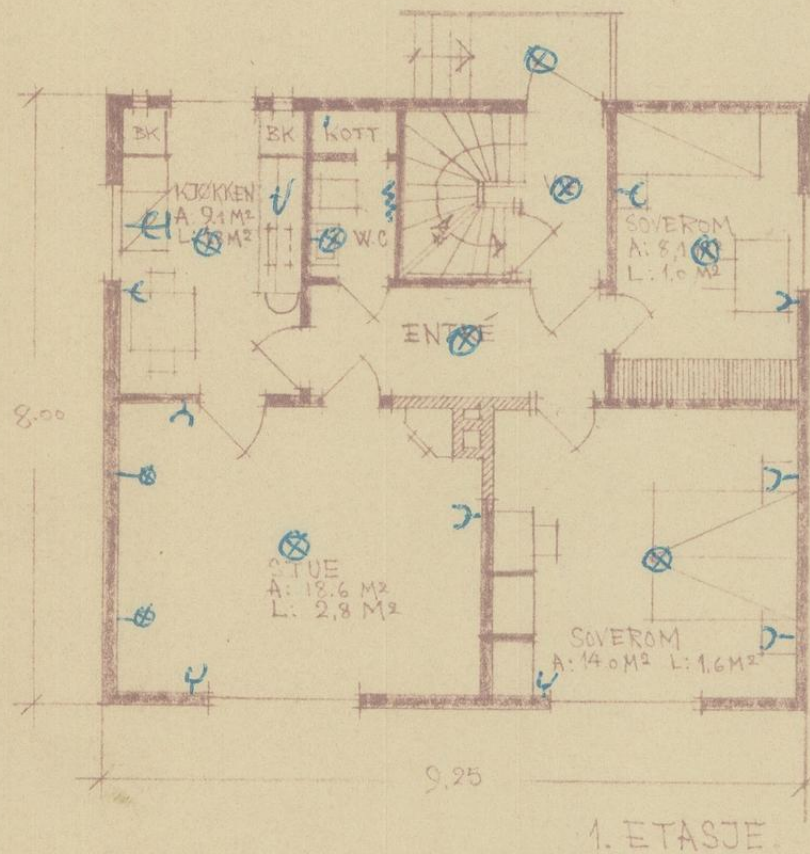
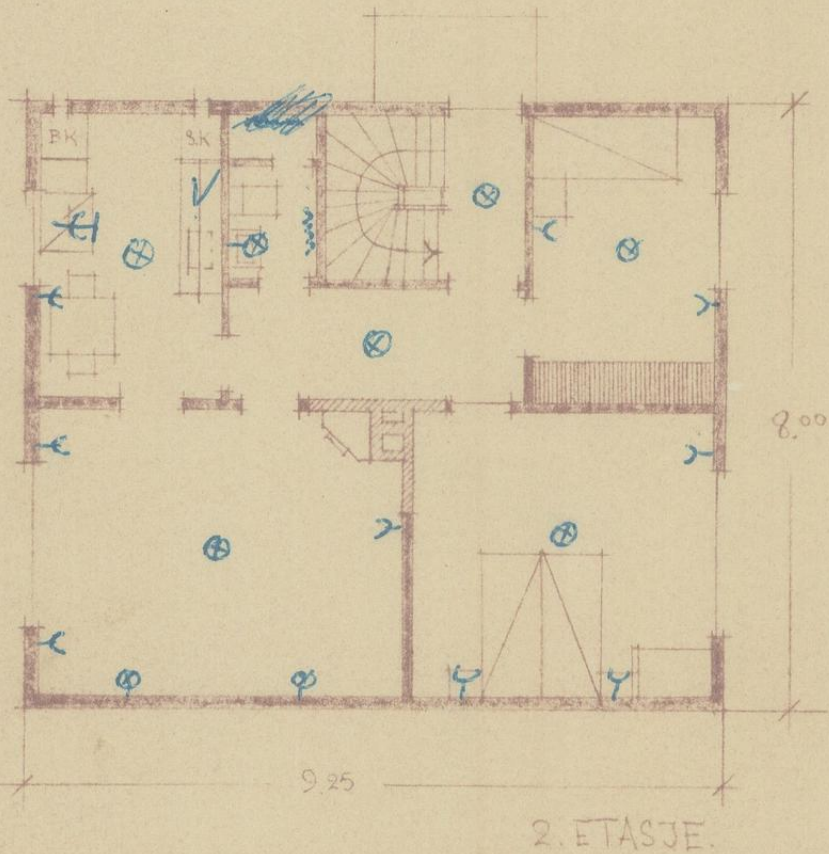
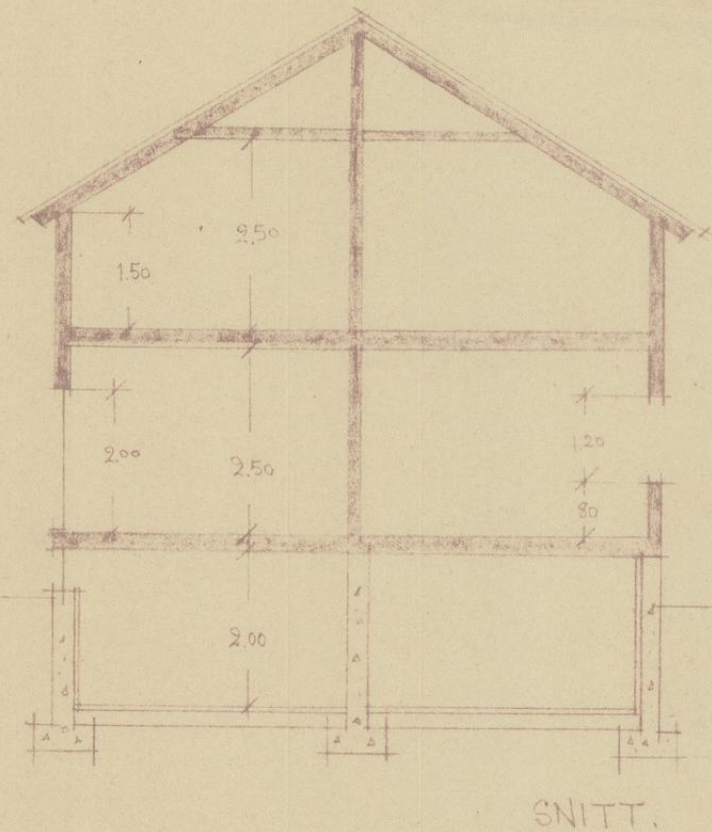
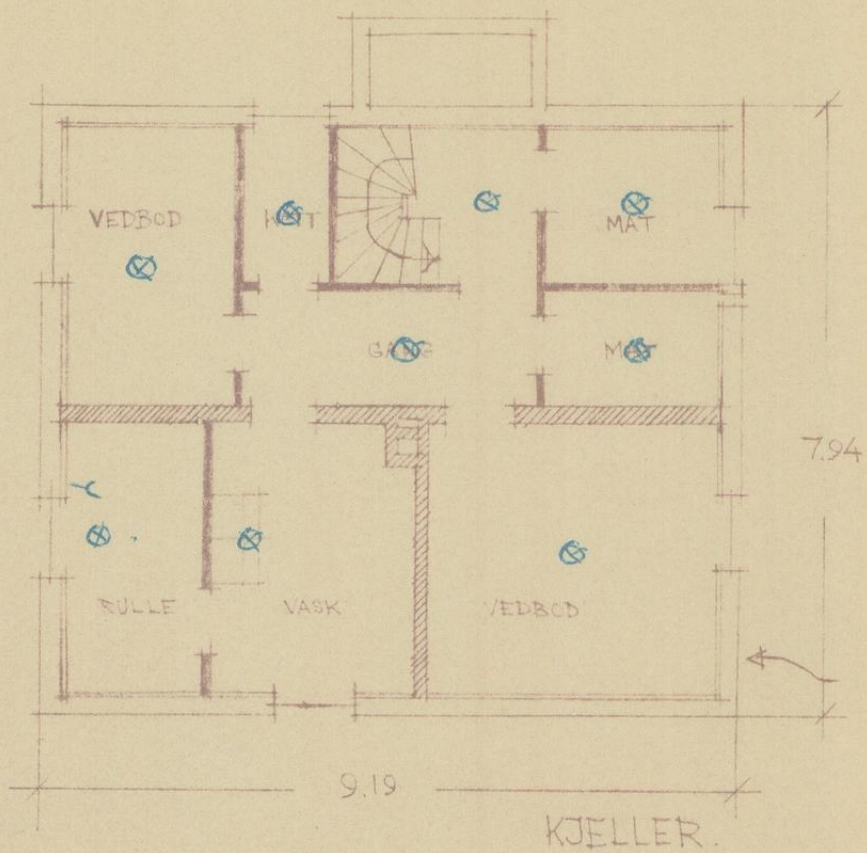
Enebolig  
for herr  
Finn Strand  
Paul Holmsens' veg 45  
Glemmen

Mål 2/6.-49

i: 100 blad 1

Korang Hansen

72.  
42.5  
114.5



Statens distriktsarkitekt i Østfold.  
P. Nørve Lüdvigsen Stf. 2816  
Fredrikstad, 4. juni 1951.  
Mål 1:100.

FINN JOHANSEN.

SØNDRE GLEMMEN  
BYGNINGSRAAD  
I No. 6/52

ØZALID

ØZALID

ØZALID

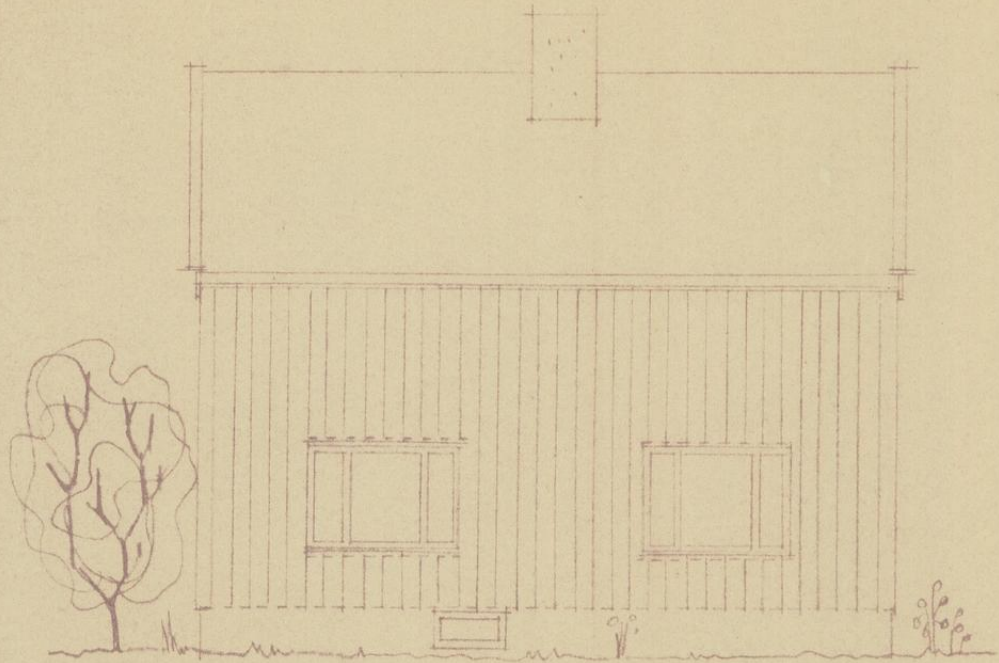
ØZALID

ØZALID

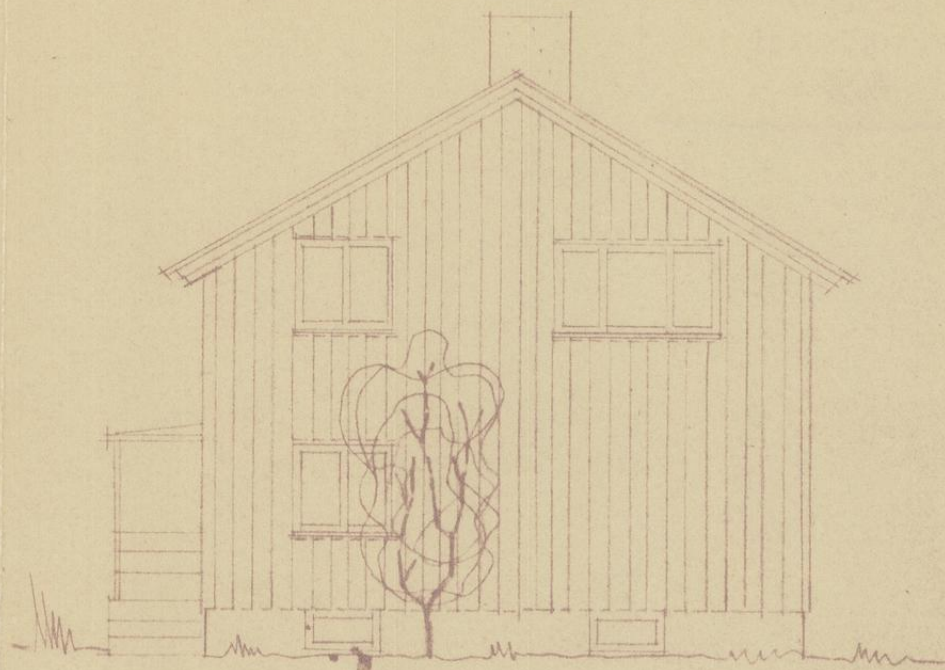
ØZALID

ØZALID

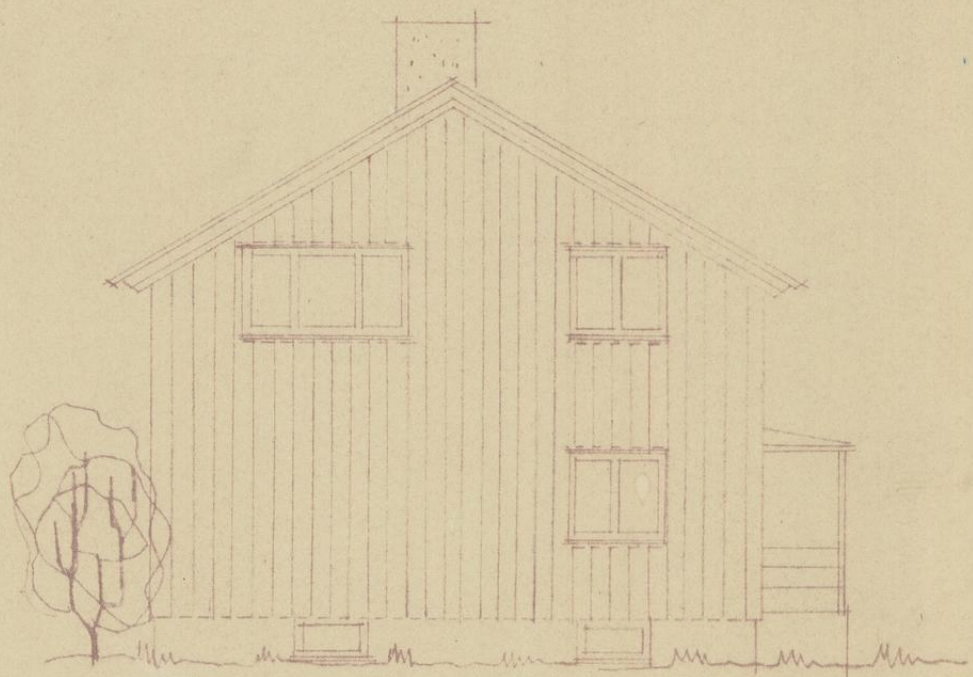
Th.



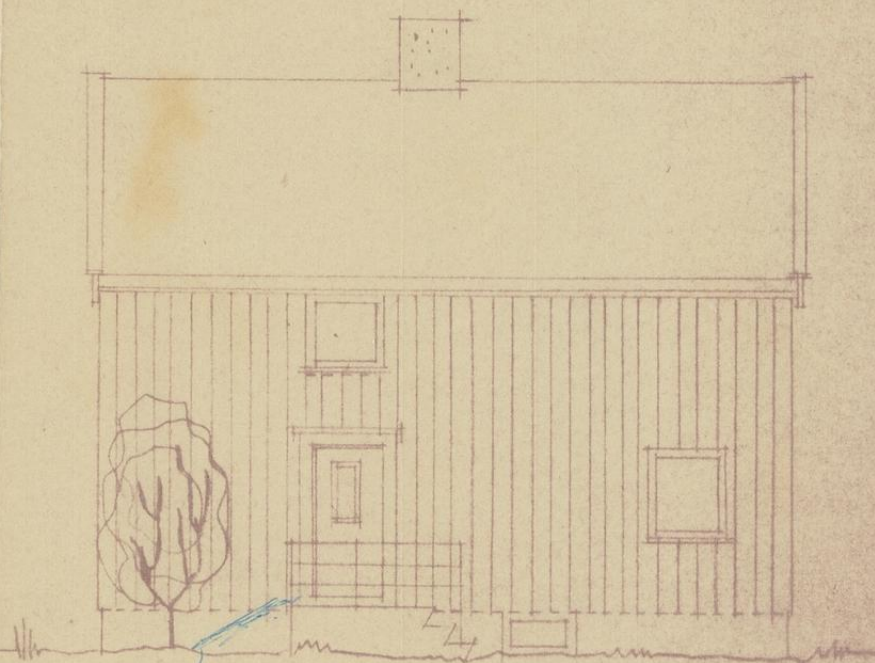
SÖRÖST



SÖRVEST



NÖRÖST



NÖRVEST

FINN JOHANSEN.

Statens distriktsarkitekt i Østfold  
F. Narve Ludvigsen. Nr. 2816  
Fredrikstad, 4 juni 1951  
mål 1:100.

SONDRE GLEMMEN  
BYGNINGSHAAD  
I No *6/52*

ØZALID

ØZALID

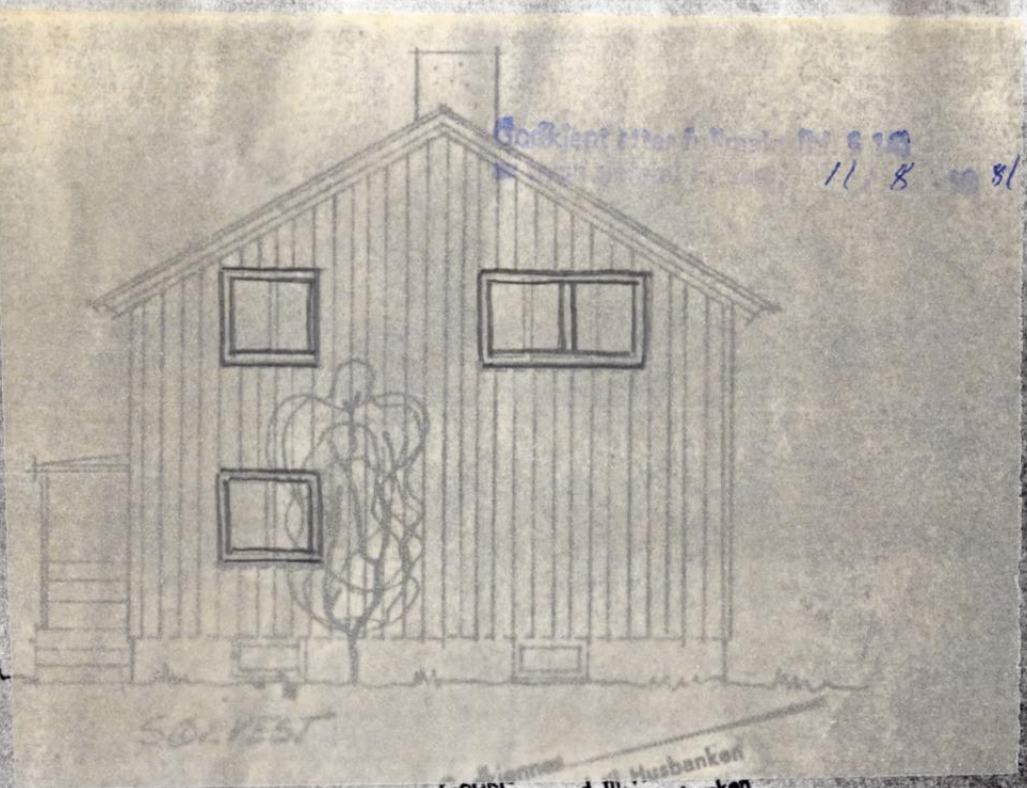
ØZALID

ØZALID

ØZALID

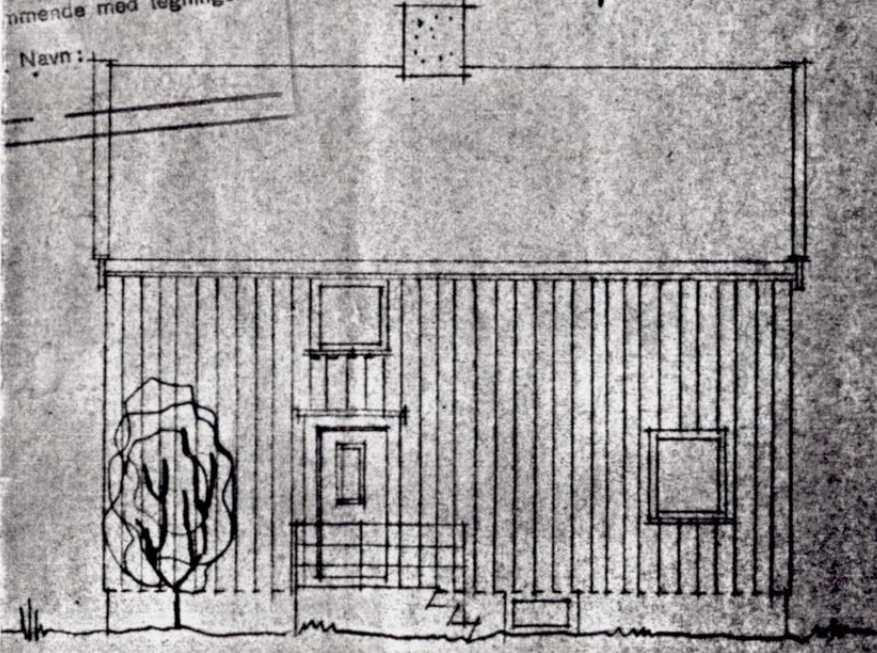
ØZALID

ØZALID



H20332  
 O.P.B.  
 Mann bevirner at huset er  
 omende med tegningene.  
 Navn: \_\_\_\_\_

Godekjøper  
 for lånsøknad m. ... banken  
 - uten forpliktelse for banken  
 Viser til brev av 16. 11. 07  
 J.nr. 2858  
 Statens distriktsarkitekt for Østfold  
 Fredrikstad 16. 11. 1907  
 A. Nordhagen



NORDVÆST

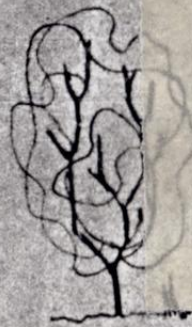
Statens distriktsarkitekt  
 T. Narve Lüdriksen

F. B. nr. 531/81

P. B. v 21/2-81  
L. nr 1024

Th.

Godkjent etter fullmakt (bl. 5 14)  
av bygn. sjefen i Frosed. 11/8 81



SØRØST

21. MAI 19

30 / 5 19 52

Undertegnede har  
oppført overensv.

Sted: \_\_\_\_\_

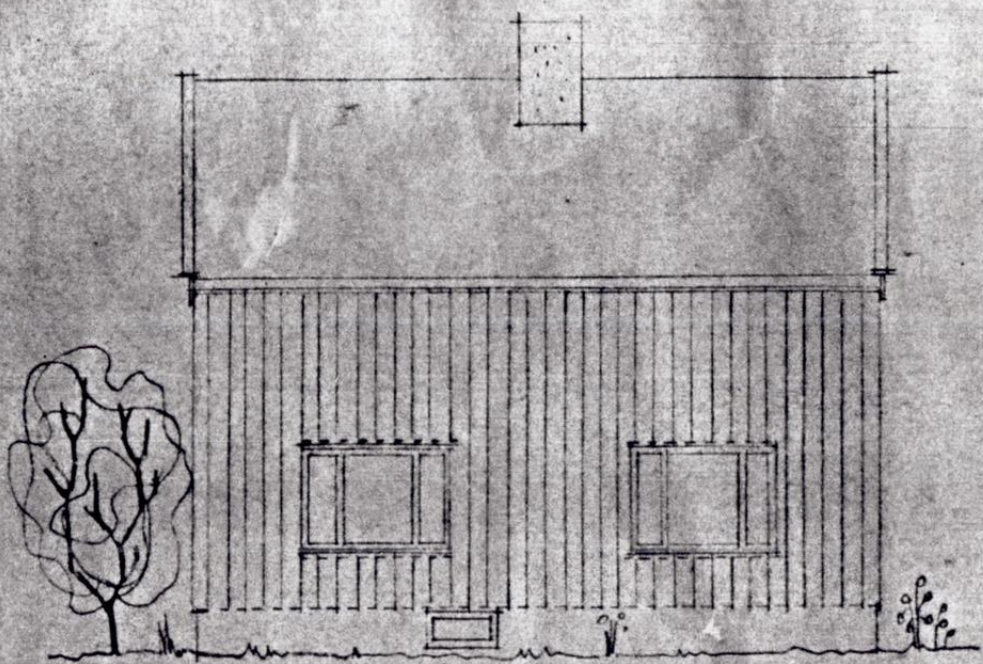
Dato: \_\_\_ / \_\_\_ 19



NØRØST

LENN TOLLANGEN





SØRØST

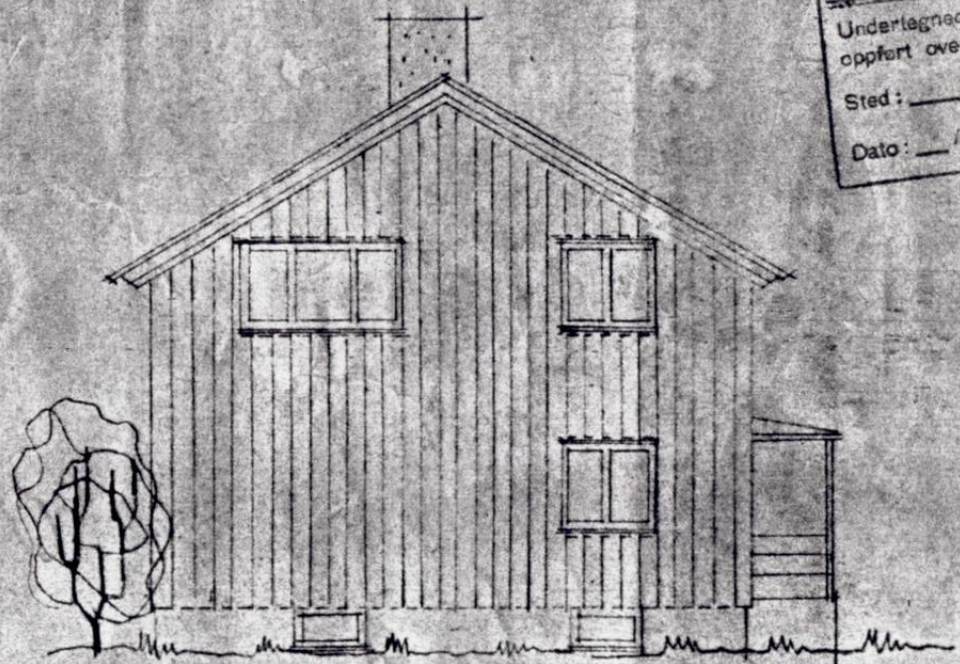
21. MAI 19

30 / 5 19 52

Underlagte lade  
oppført overensid

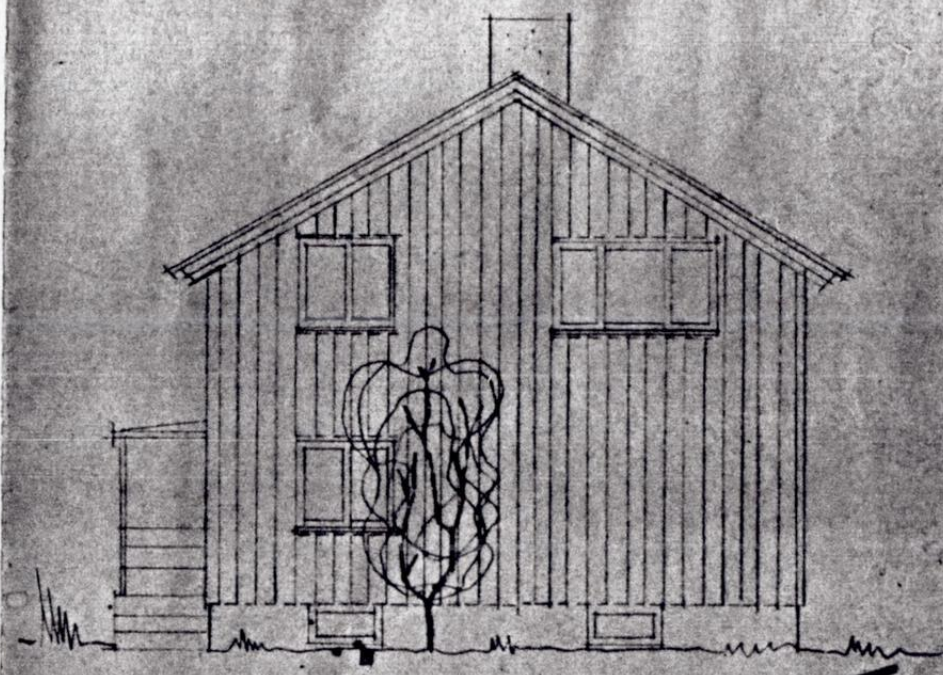
Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_ / \_\_\_ 19



NØRØST

LENN TOLLANGEN



SØRVEST

H20332  
OEB  
mann bevi'ner at huset er  
sammenhengende med tegningene:  
Navn:

Godkjennes  
for lånsøknad til Husbanken  
- uten forpliktelse for banken  
Viser til brev av 16.11.07  
J.nr. 285B  
Statens distriktsarkitekt for Østfold  
Fredrikstad 16.11.1907  
*A. Nordmark*

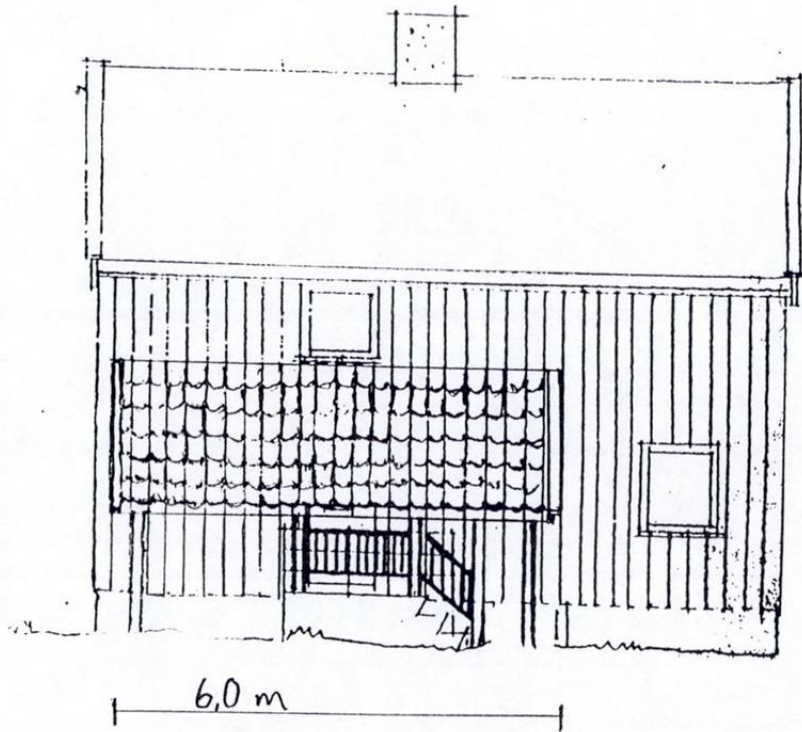


NORDVÆST

Statens distriktsarkitekt  
T. Narve Lüdovig

D-2

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR.	JUR. NR.	LOPENR.
KASS. ÅR.	-00-	
SAKSBEH.	14 SEPT 2001	ARKIV <input type="checkbox"/> DATO/SIGN.
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG.AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
01/1269	27.9.01

D-1

# EGIL NORLI A/S

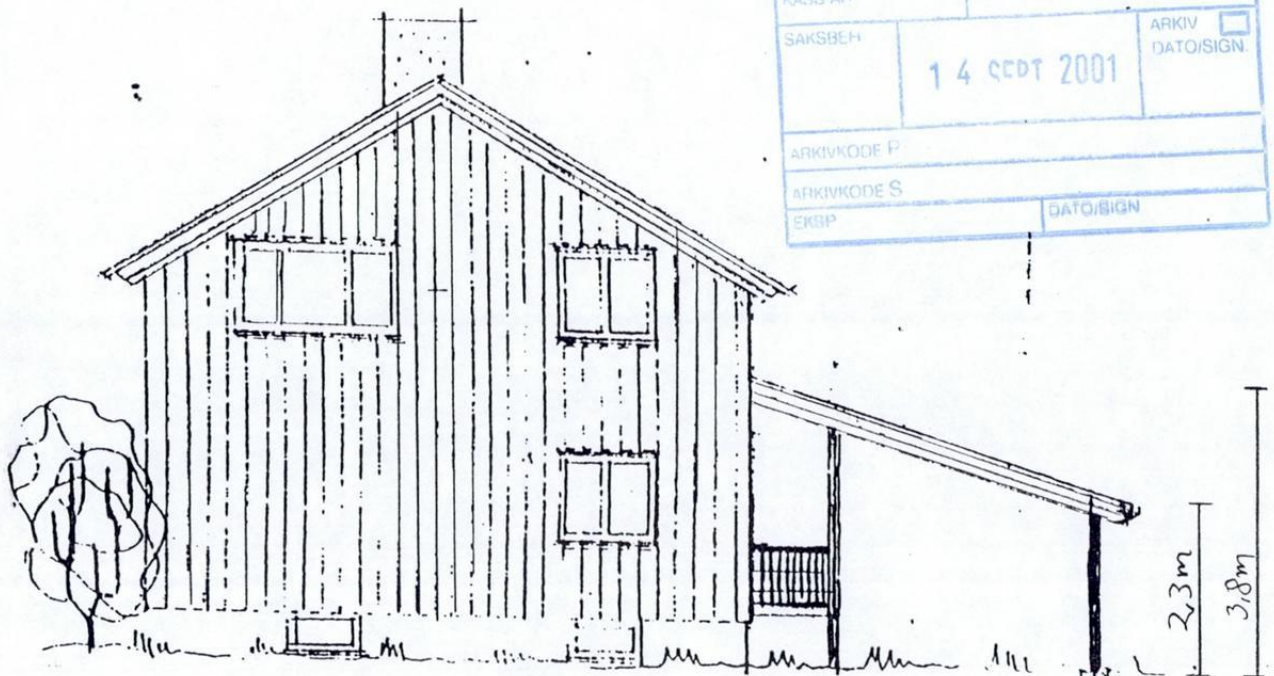


Truls Olsen

Telefon: 69 35 51 50. Fax: 69 35 51 59  
Postboks 226, Gressvik Bruk 7, 1620 Gressvik

Mobiltelefon: 918 00 403 . E-post: [trulolse@online.no](mailto:trulolse@online.no)

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR	DOK. NR.	LOPENR.
KASS. ÅR	KOM.	
SAKSBEH.	14 SEPT 2001	ARKIV DATO/SIGN. <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN.	



5.0m

2.3m

3.8m

Ny carport

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN- OG REG. AVDELING	
SAKSNR	BEHANDL. DATO

## **ERKLÆRING VEDRØRENDE UTEAREALER FOR** **SEKSJON 2**

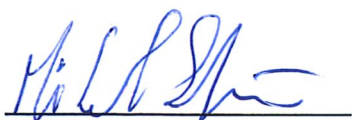
**PAUL HOLMSENS VEI 45, 1613 FREDRIKSTAD MED G.NR.: 210,  
B.NR.: 410, S.NR.: 2 FESTE NR.: 369 I FREDRIKSTAD KOMMUNE.**

**Seksjon 2 disponerer sydsiden av tomten, fra tomtens østre punkt og langs husets sydvegg og til enden av husveggen mot vest. Seksjon 2 plikter å holde ovennevnte område ryddig, klippe plen mm.**

**På dette området ligger i dag en markterrasse og en utvendig bod som tilhører seksjon 2.**

**Seksjon 2 disponerer også 2 parkeringsplasser på nordsiden av tomten. En langs husets nordside hvor EL-billader er plassert og en langs steingjerde ved søppeldunker. El-billader på nordvegg av huset tilhører seksjon. 2.**

Fredrikstad, den 5. februar 2025



For seksjon 1

Per Mikael Sandstrøm



For seksjon 2

Robin Thomassen og  
Daniella Saccardi Dias

## VEDTEKTER

### FOR

Paul Holmsens vei 45 1613 Fredrikstad GNR: 210, BNR: 410 FNR 369,

---

#### § 1. Sameiets organer.

Sameiermøte er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innenn utgangen av april måned. Sameiet skal ha styre, og styrets funksjoner skal utøves i felleskap. I felles anliggender kan sameierene i felleskap representere sameiet og forplikte det ved underskrift. Antall medlemmer i styret er 2. Sameiet skal ha revisor dersom sameiermøtet vedtar det.

#### § 2. Fellesutgifter

Dersom sameiermøtet bestemmer at sameierene skal betale fellesutgifter utlignes dette mellom sameierene på basis av sameierbrøken iht. seksjonsbegjæringen.

Sameierene er etter fastsettelse, forpliktet til å innbetale det nødvendige beløp for dekning av andel av fellesutgifter, opplegging av vedlikeholdsfond m.m.

#### § 3. Utvendig vedlikehold.

Utvendig vedlikehold av eiendommen, herunder pussing, maling, reparasjoner på tak, takrenner etc. besørger sameierene i felleskap. Snørydding, strøing, feiing, vask og lignende av fellesarealer/fortau besørger sameierene i felleskap etter avtale og utgiftene fordeles forholdsmessig i samsvar med sameierbrøken.

#### § 4. Fellesarealer.

Eiendommen krever felles/lik rett til bruk av adkomstvei og gårdsplass. Hver av sameierene kan midlertidig ha enerett til bruk av sin naturlige adskilte del av øvrig tomteareal. Vilkår for slik bruk er at sameierene plikter vedlikehold av sin del.

#### § 5. Rådighet over seksjonen.

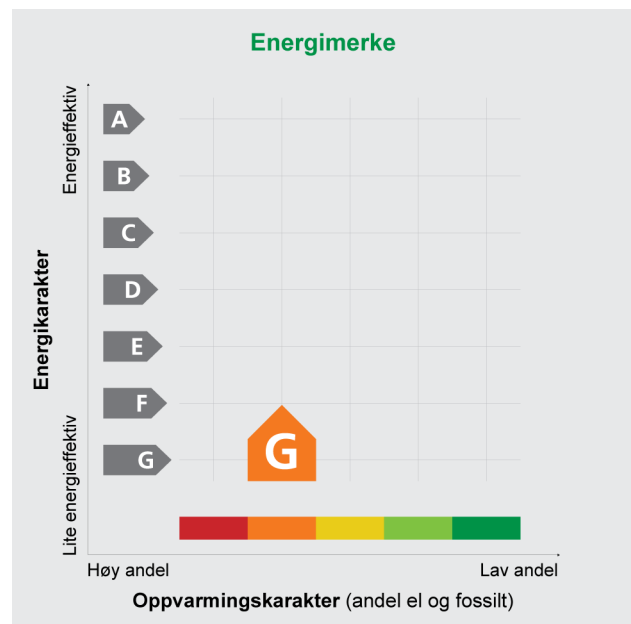
Den enkelte sameier rar som en eier over egen seksjon.

#### § 6. Øvrige bestemmelser.

Bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 nr 31 gis anvendelse der disse vedtekter ikke bestemmer annet.

## ENERGIATTEST

Adresse	Paul Holmsens vei 45
Postnr	1613
Sted	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	210
Bnr.	410
Seksjonsnr.	2
Festenr.	369
Bygn. nr.	13404283
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1119258
Dato	16.04.2020



Innmeldt av	Mikael Sandström
-------------	------------------

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1952

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 84

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Ved

**Ventilasjon:** Kun naturlig

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Paul Holmsens vei 45

Postnr/Sted: 1613 FREDRIKSTAD

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 16.04.2020 08:36:11

Energimerkenummer: A2020-1119258

Ansvarlig for energiattesten: Mikael Sandström

Energimerking er utført av: Mikael Sandström

Gnr: 210

Bnr: 410

Seksjonsnr: 2

Festen: 369

Bygnnr: 13404283

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisolereres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

**Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 5: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 6: 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 på elektriske anlegg****Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

## Brukertilta

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 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.

### Tips 7: 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.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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

# Nabolagsprofil

Paul Holmsens vei 45 - Nabolaget Sandbæk/Christianslund - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Oredalsveien Linje 116	5 min 0.3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min 2.7 km
Sentrum fergeleie Linje 805	6 min 2.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.6 km
Værste fergeleie Linje 805	7 min 2.9 km

## Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	22 min 1.6 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 473 elever, 28 klasser	23 min 1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min 2.8 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	13 min 1 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	6 min 2.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

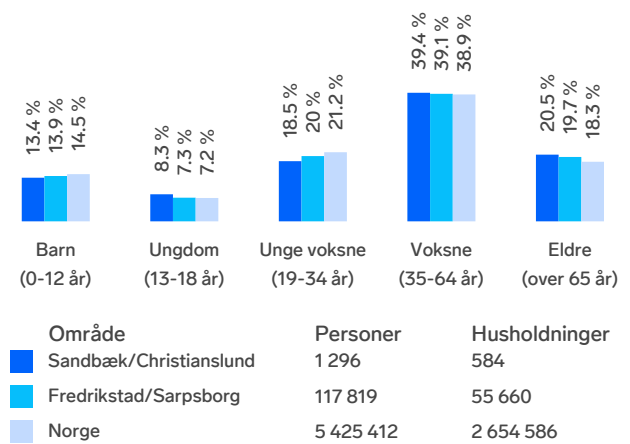
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling






## Barnehager

Slangsvold Solkollen barnehage (0-5 år) 49 barn	17 min 1.2 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	18 min 1.4 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	19 min 1.4 km

## Dagligvare


Coop Extra Christianslund PostNord	9 min 0.7 km
Kiwi Frydenberg PostNord	15 min 1.1 km

## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

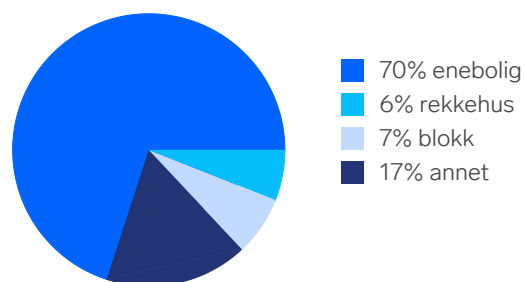
 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100





## Sport

-  Brajo balløkke 10 min   
Ballspill 0.7 km
-  Trosvik skole 14 min   
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1 km
-  Friskis & Sveltis Fredrikstad 26 min 
-  EVO Fredrikstad 26 min 

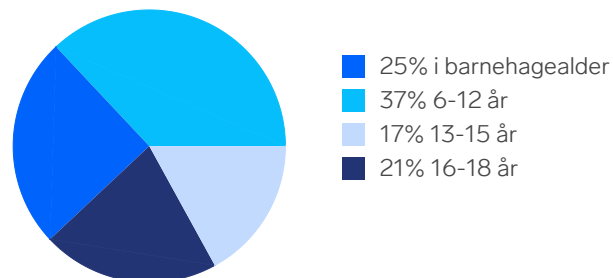
## Boligmasse



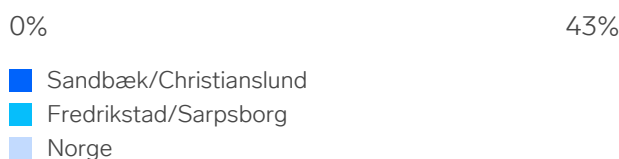
## Varer/Tjenester

-  Torvbyen 6 min 
-  Boots apotek Fredrikstad 27 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

