

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Dr.Møllersvei 12
1617 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 203/486
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 151 m²
Garasje/bod
Bruksareal: 33 m²

Totalt bruksareal (BRA): 184 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.02.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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



Signatur inspektør: Christian Ulrich Johansen

Mobil: 98615201

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.02.2025
Referansenummer	15066709
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0015
Hjemmelshaver/selger	Sissel Seland
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Knut Olav Seland
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	13.03.2025 16:28

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Dr.Møllersvei 12
Postnummer/sted	1617 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	203/486
Tomt	Eiet tomt: 636 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1998		2011
Garasje/bod	2001		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med blant annet brostein, biloppstillingsplass, garsje, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Enebolig over 2 etasjer. Bygningen har støpt såle mot grunn. Bærende vegger av trekonstruksjoner. Skillende dekke av trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med liggende kledning. Halvvalmet takkonstruksjon av trekonstruksjoner med oppløft utvendig tekket med takstein. Boligen har slett entrédør. Balkongdør med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 1998. Terrasse-dobbeldør med karm/ramme av tre og to-lags glass fra 2011. Dobbel terrassedør med karm/rammer av tre og to-lags glass fra byggeår. Takvindu med karm/ramme av tre og metall samt to-lags glass og vindu med karm/ramme av tre og to-lags fra 2011. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 2020, 2011 og fra byggeår. Vindu med karm/ramme av tre og tre-lags glass fra 2020. Boligen er oppvarmet med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring. Gulvvarme i 1.etasje og på bad i 2.etasje.

Boligen består av:

2.etasje:
Gang, bad, tv-stue og fire soverom.

Utgang fra tv-stue til balkong.

1.etasje:
Hall, bad, stue/kjøkken og vaskerom.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse.

Garasje/bod med loft og tilliggende utebod.

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 - Baderom 2.etasje		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	10	
Våtrom - Baderom 1.etasje		Ventilasjon	11	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
Våtrom - Vaskerom		Vannrør	12	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	12	
		Fallforhold (gulv)	12	
Kjøkken		Vannrør	12	
		Innredning	12	
		Avløpsrør	12	
Øvrige rom - 1.etasje		Overflater gulv	13	
Loft - innredet - 2.etasje		Overflater gulv	13	
		Konstruksjonsoppbygging	13	
Loft - uinnredet / råloft		Inspeksjonsmulighet	14	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - 2.etasje.		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	18	
		Konstruksjon	18	
		Inspeksjonsmulighet	18	
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	18	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	18	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	19	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	19	
		Bortledning av takvann	19	
		Alder	19	
		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
Frittstående byggverk		Frittstående byggverk	20	Kr 10 000 - 50 000
		Annet	20	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	65			65	6
	Gang, bad, tv-stue og fire soverom.				Balkong.
1.etasje	86			86	29
	Hall, bad, stue/kjøkken og vaskerom.				Terrasse.
SUM	151			151	35
Total bruksareal: 151 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje/bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		33		33	
		Garasje og bod samt tilliggende utebod.			
SUM		33		33	
Total bruksareal: 33 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt godkjente byggetegninger fra ombyggingsår og fra oppføring av garasje, er bruken av arealene i boligen og garasjen 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.

Kun deler av arealet i 2 etasje er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 71 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 65 m2 av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-i). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m2.

Garasje/bod (uisolert) er oppført av selger i form av egeninnsats i år 2002. Garasjeplass er oppmålt til 19 m2, innvendig bod oppmålt til 11 m2 og tilliggende utebod er oppmålt til 3 m2. Arealene er tilsammen oppmålt til 33 m2 (BRA-e).

Adkomst via stige og luke i vegg til kaldtloft over garasje/bod oppmålt til 23 m2 (ALH). Arealet er ikke måleverdig som bruksareal grunnet lav takhøyde.

Hems på soverom 3 er oppmålt til 3 m2 (ALH).

Balkong med adkomst fra tv-stue er oppmålt til 6 m2 (TBA).

Terrasse med adkomst fra stue/kjøkken er oppmålt til 29 m2 (TBA).

Boligen inneholder 151 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom 2.etasje

Baderom fra 2022 med deler av skjult avløpsrør fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt panel med downlights. Vegghengt servantinnredning med benkeplate av laminat samt ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt skuffeinnredning med benkeplate av laminat. Vegghengt høyskap. Gulvstående toalett. Badekar. Dusjsone med innfellbare dører av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner samt merkede kurser og kursfortegnelse plassert i vegg. Stoppekraner under servant. Mekanisk avtrekksventil plassert himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 41,9 %, temperatur 16,9 grader C og duggpunkt 3,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring

Tilkomst til sluket under badekar er utilfredsstillende.

Våtrom - Baderom 1.etasje

Baderom oppgradert i 2011 med deler av skjult avløpsrør fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av panel. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med belysning over servant. Stikkontakt på vegg. Vegghengt skap. Vegghengt toalett. Dusjsone med skyvedører på skinne av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Stoppekraner under servant. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38,3 %, temperatur 26,4 grader C og duggpunkt 11,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Skjult avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 2011 med deler av røropplegg fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Veggflater av våtromstapet og malt flate. Himling av panel. Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål med ett-greps armatur. Hyller og overskap over utslagsvask. Skapinnredning med benkeplate av laminat. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på 300 liter fra byggeår. Vanntilførsel-rør av kobber fra byggeår med hovedstoppekran. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i vegg. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 27,2 %, temperatur 21,8 grader C og duggpunkt 2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	----------------------------------	---

	TG 2	Vannrør	TG2 gjelder vanntilførsel-rør av kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter byggeår utvidet og oppgradert med fronter og benkeplate av treverk med nedfelt stikkontakt i 2016. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser og tapet på vegg samt stikkontakter og benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Vegghengt ventilator med avtrekk ut av bygget. Stoppekran til oppvaskmaskin under oppvaskkum. Vannrør av kobber fra byggeår og rør-i-rør fra 2022. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har komfyrvakt.

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

Ventilasjon og avtrekk

	TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
		Innredning	TG2 gjelder noe slitasje på benkeplate og i bunnplate under oppvaskkum.
		Avløpsrør	TG2 gjelder skjult avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1.etasje

Flislagt gulv med varme i entré. Gulvflater av parkett med varme i stue/kjøkken. Veggflater av malte panelplater og tapet og fliser. Himlinger av malt panel. Profilert dobbeldør med glassfelter til stue/kjøkken. Profilerte innerdører til øvrige rom. Skyvedørgarderobe i entré. Luke til lagringsplass under trapp.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv

TG2 gjelder: Det er registrert stedvis slitasje på parkettgulv i stuedel. Til informasjon: Det er registrert enkelte riper på parkettgulv i kjøkkendel samt bomlyd i to fliser i entré.

Loft - innredet - 2.etasje

Loftet er innredet med knevegger. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater av malte panelplater og malte flater. Himling av malt panel med downlights i tv-stue. Himlinger av malt panel i øvrige rom. Adkomst til hems via stige på soverom 1. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1 og soverom 2.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2** Overflater gulv

Det er registrert fuktmerker på sponplate under ventilasjonsvifte i knevegg med adkomst fra soverom. Årsak er vurdert til å kunne være kondens fra ventilasjonsviften. Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere eventuelle tiltak til utbedringer. Det er registrert noe knirk i gang.

Konstruksjonsoppbygging

Henviser til avsnitt om yttertak vedrørende er registrert i undertak på kneloft. Tilkomst bak deler av knevegger er begrenset grunnet manglende gulvflate på kaldtloft. Fullverdig inspeksjon av bygningsdelen er ikke mulig på befaringstidspunktet. 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

Adkomst til uinnredet kaldtloft via luke på hems på soverom 1 samt i himling på soverom 3. Synlige takstoler og isolert bjelkelag. Undertak av sutak.

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

 Kontroll av diffusjonssperre Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

 **TG 2** Inspeksjonsmulighet Deler av kaldtloftet ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet grunnet manglende gulvflate. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

 **TGIU** Overflater vegger/undertak Deler av undertaket er ikke inspisert grunnet manglende tilkomstmulighet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konstruksjonsoppbygging Deler av konstruksjonen er ikke inspisert grunnet begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Elementpipe fra byggeår. Peisovn i stue.

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

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen TG2 er satt grunnet alder på pipeløp. Det ikke kan utelukkes behov for oppgraderinger/vedlikehold.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av treverk med rekkverk og håndløper av treverk.

 **TG 2** Innvendige trapper Det er registrert delvis manglende håndløper.

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: Gang og soverom 3.



TG 2

Skjevhetsmåling

TG2 gjelder:

Det er noe merkbare skjevheter på soverom 3. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:

Det er registrert kun mindre målbare skjevheter i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 5 mm.

Etasjeskiller - 1.etasje

Støpt gulv mot grunn. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.



TG 1

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

Skjevhetsmåling



Skjevhetsmåling

Det er registrert kun mindre målbare skjevheter i rommet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 8 mm.

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

Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Vanntilførsel-rør av kobber med hovedstoppekran, fordelerskap for rør-i-rør i vegg og varmtvannsbereder på 300 liter fra byggeår på vaskerom. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og merkede kurser samt kursfortegnelse plassert i vegg på bad i 2. etasje. Leiligheten har ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk via avtrekkskanaler fra bad og vaskerom. Ventilasjonsvifte er plassert på kaldtloft med adkomst fra soverom 3. Boligen er oppvarmet med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring. Gulvvarme i 1. etasje og på bad i 2. etasje.



TG 1

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

Hovedstoppekran - Ventilasjon



TG 2

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse samt måler plassert i entré.

Oppgraderinger: Elbil-lader i 2020.

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: Ikke relevant.
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: Byggeår.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja (se underliggende kommentar til tilstandsgrad).
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare visuelle avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. Det er utført elsjekk ifm salg av bolig i etterkant av befaringen, datert 05.03.2025 med registrerte avvik dokumentert utbedret. TG2 er satt iht NS3600 grunnet manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget installert etter 1999 samt manglende dokumentasjon på eldre deler av anlegget. Det gjøres oppmerksom på at arbeid utført i regi av egeninnsats på det elektriske anlegget installert i tv-stue er dokumentert utbedret/kontrollert av elfagkyndig ifm elsjekk.
---	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende kledning.

 TG 2	Fasader ink. kledning	Det er registrert malingsavskalling på balkong og stedvis behov for overflatebehandling samt manglende musesperre. Det gjøres oppmerksom på at kledningen er kun inispisert fra bakkeplan og fra balkong samt delvis fysisk på tak ved oppløft med de begrensninger det medfører. Overflatebehandling og etablering av musesperre bør vurderes.
 TGIU	Konstruksjon	Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dører og vinduer

Boligen har slett entrédør. Balkongdør med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 1998. Terrasse-dobbeldør med karm/ramme av tre og to-lags glass fra 2011. Dobbel terrassedør med karm/rammer av tre og to-lags glass fra byggeår. Takvindu med karm/ramme av tre og metall samt to-lags glass og vindu med karm/ramme av tre og to-lags glass fra 2011. Vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra 2020, 2011 og fra byggeår. Vindu med karm/ramme av tre og tre-lags glass fra 2020.

 TG 2	Vinduer	Vinduer fra byggeår er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Balkongdør og dobbel terrassedør fra byggeår er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
 TGIU	Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Det gjøres oppmerksom på at takvinduet er kun tilgjengelig for inspeksjon fra innvendig side av sikkerhetsmessige grunner. Det ble ikke registrert visuelle avvik fra innvendig side på befaringstidspunktet.

Yttertak

Halvvalmet yttertak med oppløft utvendig tekket med delvis fra byggeår og delvis fra 2016. Skorsteinen beslått med metall. Takgjennomføringer tekket med pipehatter. Renner og nedløp samt beslag av metall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak	
	TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)	Henviser til pkt konstruksjon og detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner samt avsnitt om innredet loft. Det er registrert symptomer på elde og slitasje på yttertaktekkning samt fuktmerker registrert i undertak på kaldtloft med adkomst fra soverom 3 vurdering til å kunne skyldes utettheter eller kondens. Ytterligere undersøkelser og oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
		Konstruksjon	Henviser til avsnitt om innredet loft vedrørende registrerte fuktmerker i undertak fra knevegg på soverom 3. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.
		Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort delvis ved å fysisk være på taket og (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet), fra stigetrinn, fra bakkeplan og delvis fra innsiden på kaldtloft. 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.
		Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	TG2 er satt grunnet at overgang takstein/balkong er vurdert til å ha en utførelse/manglende tettedetaljer som kan gi økt fuktbelastning på undertak og tilliggende konstruksjoner. Dette kan ha en sammenheng med registrerte fuktmerker i undertak av sutak. Ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak bør vurderes.
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er registrert slitasje på renner, nedløp og beslag.
	TGIU	Takvindu/Overlys	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Takvindu er kun inspisert fra innvendig side av sikkerhetsmessige grunner. Utvendig inspeksjon mht tettedetaljer bør utføres når sikkerhetsmessige tiltak er etablert. Til informasjon ble det ikke registrert visuelle symptomer på avvik fra innvendig side.
		Takgjennomføringer	Ikke tilgjengelig for inspeksjon av sikkerhetsmessige grunner.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra tv-stue til balkong av trekonstruksjoner oppmålt til 6 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner kledd med stående kledning. Rekkverkshøyde er målt til 90 cm.

	TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Det er registrert malingsavskalling på rekkverk og slitasje på terrassebord. Vedlikehold/overflatebehandling bør vurderes.
--	------	--	--

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue/kjøkken til delvis overbygget terrasse av trekonstruksjoner oppmålt til 29 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Levegg av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning. Rekkverk av trekonstruksjoner. kledd liggende kledning og

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)	Det er registrert slitasje og enkelte sprekker i terrassebord.
 TGIU	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

Støpt såle mot grunn fra byggeår.

 TGIU	Grunnmur	Grunnmuren er ikke hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for tilstrekkelig inspeksjon. Synlige deler fra utvendig side viser ingen avvik.
	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 fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drensør og over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.

 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad på sydvest-vendt hjørne av boligen. 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. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

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

Frittstående garasje av trekonstruksjoner med bod og tilliggende vedbod samt overliggende lagringsrom med utvendig adkomst fra stige oppført i 2002 i regi selger. Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner med halvvalmet tak utvendig tekket med takstein. Grunnmur av lettninkerblokker. Asfaltert gulvflate i garasje. Gulv av trefiberplater belagt med pvc-fliser i bod. Bindingsverksvegger i garasje samt veggflater kledd med malte trefiberplater i bod. Himling av panel i bod.

	TG 2	Frittstående byggverk	Det er registrert symptomer på elde og slitasje på yttertakteking samt stedvis behov for overflatebehandling av kledning. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
	TG 3	Annet	Det er registrert malingsavskalling og råte på dørblad til bod. Dørbladet har behov for utskifting. Sjablommessig prisanslag gjelder utskifting av dørblad. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Branntekniske vurderinger

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

Er det 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 brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

2. etasje:

Det er målt 2,40 meter takhøyde i gang og tv-stue, 2,39-3,47 meter på soverom 1 samt varierende takhøyder fra 0,98-2,41 i øvrige rom.

1. etasje:

Det er målt fra 2,36-2,38 meter takhøyde i øvrige rom.

Til informasjon:

Deler av loftsetasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger av boligen fra byggeår er fremlagt. Snitt, plan- og fasadetegninger av boligen fra 2009 er fremlagt. Snitt, plan- og fasadetegninger av garsje fra 2001 er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt dokumentasjon på elsjekk ifm salg av bolig, datert 05.03.2025 med registrerte avvik dokumentert utbedret.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 12.04.2024, arbeidene gjelder: Vedlikehold av anlegg. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.10.2016, arbeidene gjelder: arbeid ifølge avtale ifm arbeider på kjøkken. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 2021-12-13 , arbeidene gjelder endring ifm med renovering av bad.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 05.02.2025.

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 bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

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

Eksempler

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

En 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 benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

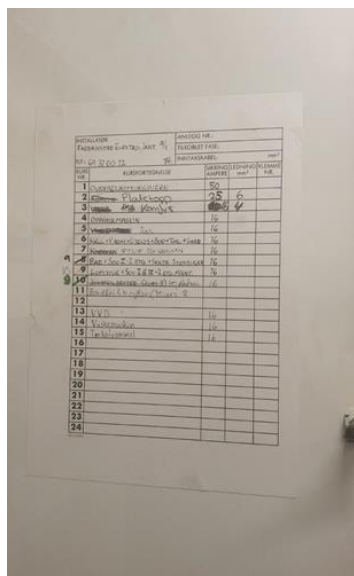
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, 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, varmepumper, 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 skjevhet 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Bad 2.etasje.
Sluk i dusjsone.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Bad 2.etasje.
Sluk under badekar.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad
1.etasje]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



Elektrisk anlegg - [Målertil gatelys i garasje.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250015
Adresse	Dr.Møllersvei 12		
Postnr.	1617	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2000	Hvor lenge har du bodd i boligen?	24 år 9 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Winterbergh	Polise/avtalenr 1076692
Selger 1 Fornavn	Sissel	Etternavn	Seland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Byggmesterfirmaet Gaarden og Delås AS, M&M Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad og vaskerom i 1. etasje renovert/ombygd i 2011. Bad i 2. etasje renovert i 2022.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Byggmesterfirmaet Gaarden og Delås AS, M&M Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad og vaskerom i 1. etasje renovert/ombygd i 2011. Bad i 2. etasje renovert i 2022.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Fakturaer foreligger

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Vaskerom i 1. etasje, ny dør i gavlvegg mot sør.

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

Byggmesterfirmaet Gaarden og Delås AS, M&M Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad og vaskerom i 1. etasje renovert/ombygd i 2011. Bad i 2. etasje renovert i 2022. Nytt rørskap/fordelingsskap i 2022, både i 1. og 2. etasje.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ingen problemer, men vi valgte å bytte til peisovn med kleberstein i 2003. God trekk, lett å fyre opp, varmer utmerket.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Litt skjevhet i et barnerom i 2. etasje.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vi har en sjelden gang sett sølvkre på badegulv i 1. etasje.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Byggmesterfirmaet Raymond Åsheim

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Åsheim laget oppløft på hustak/fasade mot øst i 2010. Vi har bygd garasjen med egeninnsats i 2001, likevel slik at takstolene er kjøpt ferdige fra byggevarerhuset Saxegaard.

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

Bygg Bedre AS, Viken el AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Strøm til garasje i 2001. Elbillader i garasje i 2020. Led-spotter i himling på loftsstue lagt opp av familiemedlem som er energimontør.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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 Vi er 8 hus i gata som har et uformelt vel. Vi deler på utgifter til snømåking, vedlikehold av fellesområde og strømudgifter til lys. Lys i gata er koblet til vårt hus, med internmåler for avlesning av forbruk. Alle husstandene deler på utgiften med lik del.

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

Mange med oss mener at vi bor i den "beste gata i by'n".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 203 Bnr.: 486 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Dr.Møllersvei 12
Gatenr: 7955
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1617 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:12.02.2025 kl.
13.17

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/1070927-1/200

27.12.2007

HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
SELAND SISSEL
F.NR:

PENGEHEFTELSE

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

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

2024/1943802-1/200

12.09.2024 13:25

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Pantlaster: STADSHYPOTEK
AB NUF

ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA
HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1998/3507-1/86 17.04.1998 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 203 BNR: 5

2020/270688-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 203 BNR: 486

2024/766018-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 203 BNR: 486

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	Bnr: 486	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Dr.Møllersvei 12 ▼		
Areal:	636.3	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Urban 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 423 Roselia - endring	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: juni 11, 1998
Reguleringsbestemmelser: Regbest423_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	203	Bnr.:	486	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Dr.Møllersvei 12					

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:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 23.08.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?						
	Ja:		Nei:	X	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiing/sjekk, dato: 23.08.2022	

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Seland Sissel

Dr.møllersvei 12

1617 Fredrikstad

Adresse: Dr.møllersvei 12 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 16309451
Eiendom: 203 / 486 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 23.08.2022
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 04.02.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Vegard Johansen
Avtale nr: 8655

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.

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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/486/0/0

Eierrepresentant: Seland Sissel

Regningsmottaker: Seland Sissel

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	486	Oppgitt areal	636,7 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	636,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Dr.Møllersvei 12 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Lisleby nord	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Nøkleby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16309451	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		158

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SELAND SISSEL	DR.MØLLERSVEI 12	1617 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 5 040,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 9 654,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1106	RENOVASJON - 600 L	1,00 600 l	kr 9 403,00	01.04.2025	1/7	0	kr 1 679,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.04.2025	1/7	0	kr 1 010,00
1133	KOMPOSTAVTALE -35%	1,00 360 l	-kr 1 984,00	01.04.2025	1/7	0	-kr 354,00
1136	KOMPOSTAVTALE -35%	1,00 600 l	-kr 3 289,00	01.04.2025	1/7	0	-kr 587,00
60	ESkatt Bolig	2 446 800,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 7 829,00

kr 28 939,00

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dr.Møllersvei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/486/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-01-31



Planident: 1202
Plannavn: Leiegata

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





Skatteetaten

Dato
18.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 203 Bnr 486 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Dr.Møllersvei 12, 1617 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 176 160
Som sekundærbolig:	kr 4 704 639

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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 203 / 486 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 31. januar 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 486 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Dr.Møllersvei 12, 1617 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Reguleringsbestemmelser, endret reguleringsplan for

ROSELIA, Fredrikstad kommune - kommunedel Sentrum

Plan av 05.12.97

Rev.: 22.01.98

§ 1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense; en tykk, stiplet linje.
- 1.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende reguleringsformål:
 - Byggeområder
 - boligformål (B1 – B15)
 - almennyttig formål (A1)
 - Offentlige trafikkområder
 - gate
 - gang- og sykkelveg
 - grøntrabatt
 - Fellesområder
 - Fellesareal; park, løkke, lek
 - Felles avkjørsel
- 1.3 Før utbygging skal kommunen godkjenne en plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt.

§ 2. Fellesbestemmelser

- 2.1 Det kreves utarbeidet en bebyggelsesplan for delområdene B1, B2, B3, B4, B5 før byggemelding av nybygg kan behandles. Bebyggelsesplan skal vise bebyggelsens form og volum og angi høyder. Den skal sikre en funksjonell standard for det vedtatte utbyggingsformål det gjelder adkomst, parkering, oppholdsarealer, sol- og lysforhold, fellesanlegg, lekeplasser m.v.
- 2.2 Gang- og sykkelveg skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilliggende boligfelt.
- 2.3 Byggegrenser mot vei skal ikke noe sted være under 5 m.
- 2.4 Antall biloppstillingsplasser som skal opparbeides skal beregnes etter følgende norm:
 - for boliger større enn 80 m² (BRA): 2,0 plasser
 - for boliger mindre enn 80 m² (BRA): 1,5 plasser
- 2.5 Ubebygde deler av tomt grunn og ubenyttet areal i trafikkområder skal gis en

tiltalende utforming og beplanting. Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

§ 3. Områder for boligformål, B1 – B15

- 3.1 I de enkelte delområder for boligbebyggelse skal man dekke pålagte krav til nærleke- og kvartalslekeplasser. Areal for nær- og kvartalslekeplasser skal være minst 50 m² per boenhet. Disse arealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene innenfor det enkelte delområde. For delområdene som er unntatt fra plankravet dekkes kravet til lekeareal innenfor areal til formål felles park, løkke, lek for delområdene i samsvar med plankartet.
- 3.2 Krav til biloppstillingsplasser skal dekkes i h.t. § 2.5 på de enkelte tomter/delområder.
- 3.3 Område B1 og B2
- I området tillates oppført bolighus med tilhørende garasje og uthus. Bebyggelsen skal ikke overstige en etasje med loftsetasje, og gesimshøyde må ikke overstige 3 m. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av delområdets samlede tomteareal.
- 3.4 Område B3
- I området tillates oppført boliger og garasjer i en gruppe etter tett- og lavprinsippet. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av delområdets samlede tomteareal. Bygninger tillates oppført i inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på inntil 6 m.
- 3.5 Område B4 og B5
- Innen området tillates oppført boliger i lavblokk eller i tett-lav utforming. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 27% av tomtens areal. Det tillates oppført bygninger 2 etasjer og i tillegg loftsetasje. Krav til biloppstillingsplasser skal dekkes på tomten enten ved parkeringsanlegg på marknivå, i kjeller eller ved en kombinasjon av disse. Minst 20% av tomtearealet skal opparbeides som hage.
- 3.6 Område B6, B7 og B14
- I området skal det oppføres eneboliger med tilhørende garasje. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 19%. Det kan oppføres bolighus i en etasje med loftetasje med maksimum gesimshøyde på 3 m. Møneretning skal være vist på plankartet. Sokkeletasje kan godkjennes innenfor delfelt B7.
- I delområdet B7 skal takvinkelen ligge mellom 27 og 40 grader.
- 3.7 Område B8, B9, B10, B11, B12 og B13
- Bebygde boligtomter. Tillbygg og garasjer/uthus kan tillates bygd innenfor rammen av et totalt bebygd areal (BYA) på 16% av tomtearealet.
- 3.8 Område B15
- I området tillates oppført boliger/kjedehus med tilhørende garasjer og uthus. Bebyggelsen skal ikke overstige en etasje med underetasje, og gesimshøyden må ikke overstige 3 m.

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av delområdets samlede tomteareal

§ 4. Områder for allmennyttig formål, barnehage, A1

- 4.1 Ny bebyggelse skal være i 1 etasje med gesimshøyde maks. 3,5 m og mønehøyde maks 8 m.
- 4.2 Ny bebyggelse skal ha sadeltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.
- 4.3 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av delområdets samlede tomteareal.
- 4.4 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de i planen viste byggegrenser.
- 4.5 Det skal anlegges parkeringsplass på tomten for barnehage med 16 plasser.
- 4.6 Den ubebygde delen av tomten for barnehage skal opparbeides etter en plan godkjent av kommunen.

§ 5. Fellesområder

- 5.1 Felles park-, løkke- og lekeareal.

Det avsatte areal benevnt lek/løkke/park på plankartet skal gis en landskapsmessig behandling. Ved beplantning og bearbeidelse som sikrer det egnet for lek, opphold og rekreasjon samt bidrar til at det fremstår som et klart parkmessig innslag i gatebildet.

Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av lekearealene. Planen skal godkjennes av kommunen. Lekeområdet skal være ferdigstilt innen det første delområdet tas i bruk.

- 5.2 Felles avkjørsel

Bestemmelsene gjelder for fellesavkjørselene FA 1, FA 2 og FA 3.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dr.Møllersvei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/486/0/0

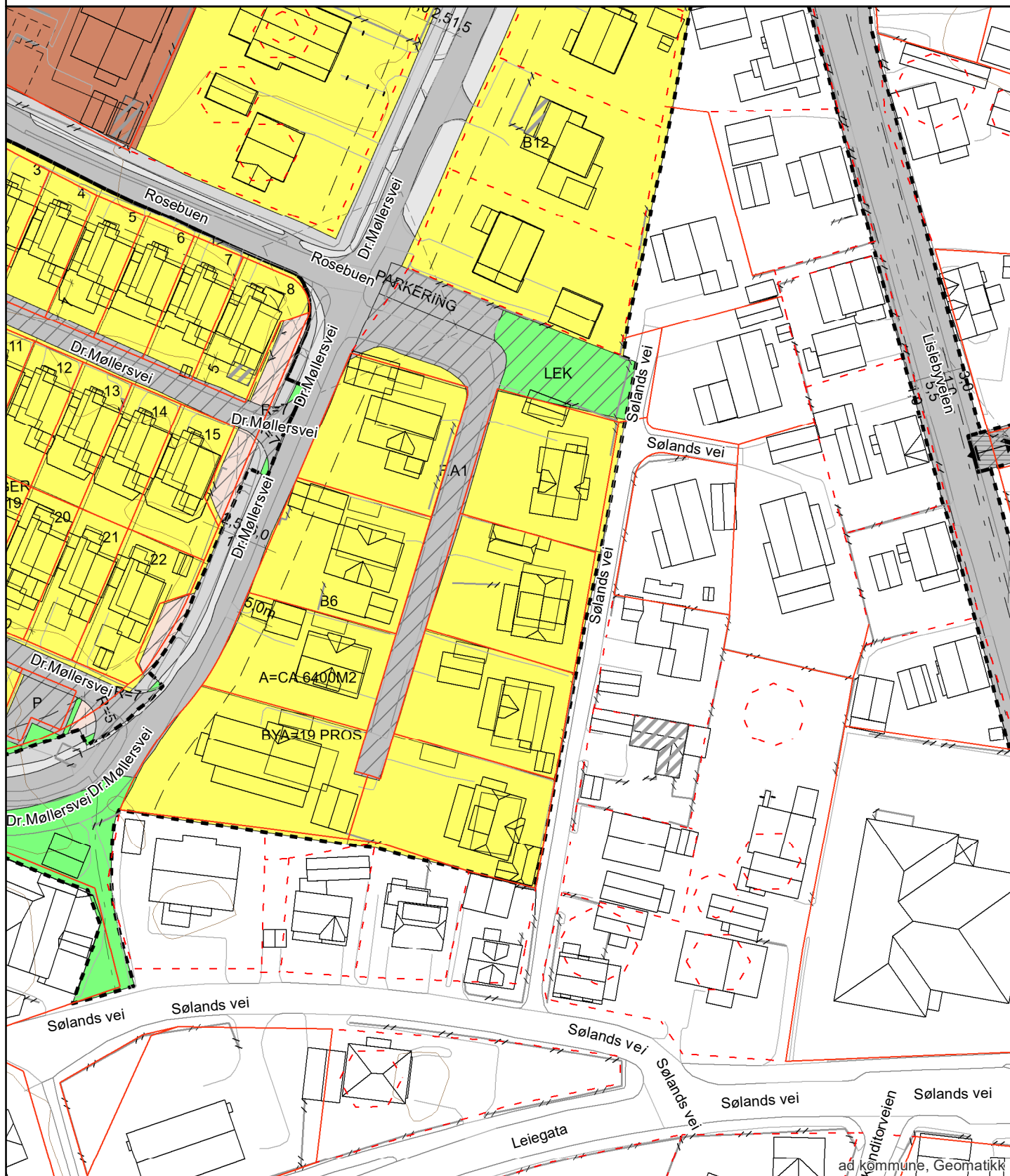
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-31



Planident: 423
Ikrafttredelsesdato: 11.6.1998
Plannavn: Roselia - endring

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.



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dr.Møllersvei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/486/0/0

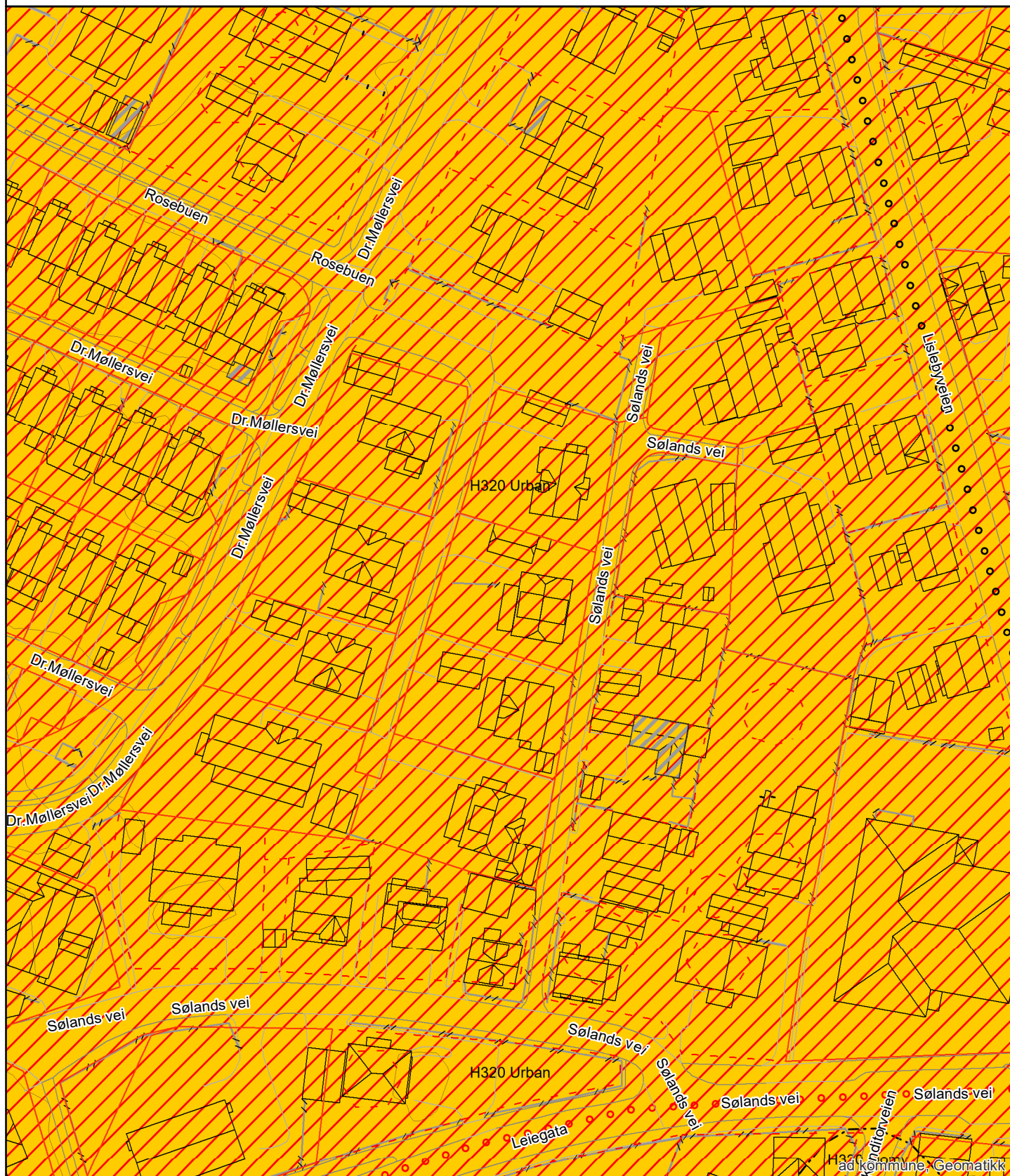
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-31



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

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

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/486/0

Bruksnavn		Beregnet areal	636.3
Etablert dato	25.02.1998	Historisk oppgitt areal	636.7
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		

Grunnforurensing 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	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	23.04.1998	636.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16309451	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 16309451: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	158.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	158.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.09.1998	21.09.1998
IG - Igangsettingstillatelse	15.09.1998	23.12.1998
TB - Tatt i bruk	11.12.1998	23.12.1998

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	158.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	97.0	0.0	97.0	0.0
H02	0	61.0	0.0	61.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Dr.Møllersvei	12		1617 FREDRIKSTAD

Grunnkart

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Dr.Møllersvei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/486/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-01-31



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



Oversiktskart

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Dr.Møllersvei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/486/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-31



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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.1.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567753.43416	612703.863179	Ikke spesifisert	29.21	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6567761.76757	612675.88413	Ikke spesifisert	22.7	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6567783.50208	612682.412706	Ikke spesifisert	26.54	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567776.19917	612707.910248	Ikke spesifisert	23.14	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med målebånd	14	0

Grunnkart med ortofoto



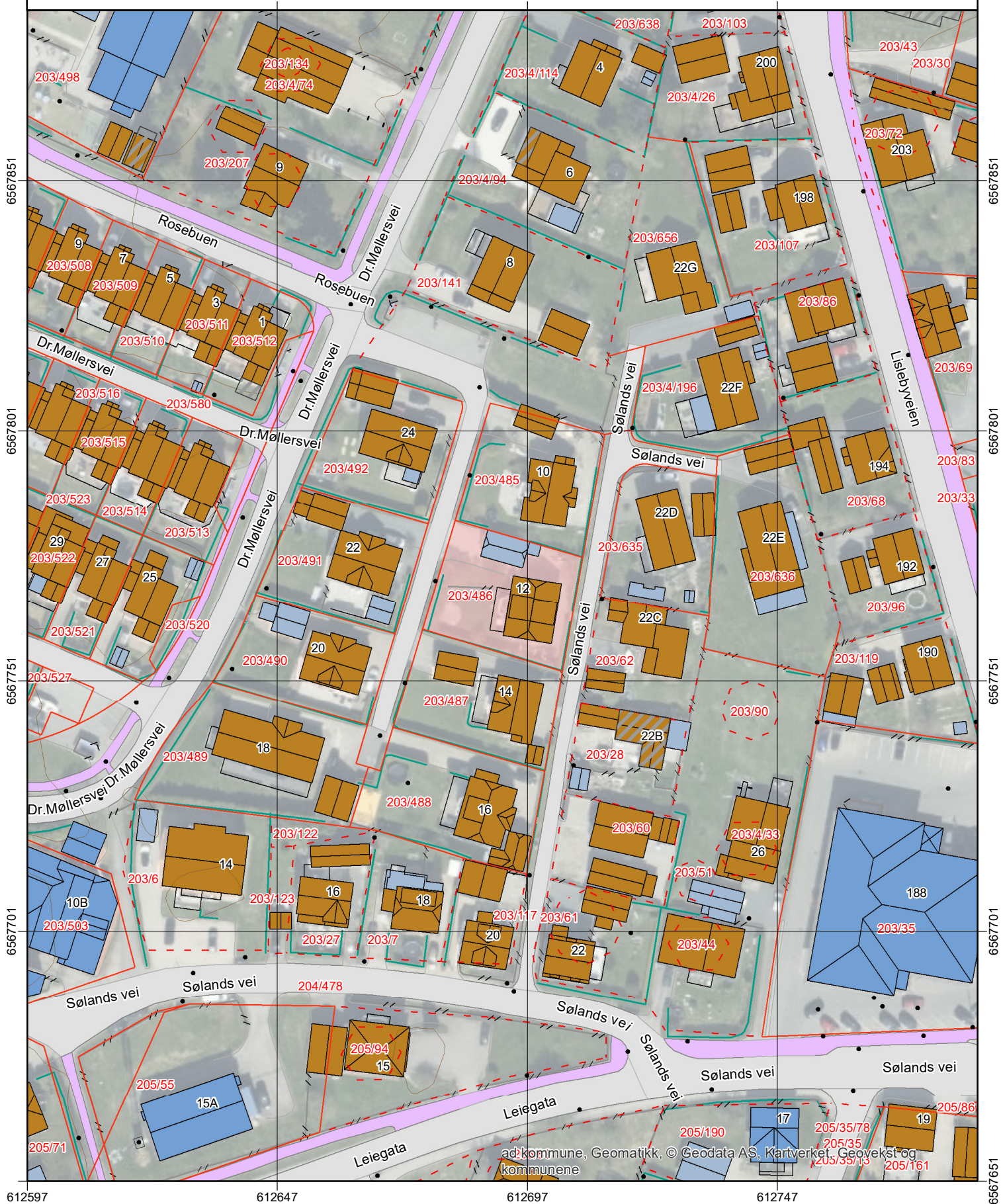
FREDRIKSTAD KOMMUNE

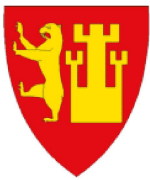
Adresse: Dr.Møllersvei 12, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/486/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-31



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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

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

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	På bakken	Bro	Framtidig Tunnel	På bakken	Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåttled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Gauseranlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Sentrumformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnelage	1161				
Undervisnings	1162				
Helsøgn	1163				
Kirkeanven religiøs utøvelse	1164				
Foramlingslokale	1165				
Administrasjon	1166				
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Utskylt	1171				
Forretningspark	1172				
Campingplass	1173				
Løypeplass	1174				
Rastefullrning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201				
Næringsbebyggelse	1300		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Kontor	1310		CC99FF	204-153-255	20-0-0-0
Handelsforretning	1320				
Bevotring	1330				
Industri	1340		CC99FF	204-152-255	20-0-0-0
Lager	1350				
Berolnngstjenestegjennnng	1360				
Annen næring	1360		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skolebygg	1410				
Skoleplass	1420				
Idrettsanlegg	1430		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Næringsanlegg	1440		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1460		CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorportanlegg	1460		9999CC	153-153-0	20-0-0-0
Skytebane	1470				
Andre idrettsanlegg	1480		99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-60-0
Godevsnr	1501				
Godevsnr	1502				
Energienergi	1510				
Fjernvarmeanlegg	1520				
Vindkraftanlegg	1530				
Vann- og avløpsanlegg	1540				
Vannforsyninganlegg	1541				
Avløpsanlegg	1542				
Renovasjonanlegg	1550				
Øvrige kommunalsktske anlegg	1560				
Telekommunikasjonanlegg	1570				
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580				
Uteopphold	1600		80CC99	122-204-153	40-0-20-20
Løypeplass	1610				
Gårdsplass	1620				
Parkering	1630				
Annet uteopphold	1680				
Grav- og urnelnd	1700		CC9999	204-152-153	0-40-20-20
Kirkeanven	1710				
Nærvendige bygg og anlegg for grav- og urnelnd	1730				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800				
Bebyggelse	1801				
Bebyggelse-kontor	1802				
Bebyggelse-tjenesteyting	1803				
Bebyggelse-kontor	1804				
Forretning-kontor	1810				
Forretning-kontor/industri	1811				
Forretning/industri	1812				
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813				
Landbruksformål	1814				
Næringskontor	1820				
Næringskontor/industri	1821				
Næringsindustri	1822				
Næringskontor/tjenesteyting	1823				
Nærings/tjenesteyting	1824				
Kontor/industri	1830				
Kontor/tjenesteyting	1831				
Angt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (anlegg)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjernveg	2011				
Fortau	2012		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013				
Gatelun	2014		FFCC00	240-221-219	0-7-0-0
Gang-lykleveg	2015				
Gangveg/gangsti	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - granatall	2019		999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (planlagt eller baneformål)	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for tullebane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskafortsettelse	2026				
Teleske byggkonstruksjoner	2027				
Annen bane grunn - tekniske anlegg	2028				
Annen bane grunn - granatall	2029		999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-faerbane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - terminalbygg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kal	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050		FFCC00	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for vannrør angitt kollektivtransport	2061				
Kollektivnæringspunkt	2070				
Kollektivnæringspunkt	2071				
Kollektivnæringspunkt	2072				
Kollektivnæringspunkt	2073				
Pendler - innfallsparkering	2074				
Rasteplass	2080		B18089	185-185-185	0-0-0-27
Parkering	2090				
Parkering	2091				
Parkering	2092				
Parkering	2093				
Trasse for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110				
Fjernvarmenett	2120				
Vann- og avløpsnett	2140				
Vannforsyninganlegg	2141				
Avløpsnett	2142				
Overføringsnett	2143				
Arbeidsnett	2150				
Telekommunikasjonnett	2160				
Andre teknisk infrastruktur	2180				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2200				
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål	2900				

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020				
Tunng	3030				
Tunng	3031				
Friluftssone	3040				
Bakkeplan - område	3041				
Park	3050				
Vegetasjonsskjerm	3060				
Kombinerte grønnstrukturformål	3800				
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900				

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvare	(4000)				
Forsvare	4001		CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Uten- og innvandringsformål	4010				
Sikkerhetsformål	4020				
Forberedelse	4030				
Kombinerte forsvarsformål	4800				
Angitt forsvarsformål kombinert med andre angitte hovedformål	4900				

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftssoner samt reindrift	(5000)				
Landbruks- natur- og friluftssoner samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153
Landbruks- natur- og friluftssoner samt reindrift (LNFR)	5100				
Landbruksformål	5110				
Jordbruk	5111				
Skogbruk	5112				
Sesongområde	5113		33FF99	51-255-153	80-0-0-0
Gartneri	5114				
Reindrift	5115				
Naturformål	5120		99FF99	153-255-102	40-0-60-0
Friluftssoner	5130				
Reindriftsformål	5140				
LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Sprennt boligbebyggelse	5210				
Sprennt fritidsbebyggelse	5220				
Sprennt næringsbebyggelse	5230				
Naturformål	5300		99CC99	51-204-153	80-0-0-0
Jordbruk	5400				
Særlige landskapsverner	5500				
Vern av kulturminner/kulturmåle	5600		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		FFFF99	255-255-153	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100				
Ferdsel	6200				
Skjold	6210				
Havneområde i sjø	6220				
Småbåthavn	6230				
Bayethavn	6240				
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		9966FF	153-152-255	40-60-0-0
Vann- og bebyggelsesplaner	6320		6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppsettet for sjø	6330		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Alvaskul	6400				
Alvaskulnæringspunkt i sjø og vassdrag	6410				
Alvaskulnæringspunkt i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6420				
Drivskan	6500		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6620				
Friluftssone	6700				
Friluftssone i sjø og vassdrag	6710				
Friluftssone i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6720				
Småbåthavn i sjø og vassdrag	6730				
Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6740				
Uthavnstidspunkt	6750		33FF99	51-255-153	80-0-0-0
Uthavnstidspunkt	6760		66CC00	102-204-204	40-0-0-0
Badestrand	6770		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Kontinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	6800		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål	6900		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

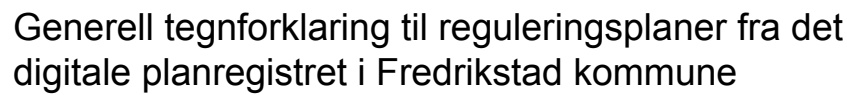
1) Bruk av sjø og vassdrag i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål

2) Bruk av sjø og vassdrag i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål

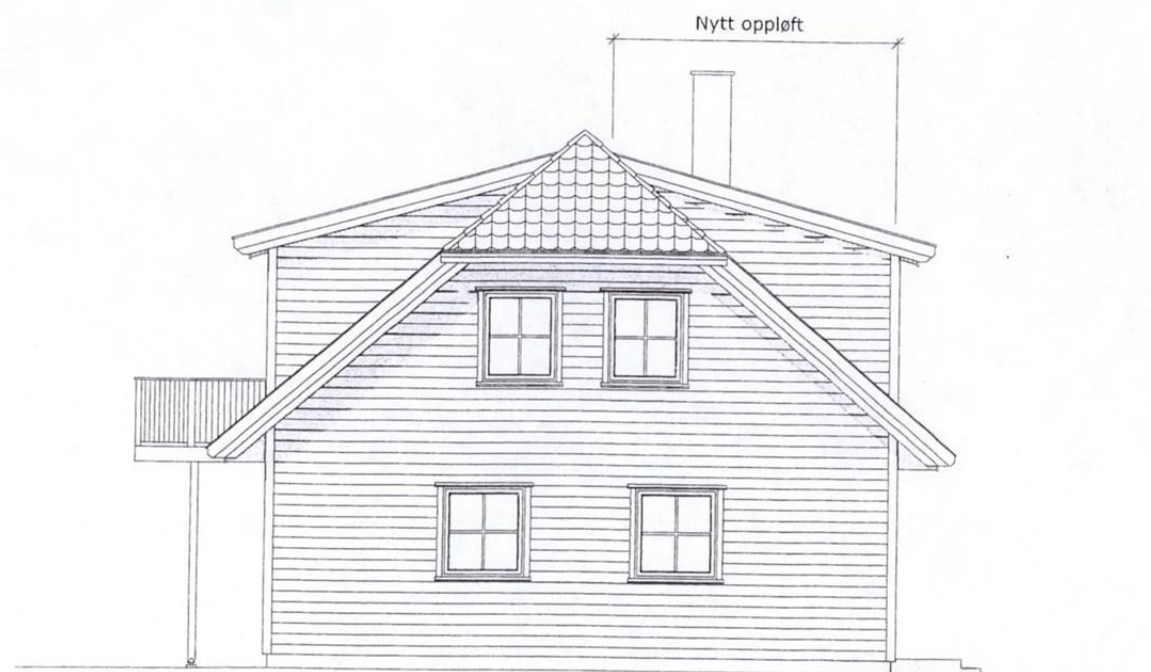
HENSYNSSONER

FLATER

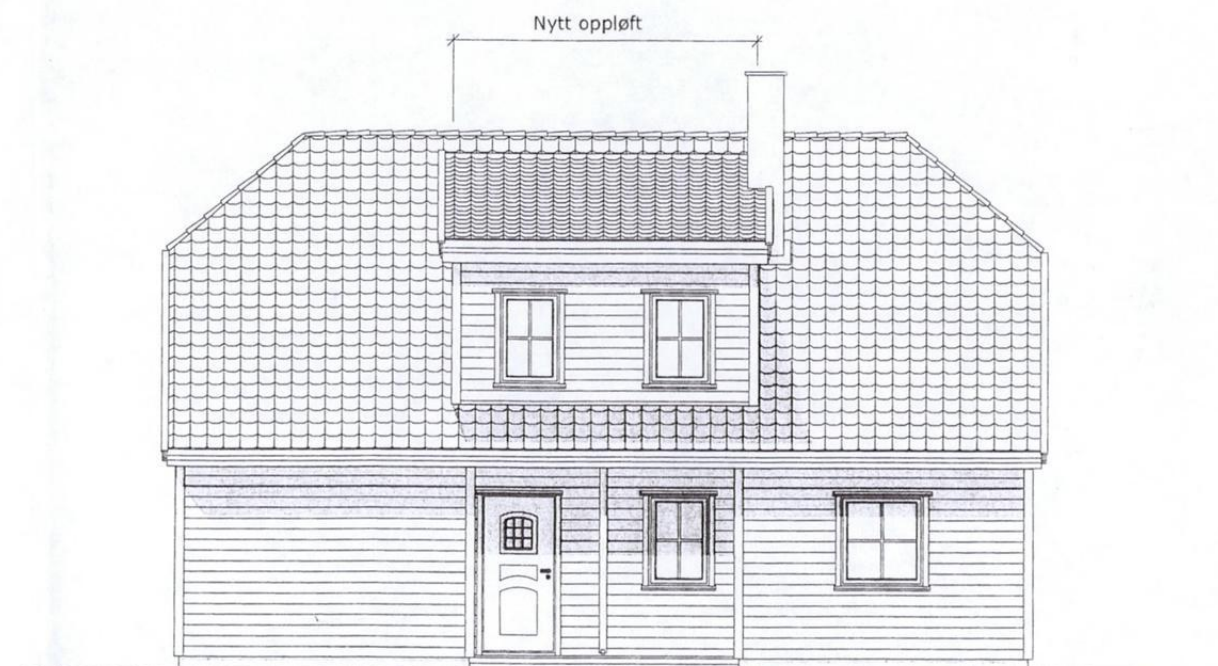
Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerking
RpFareSone	(300)		FF0000. Red feltet streg. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse 0,5. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(100)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlaySone	(200)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legforklaring
RpSlirSone	(400)		000000.svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiser



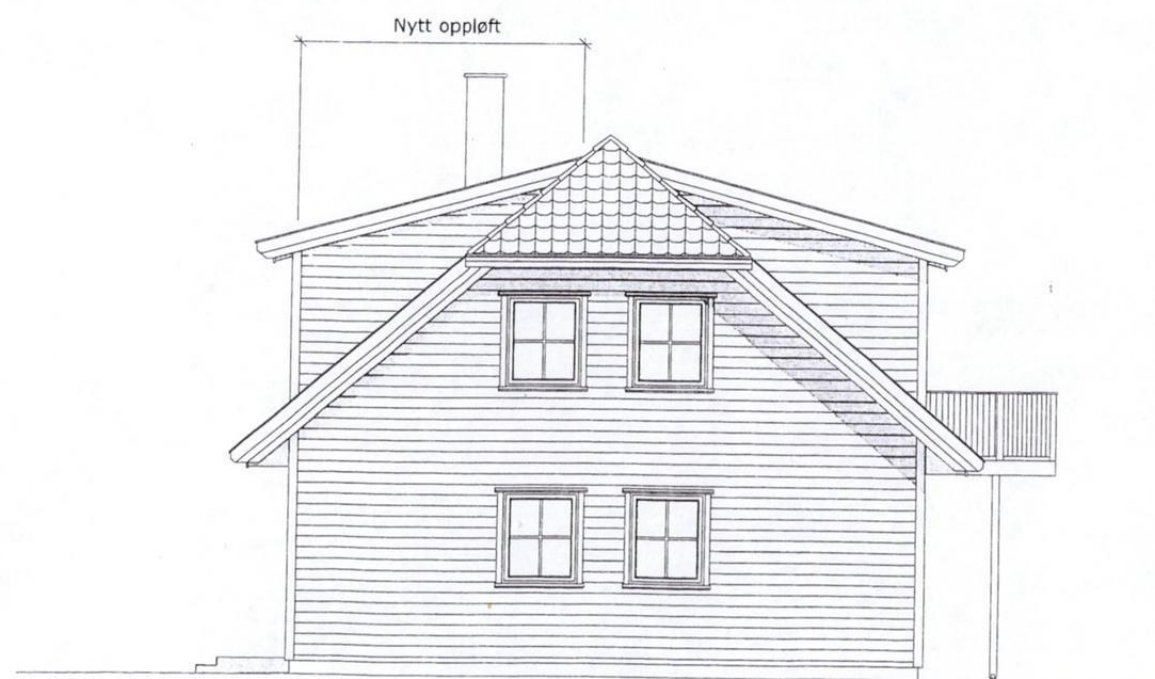
 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
1965/09	12.11.09

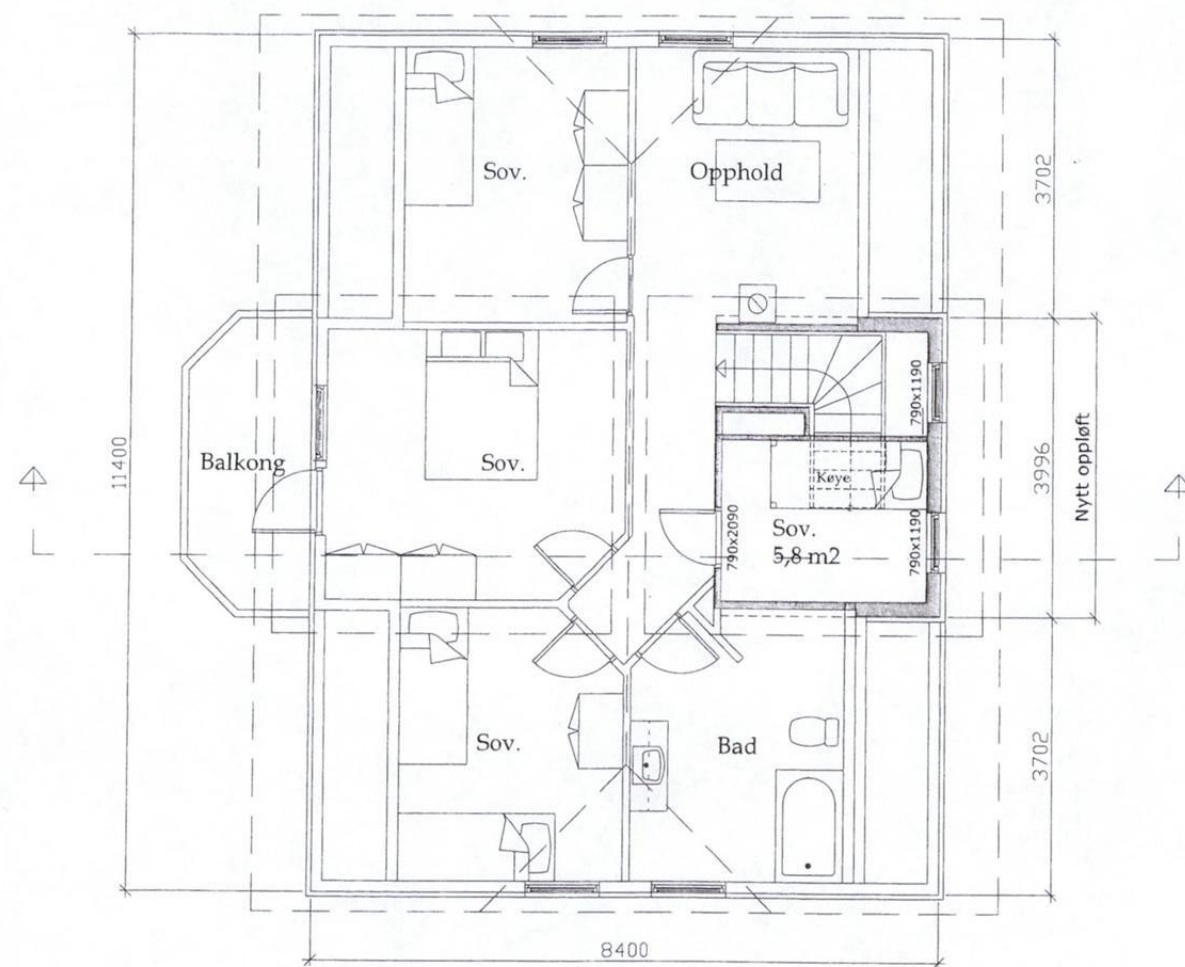
ENEBOLIG - Påbygg/oppløft

Gnr. 203/ Bnr. 486

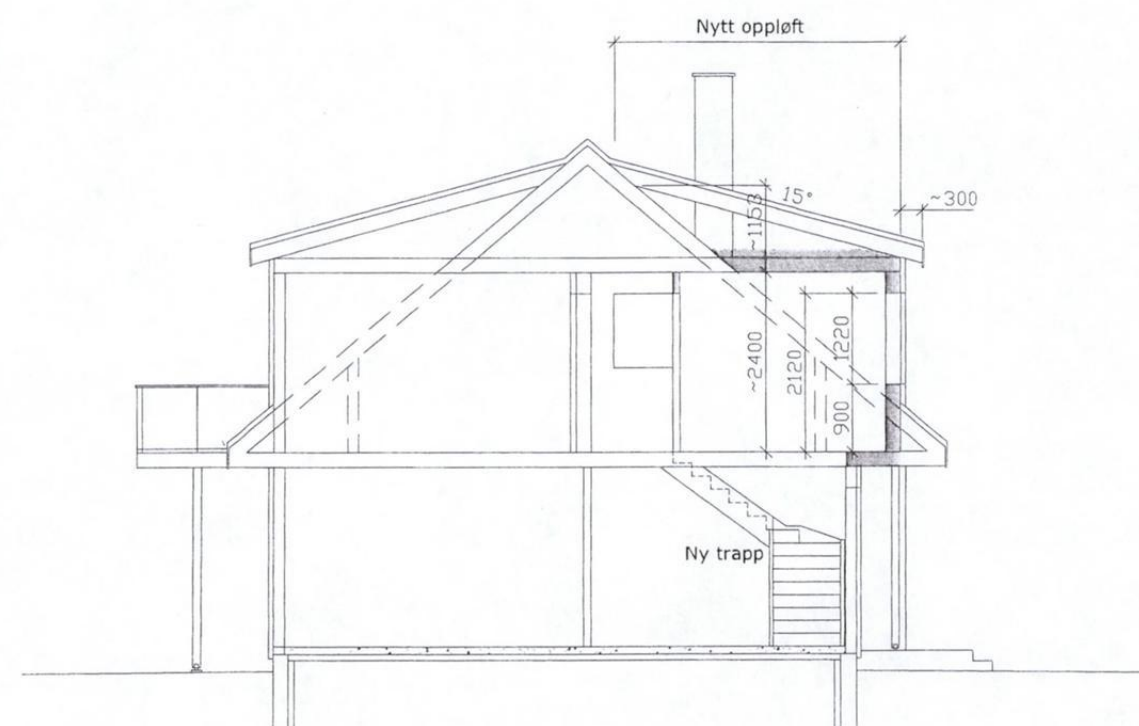
Sissel og Knut Olav Seland
Dr Møllers vei 12
1617 Fredrikstad

Fasader	Tegnet: TK
Målestokk 1:100	Dato: 17.08.09

11 NOV. 2009



Plan 2. etg.



Snitt

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL. DATO
1965/09	12.11.09

ENEBOLIG - Påbygg/oppløft

Gnr. 203/ Bnr. 486

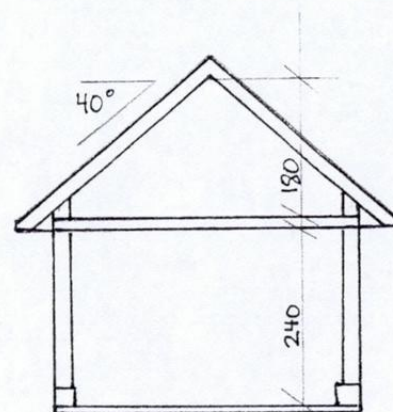
Sissel og Knut Olav Seland
Dr Møllers vei 12
1617 Fredrikstad

Plan 2. etg og snitt

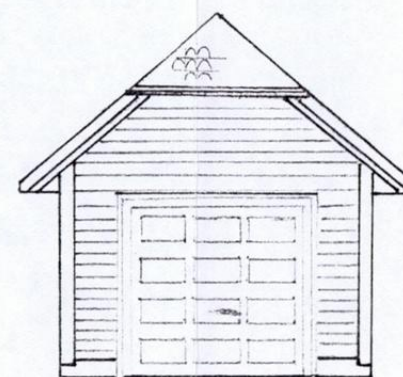
Tegnet: TK

Målestokk 1:100

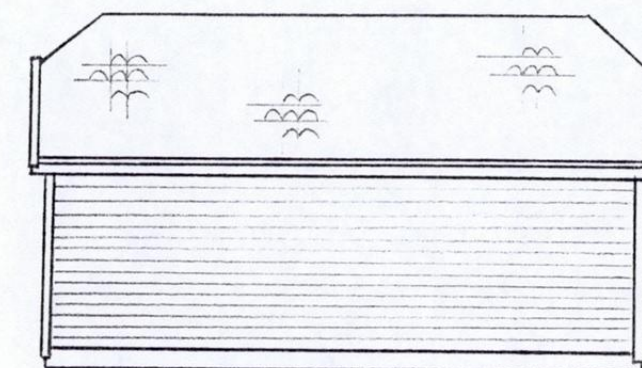
Dato: 17.08.09



SNITT

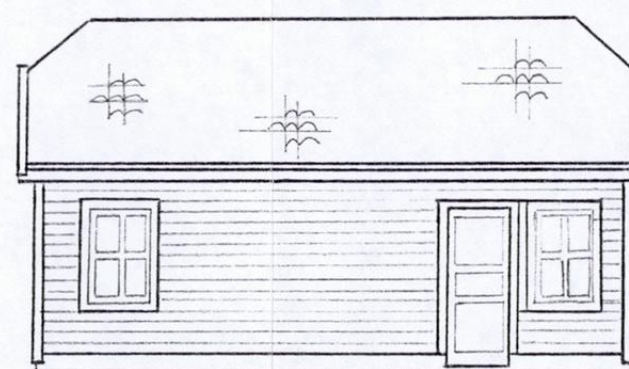


FASADE MOT VEST

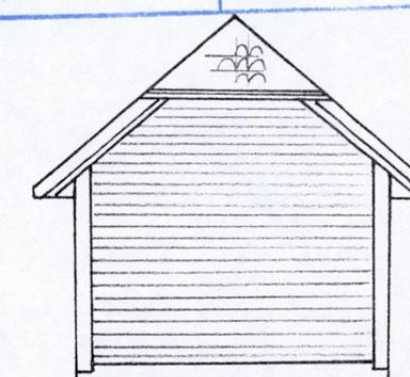


FASADE MOT NORD

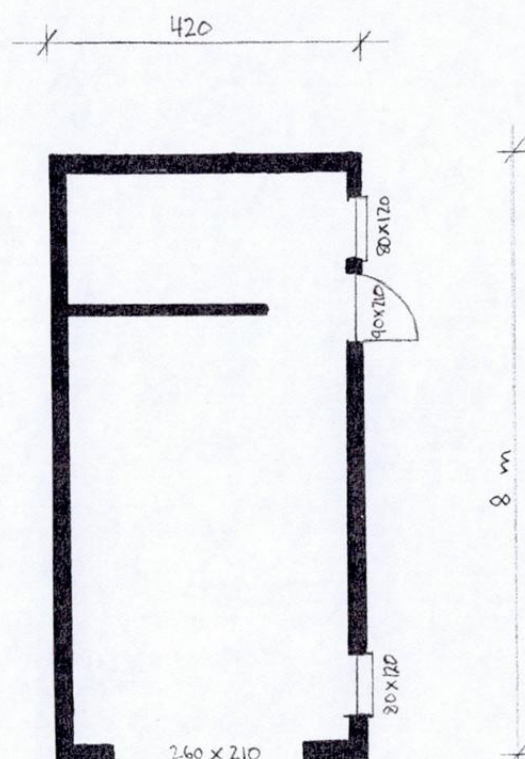
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØSEKSJONEN		
SAKSNR.	JUK. NR.	OPPN.
KASS. ÅR	KOP.	
SAKSBEH.	26 JUL 2001	ARKT. DATO/SIGN.
ARKIVKODE F		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN.	



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



PLAN

Sissel og Knut Olav Seland
Dr. Møllersvei 12, Fredrikstad

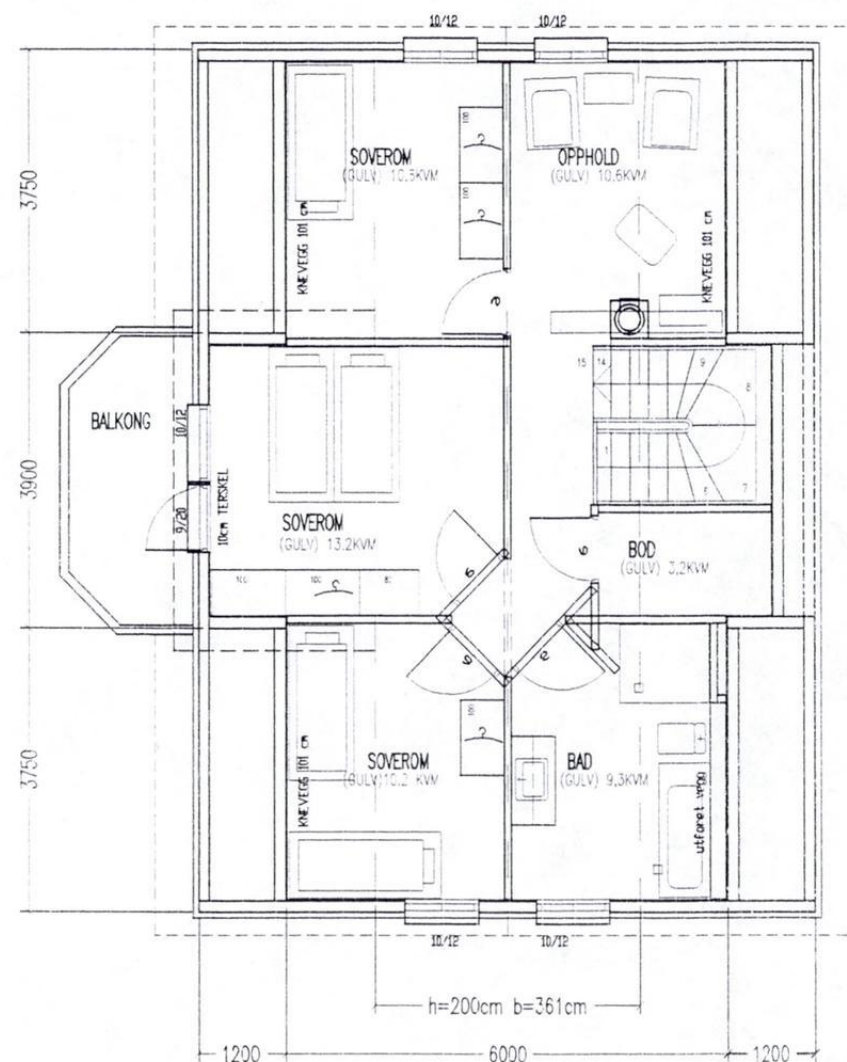
Skisse av garasje
Målestokk 1:100
Fredrikstad, 9.7.01

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN.- OG REG.AVDELING	
SAKSNR. 01/1022	BEHANDL.DATO 10.08.01

28 MAY	
--------	--

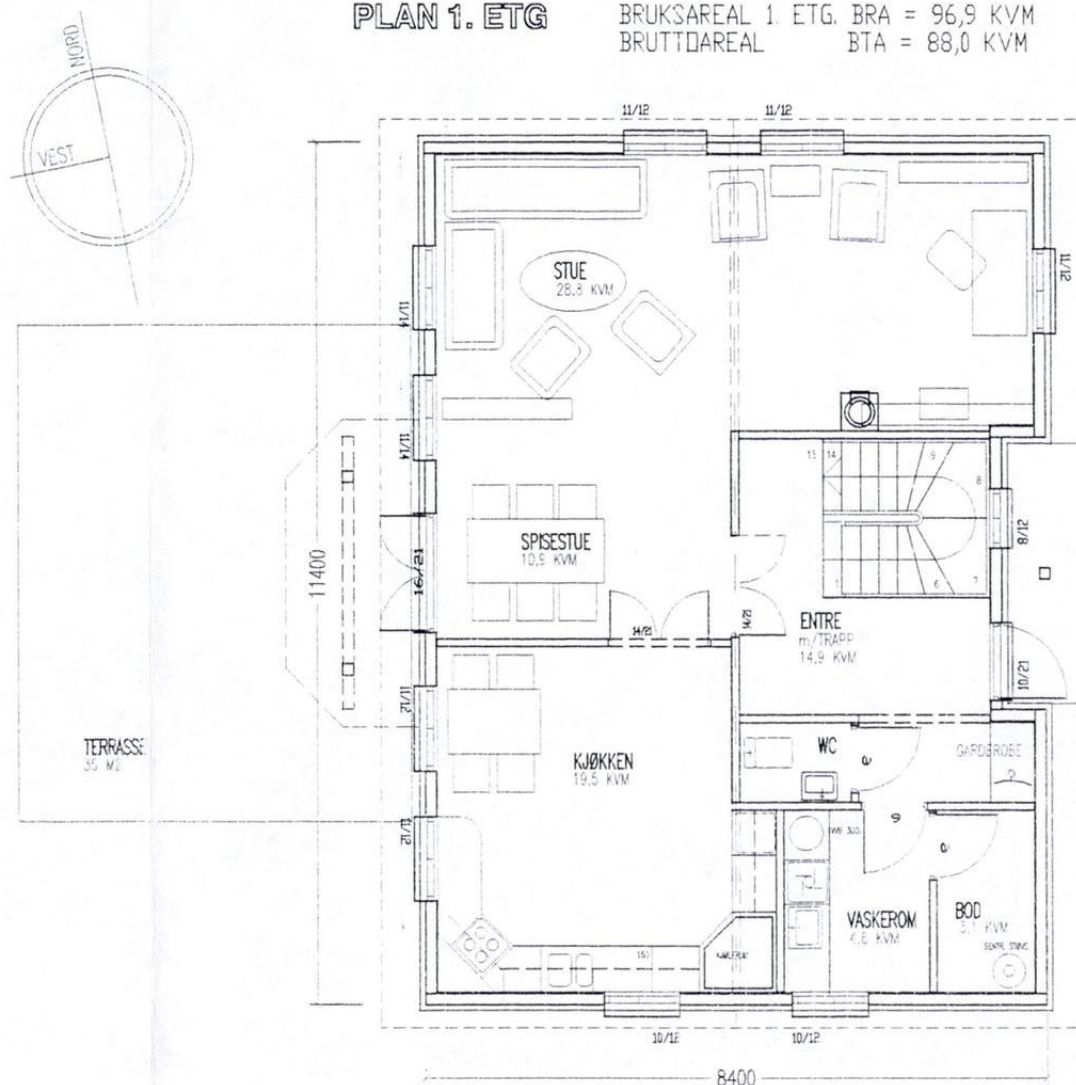
PLAN 2. ETG

BRUKSAREAL 2. ETG. BRA = 61,2 KVM
"GULV"-AREAL = 71,9 KVM



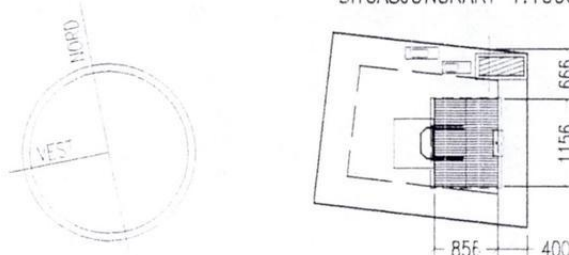
PLAN 1. ETG

BRUKSAREAL 1. ETG. BRA = 96,9 KVM
BRUTTOAREAL BTA = 88,0 KVM



FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN-OG MILJØ	
BYGN- OG REG.AVDELING	
SAKSNR	BEHAND.DATO
980952	11/9-98

SITUASJONSKART 1:1000



BYGGEMELDING 29.APRIL 1998

BYGGMESTER T. SØLAND Pb. 688 1616 FREDRIKSTAD t 69399898

MARIT H BAKKER & TROND E HAGBERG TEGNING NR

BOLIG ROSELIA TDMT NR 2 GNR 203 BNR 486

MÅLESTOKK 1:100

30.MARS 1998

PLANER 1

ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG REG. AVDELING	
Reg. nr.	144
Ans. År	2 8 MAY
Ansvarlig P	
Ansvarlig S	
Ansvarlig A	

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG REG. AVDELING	
SAKSNR	BEHANDL. DATO
980952	11.6.98

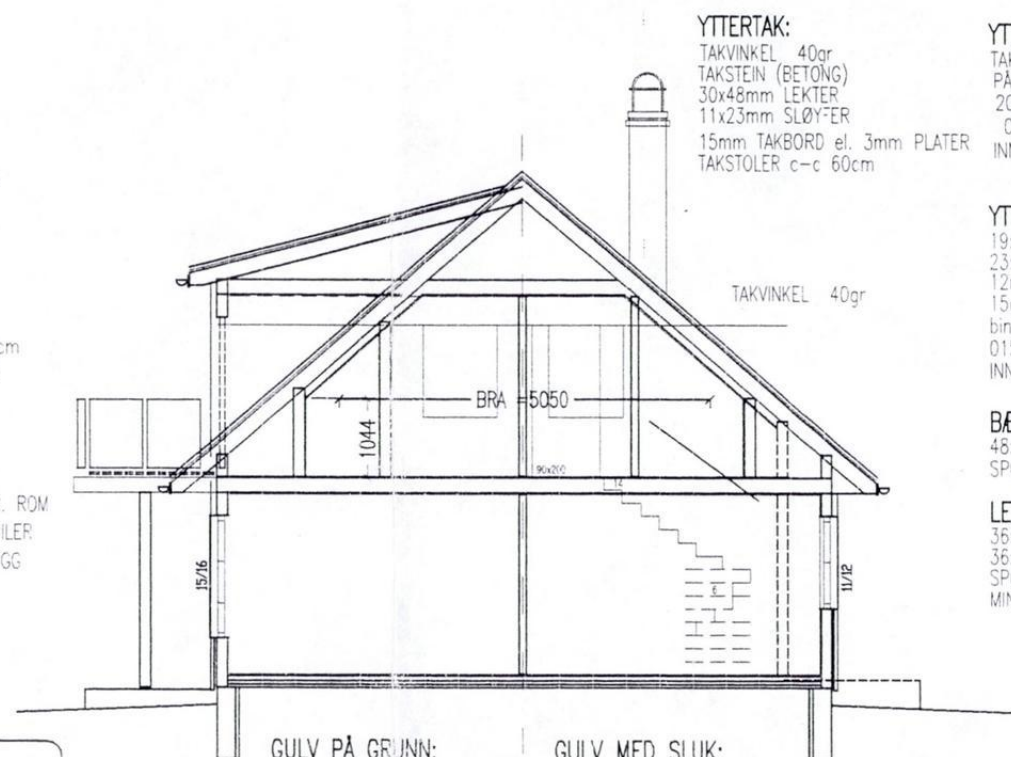
HIMLING:
20cm MINERALULL ISOLASJON
0,15mm DIFF. SPERRE
23x48mm LEKTER
HIMLINGSPLATER/PANEL

ETASJESKILLE:
PARKETT/22mm GULVSPON
TAKSTOL/BJELKELAG c-c 60cm
20cm MINERALULL ISOLASJON
HIMLINGSPLATER/PANEL

GULV I VÅTROM:
22mm VANNFEST GULVSPON
10mm FORSENKET IFHT TILGR. ROM
FALL 1:100 MED PÅFOREDE KILER
BANEVINYL 70mm OPP PÅ VEGG

UTSTYRSLISTE:

GODKJ. HÅNDSLUKN.APP.: 1 stk
GODKJ. RØYKVARSLER: 2 stk
STIGETRINN: 5,5m
MONTERE ILDSTED: NEI
MEKANISK VENTILASJON: NEI



YTERTAK:
TAKVINKEL 40gr
TAKSTEIN (BETONG)
30x48mm LEKTER
11x23mm SLØYER
15mm TAKBORD el. 3mm PLATER
TAKSTOLER c-c 60cm

YTERTAK M/ISOLASJON:
TAKSTOLER c-c 60cm
PÅFORING til SPERREHØYDE 250mm
20cm MINERALULL ISOLASJON
0,15mm DIFF. SPERRE
INNV. KLEDNING

YTTERVEGG:
19x148mm D.FALSET KLEDNING (liggende)
23x48mm UTEKTING
12mm VINDSPERRE
15cm MINERALULL ISOLASJON
bind.verk 36x148mm C-C 60cm
0,15mm DIFF. SPERRE
INNV. KLEDNING

BÆREVEGG:
48x98mm BINDINGSVERK
SPON/GIPS 2 SIDER

LETTVEGG:
36x68mm BINDINGSVERK
36x98mm BINDINGSVERK (når skyvedør)
SPON/GIPS 2 SIDER
MINERALULL ISOLASJON (SOV,VASK,BAD)

GULV PÅ GRUNN:
BELEGG/PLATER/OPPFØRING
ARMERT PÅSTØF m/VARMEKABEL
DIFF. SPERRE
8-5 CM ISOLASJON
OPPFYLT DRENERENDE MASSE

GULV MED SLUK:
10mm FORSENKET IFHT TILGR. ROM
FALL 1:100 MED PÅFOREDE KILER
BANEVINYL 70mm OPP PÅ VEGG

BYGGEMELDING 29.APRIL 1998

BYGGMESTER T. SØLAND Pb. 688 1616 FREDRIKSTAD t 69399898

MARIT H BAKKER & TROND E HAGBERG TEGNING NR

BOLIG ROSELIA TOMT NR 2 GNR 203 BNR 486

MÅLESTOKK 1:100

30.MARS 1998

SNITT 2

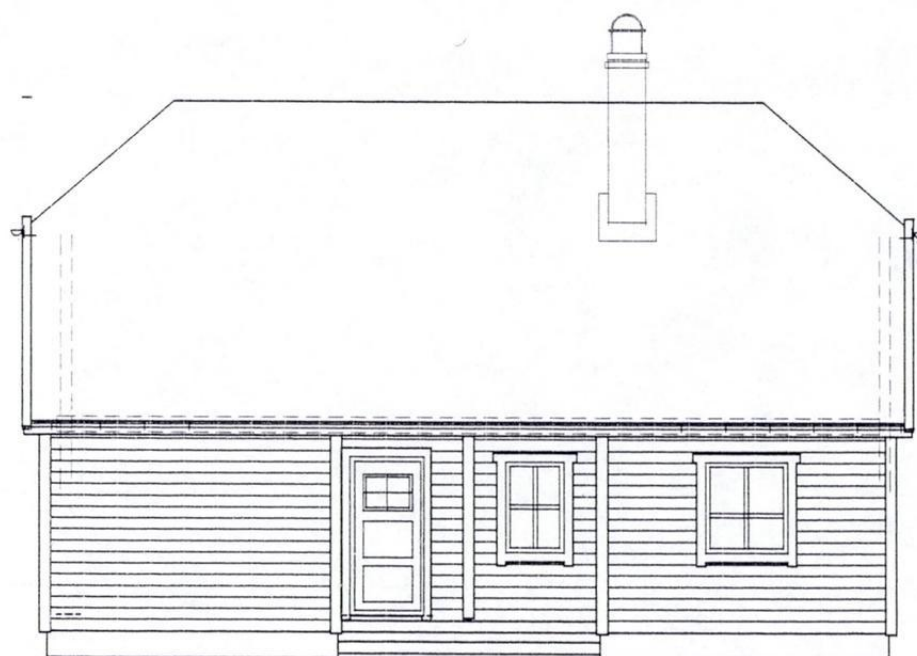
ARKITEKT SVEIN R KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514



FASADE vest



FASADE nord



FASADE øst



FASADE syd

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
Prosjekt nr.	Dato
28	MAY
Ansatt	
Ansatt nr.	

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN- OG REG. AVDELING	
SAKS NR	BEHANDL. DAT.
98/0952	11/9-98

BYGGMELDING 29. APRIL 1998

BYGGMESTER T. SØLAND Pb. 688 1616 FREDRIKSTAD t 69399898

MARIT H BAKKER & TROND E HAGBERG TEGNING NR

BOLIG ROSELIA TOMT NR 2 GNR 203 BNR 486

MÅLESTOKK 1:100

30. MARS 1998

FASADER 3

ARKITEKT SVEIN R. KARLSEN J.N. JACOBSENSGT 12b 1606 FREDRIKSTAD t 69317514



Marit Bakker

Dr. Møllersvei 12
1617 FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Søker/samordner

Ark. Svein R. Karlsen
J.N. Jacobsensgt. 12B
1606 FREDRIKSTAD

Tiltakshaver

Marit Bakker
Dr. Møllersvei 12
1617 FREDRIKSTAD

Eiendom/Byggested

Dr. Møllersvei 12

Gnr

203

Bnr

486

Søknadsdato

27.5.98

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Enebolig

Behandling/Vedtak

Ref.

Vedtak dato

11.9.98

Saksnr.

98/0952

Journalnr.

98/09629

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

Hele bygget.

Feier kontaktes for befaring før ildsted tas i bruk.

Utføres omgående.

Utvendig planering gjøres ferdig.

Arbeidet må være fullført: innen 12 mnd.

Fredrikstad
11.12.98

Trond Berg Mathisen
Saksbehandler

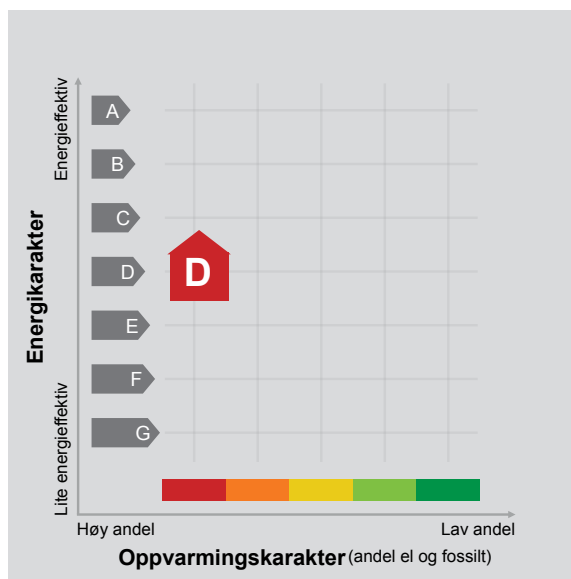
Kopi : Eiendomsavdelingen
Terje Søland as
Ark. Svein R. Karlsen



ENERGIATTEST



Adresse	Dr.Møllersvei 12
Postnummer	1617
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	486
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	16309451
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92201
Dato	14.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1998
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 151
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Dr.Møllersvei 12 - Nabolaget Leie Nord/Østgård - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Lisleby Snippen Linje 8, 110, 120	3 min	0.2 km
	Lisleby fergeleie Linje 804	14 min	1 km
	Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	7 min	3.5 km
	Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min	3.6 km
	Oslo Gardermoen	1 t 39 min	

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	7 min	0.5 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	5 min	2.3 km
Glemmen vgs - Lisleby	16 min	
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min	2.9 km

Ladepunkt for el-bil

	Dahles Auto Råbekken	13 min
	SHELL RÅBEKKEN	14 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

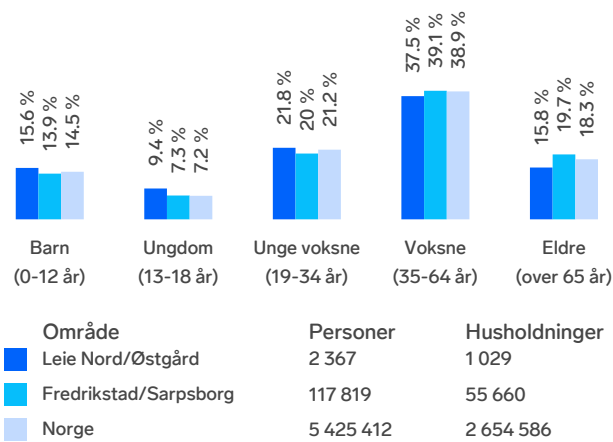
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	2 min	0.1 km
Hjørgunn barnehage (0-5 år) 101 barn	12 min	0.9 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	13 min	1 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby PostNord	2 min	0.2 km
Coop Extra Stabburveien	20 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport



Konditorveien lekeplass

3 min



Ballspill

0.2 km



Nøkleby skole

7 min



Aktivitetshall, ballspill

0.5 km



SKY Fitness Lisleby

4 min

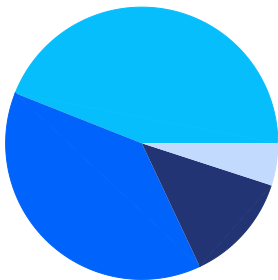


Sporty24 Fredrikstad

12 min



Boligmasse



- 38% enebolig
- 44% rekkehus
- 5% blokk
- 13% annet

«Det er flott her.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Østfoldhallene

5 min

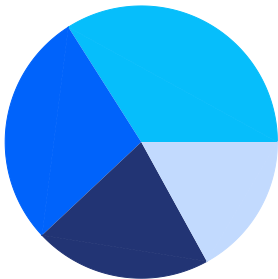


Apotek 1 Wilbergjordet

24 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

- Leie Nord/Østgård
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

