

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Falcheveien 44
1618 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 203/401
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 192 m²
Garasje.
Bruksareal: 45 m²
Redskapsbod.
Bruksareal: 4 m²

Totalt bruksareal (BRA): 241 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

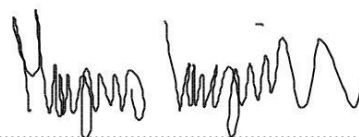
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.03.2025
Referansenummer	15067095
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0022
Hjemmelshaver/selger	John-Tommy Berntzen/Evy Sørnes
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	John-Tommy Berntzen/Evy Sørnes
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	17.03.2025 16:55

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Falcheveien 44
Postnummer/sted	1618 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	203/401
Tomt	Eiet tomt: 1042 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1992.		
Garasje.	1993.		
Redskapsbod.	Ukjent.		

Byggemåte

Enebolig med hybel og dobbelgarasje beliggende i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over ett plan samt kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Ringmur i betongkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trekledning. Takkkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilerte entrédører med glassfelt og elektronisk dørlås. Terrassedør med tre-lags glass fra byggeår. Skyvedør med tre-lags glass fra 2016. Vinduer med tre-lags glass fra mellom byggeår og 2016. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Hybeldel med separat utvendig adkomst. Delen består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Hoveddelen består av entré, gang, bod, bad/vaskerom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og tre soverom. Sydvendt terrasse/inngangsparti. Utgang fra stue i hoveddel til vestvendt innglasset terrasse og åpen terrasse vendt mot nord, syd og vest.

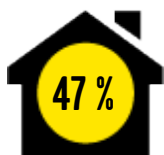
I tillegg har eiendommen en frittstående redskapsbod.

Forenklet oversikt over arbeider/oppgraderinger gjort siden år 2000:
2002: Nytt gulv i stue/gang hoveddel.
2009: Overflater og kjøkkeninnredning i hybel fornyet.
Delvis oppretting av vegger og gulv etter setningsskader.
2011: Overflater i soverom hoveddel fornyet.
2014/2015: Fornyng av bad.
Fliser i entré hybel.
2016: Fornyng av kjøkken og stue i hovedenheten.
Mindre fasadeendring.
2018: Ny varmepumpe hybel.
2020: Innglassing av terrasse.
2021: Arbeider på terrasse.
Rengjøring, impregnering og maling av tak.
2022: Fornyng av bad/vaskerom hoveddel.
2024: Ny Varmepumpe hoveddel.
Utvendig maling.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad hybeldel.		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Våtrom - Bad hoveddel.		Vannrør	10	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Våtrom - Bad/vaskerom hoveddel.		Vannrør	11	
		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
Kjøkken - Hybeldel.		Vannrør	12	
		Innredning	12	
		Avløpsrør	12	
Kjøkken - Hoveddel.		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
Øvrige rom - Hoveddel.		Overflater gulv	13	
Øvrige rom - Hybeldel.		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Innerdører	13	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	14	
		Konstruksjonsoppbygging	14	
		Annet	14	
		Overflater vegger/undertak		
		Kontroll av diffusjonssperre	14	
		Konstruksjonsoppbygging		
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	15	Kr 10 000 - 50 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Terrasser / platting på terreng		Helhetsvurdering	17	
		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	17	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
Frittstående byggverk - Garasje.		Helhetsvurdering	18	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	176		16	192	101
	Hybeldel: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Hoveddel: Entré, gang, bod, bad/vaskerom, bad, stue, kjøkken og tre soverom.		Innglasset terrasse.		Terrasser.
SUM	176		16	192	101
Total bruksareal: 192 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		45		45	7
		Garasje og boder.			
SUM		45		45	7
Total bruksareal: 45 m²					

Bruksareal (BRA)					
Redskapsbod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		4		4	
SUM		4		4	
Total bruksareal: 4 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 172 m2 P-ROM og 20 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod i hoveddel og innglasset terrasse.

Arealet av hybeldelen utgjør 56 m2.

Rapport

Våtrom - Bad hybeldel.

Baderom fra byggeår fornyet med blant annet overflater, veggmembran og innredning i 2015.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med trepanel.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil og belysning over servant.
Gulvstående toalett.
Dusjkabinett.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - 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 30,3 %, temperatur 18,1 grader C og duggpunkt 0,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2	Vannrør	Vannrør fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Det er registrert riss i veggflis i dusjsonen. Risiko for utettheter i underliggende tettesjikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Med bakgrunn i deler av membranens alder og riss i veggfliser i dusjsonen, kan rommets lekkasjesikkerhet ikke verifiseres.
	Fallforhold (gulv)	Topp overflate gulv ved døråpning ligger ca. 7 mm lavere enn overflate gulv ved sluk. Gulv rundt sluket er stedvis tilnærmet flatt. Gulvet har fall mot døråpning. Risiko for at lekkasjevann/vannsøl kan havne ut av rommet og føre til skader. Tiltak bør påregnes.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Vannrør fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Bad hoveddel.

Baderom fra byggeår fornyet med blant annet overflater, veggmembran og innredning i 2015.

Flislagt gulv med varme.

Flislagte vegger.

Himling belagt med trepanel.

Vegghengt servantinnredning med slette fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Speilskap med belysning over servant.

Dusjnise med glassdør og vegg av glassbyggerstein.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.

Vannrør av typen kobberrør.

Avløpsrør av plast.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - 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 41,5 %, temperatur 20,1 grader C og duggpunkt 6,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 14 mm. Dette tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav med hensyn til nivåforskjell. Det forelå andre krav på oppføringstidspunktet.

Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm over en avstand på 90 cm. Dette er noe mindre enn hva som ideelt anbefales, men er allikevel vurdert som tilstrekkelig.



TG 2

Vannrør

Vannrør er hovedsakelig fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

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 begrenset mulighet til å nå sluket. Tiltak anbefales.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjikt på gulv har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Avløpsrør (ink. sluk)

Avløpsrør er hovedsakelig fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Bad/vaskerom hoveddel.

Våtrom fra byggeår fornyet med overflater, innredning, membran og noe rørplegg i 2022.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med våtromspanel.

Himling belagt med trepanel.

Skapinnredning med slette fronter.

Benkeplate av laminat.

Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.

Ett-greps armatur.

Dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Avtrekkssventil med mekanisk avtrekk i himling.

Opplegg for vaskemaskin.

Vannrør av typen kobberør.

Avløpsrør av plast.

Hovedstoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder med smartfunksjon på 283 liter fra 2022 plassert i rommet.



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. - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - 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 42,3 %, temperatur 21,9 grader C og duggpunkt 8,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 28 mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet med ca. 14 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm over en avstand på 25 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.



TG 2

Vannrør

Vannrørene er hovedsakelig fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør (ink. sluk)

Avløpsrørene er hovedsakelig fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken - Hybeldel.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Innredningen er fra ca. 2009 i følge opplysninger fra eier.
Plater av laminat på vegg mellom benkeplate og overskap.
Kjøleskap og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.

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

Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.
--	-------------	---

 TG 2	Vannrør	Vannrør fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Innredning	Innredningen har noe slitasje.
	Avløpsrør	Avløpsrør fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken - Hoveddel.

Kjøkken fornyet med overflater, innredning og deler av rørapplegg i 2016.
Gulvflate belagt med laminat.
Veggflater belagt med malte trefiberplater.
Himling belagt med trepanel.
Innfelte downlights.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplater av stein og laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Dobbelt kjøleskap med fryseskuff og isbitmaskin, enkelt kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn, kaffemaskin og platetopp.
Avtrekkssventil med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

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

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

	Overflater gulv	Det er registrert en ripe i gulvet foran enkelt kjøleskap.
--	-----------------	--

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt anbefales.
--	-------------	--

 TG 2	Vannrør	Tilførselsrør fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør	Avløpsrør er hovedsakelig fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - Hoveddel.

Gulvflater belagt med parkett, fliser, vinylbelegg og tepper.
Veggflater belagt med trefiberplater og tapeter.
Himlingsflater belagt med trepanel.
Innfelte downlights i stue.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i badrom og kjøkken.

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

	Innerdører	Dørbladet til innerdør mellom entré og stue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
--	------------	--

	TG 2	Overflater gulv	Parkettgulv i stue/gang har generell bruksslitasje.
--	-------------	-----------------	---

Øvrige rom - Hybeldel.

Gulvflater belagt med fliser, parkett, vinylbelegg og laminat.
Veggflater belagt med panelplater og tapeter.
Himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

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

	TG 2	Overflater vegger	Veggflater i begge soverom har noe slitasje. Tapet i entré har stedvis manglende vedheft mot underlaget.
		Overflater gulv	Gulvflater bærer generelt preg av høy slitasje.
		Innerdører	Dørbladene til innerdører har stedvise overflateskader.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke i hoveddel.

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

Inspeksjonsmulighet - 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	Overflater vegger/undertak	Det ble registrert noe misfarging i undertaket. Trolig årsak er kondens. Det ble registrert fuktmerker i treverk ved gjennomføring av skorstein. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i områdene med fuktmerker. Det ble registrert høye fuktverdier. Målingene viste vektprosent mellom 16 og 20. Mulige årsaker kan være utettheter i taktekking rundt skorsteinen og/eller fuktgjennomtrengning fra innside pipeløp.
	Konstruksjonsoppbygging	Papplater som danner luftespalter mellom taksperrere har stedvis delvis løsnet. Tiltak anbefales.
	Annet	Det ble registrert spor etter mus på kaldtloftet. Når sporene har oppstått er ikke kjent.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke i hybeldel.

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

Inspeksjonsmulighet - Statikk

 TG 2	Overflater vegger/undertak	Det er registrert et område med misfarging i undertaket over åpning for takluke. Årsak er ikke kjent. Regelmessig ettersyn anbefales.
	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. TG2 Gjelder: Loftsluken lukker ikke tett. Lekkasjer fra varm side kan føre til kondensproblematikk.
	Konstruksjonsoppbygging	Papplater som som danner luftespalter mellom taksperrere har stedvis løsnet. Tiltak anbefales.

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

Elementpiper fra byggeår.
Peis plassert i stue i hoveddel.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1. etg.

Gulv av betong mot grunn.

 TG 3	Skjevhetmåling	Det er registrert skjevheter i gulvflater. For stue/kjøkken i hybeldel ble nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet målt til ca. 34 mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm. For gang i hoveddel ble nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet målt til ca. 26 mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm. Årsak til skjevhetene er trolig setninger i grunnen. Det er ikke kjent om tilstanden er stabil eller under utvikling. I følge opplysninger fra eier har tilstanden vært tilsynelatende stabil under deres eie. Sjablongmessig prisanslag gjelder kun for ytterligere undersøkelser, da totalt omfang ikke er kjent. Ytterligere kostnader må påregnes ved en eventuell utbedring. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	----------------	--

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

Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder fra 2022 på 283 liter med smartfunksjon plassert i bad/vaskerom hoveddel.
Varmepumpe fra 2018 (produksjonsår), installert i 2019 plassert i stue i hybeldel.
Varmepumpe fra 2023 (produksjonsår), installert i 2024 plassert i stue i hoveddel.
Villavent avtrekksvifte plassert på begge kaldtloft.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon	
 TG 2	Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Restlevetiden er usikker.
 TGIU	Stakeluke	Eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Det ble sist utført service på varmepumper i mai 2024.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Bereder har fast tilkobling.
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: Det har skjedd grunnet jordfeil i kjøleskap.
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: Egeninnsats av faglært
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja. Kjøleskap i hoveddel har en jordfeil.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det mangler samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	------	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning, samt liggende trekledning på karnapp.

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

	TG 2	Fasader ink. kledning	Det kan ikke sees å være etablert musesperre bak kledning.
--	------	-----------------------	--

Dører og vinduer

Hybeldel: Profilert entrédør med glassfelt og elektronisk dørlås. Terrassedør med tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med tre-lags glass fra byggeår og 2012.

Hoveddel: Profilert entrédør med glassfelt og elektronisk dørlås. Skyvedør og vindu med tre-lags glass fra 2016. Vinduer med tre-lags glass fra byggeår.

	TG 2	Vinduer	Vinduer fra byggeår har generell slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vinduer i soverom 1 hybeldel og i soverom 1 hoveddel har treghet i åpne/lukkefunksjon. Vindu i stue i hybeldel mangler håndtak.
		Dører	Entrédør i hybeldel bærer preg av slitasje.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Taksteinen ble vasket og impregneret i 2021.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert fra bakkeplan og fra kaldtloft. En fullstendig inspeksjon av hele takflaten krever sikkerhetstiltak som stillas eller lignende. TG2 er valgt for hele konstruksjonen grunnet alder og slitasjegrad. Selv om taksteinen er vasket og malt i nyere tid er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble målt høye fuktverdier i treverk rundt gjennomføring av skorstein på kaldtloft. Dette indikerer fuktgjennomtrengning fra utsiden. Se avsnitt "loft-uinnredet, kaldtloft"
--	------------------	--

Terrasser / platting på terreng

Sydvendt terrasse/inngangsparti belagt med terrassebord.

 TG 2	Helhetsvurdering	Terrassen bærer generelt preg av slitasje.
--	------------------	--

Terrasser / platting på terreng

Delvis innglasset terrasse vendt mot nord, syd og vest. Terrasse mot syd er av nyere dato.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Del mot nord bærer preg av slitasje.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Grunnmur, fundamenter

Ringmur i betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur	Grunnmuren har stedvis riss/sprekker og avskalling.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens konstruksjoner. 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

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



TG 2

Vann- og avløpsledninger
(ink. stikkledninger)

Rørene er fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Frittstående byggverk - Garasje.

Gulv av betong mot grunn.

Grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Taksteinen ble vasket og impregnert i 2021.



TG 2

Helhetsvurdering

Garasjen har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. TG2 er valgt for hele bygningen grunnet alder og slitasjegrad. Betonggulvet har fall mot midten. Risiko for vannansamlinger. det er registrert stedvis fuktmerker i undertaket.

Frittstående byggverk

Frittstående redskapsbod.



TG 2

Helhetsvurdering

Boden har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Boden bærer generelt preg av slitasje. Det er blant annet registrert råteskader i toppbord.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige 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. Det er målt mellom 2,34 og 2,36 meter takhøyde i hybeldel. Det er målt mellom 2,35 og 2,37 meter takhøyde i hoveddel.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan og fasadetegninger datert 1991, vedrørende enebolig med hybel. Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger datert 1991, vedrørende garasje.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt diverse fakturaer og bildedokumentasjon vedrørende blant annet fornying av bad/vaskerom, takfornyning og vinterhage.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt diverse samsvarserklæringer vedrørende arbeider på det elektriske anlegget.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende el-kontroll av bolig.
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 18.02.2025.

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, 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 skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



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



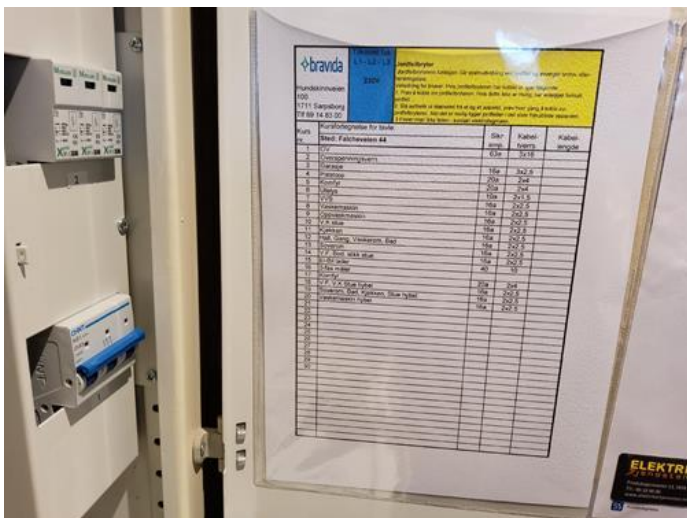
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i
bad/vaskerom hoveddel.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250022
Adresse	Falcheveien 44		
Postnr.	1618	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 7 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	7824364
Selger 1 Fornavn	John-Tommy	Etternavn	Berntzen
Selger 2 Fornavn	Evy	Etternavn	Sørnes

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

ADG Maling, Maling Tapet og Gulv AS 2022. Murerfirma Jan E. Engebretsen AS. Bad, Bad, 2015

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Begge bad i huset ble totalrenovert i 2015 av Murerfirma Jan E. Engebretsen AS. Totalrenovering av vaskerom/bad i hovedenheten 2022. Gulv etter våtromsstandard utført av ADG Maling, Maling Tapet og Gulv AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

ADG Maling, Maling Tapet og Gulv AS 2022. Murerfirma Jan E. Engebretsen AS. Bad, Bad, 2015

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Usikker på hva som ble gjort i forbindelse med rehabilitering av begge badene. Når det gjelder bad/vaskerom i hovedenheten ble dette gjort. Bilder av dette ligger tilgjengelig i boligmappen

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar dokumentasjon finnes i boligmappen

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har vært et tilfelle de siste årene da leieboer brukte tørkepair i toalett. Rør spylt opp av Fredrikstad kommune

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er setningsskader i utleieenheten. Dette ble delvis rettet opp i 2009, men det er fremdeles skjevheter der.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Oppgradert uteterrasse, bygget vinterhage i juni 2020. Byggesett fra Grønt Fokus.
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Diverse firmaer i løpet av årene. Noen småting utført av eier/faglært elektriker
Tilkobling av varmepumper. Byttet stikk kontakter, montert lys og andre småendringer/utskiftninger.
Oppgradering av sikringssskap og elkontroll utført av Bravida AS i 2021.
Elbil lader montert i 2019
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja det finnes for de delene som er utført av el-firma
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Elkontroll av Bravida AS i 2021.
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Montert i 2019 i garasje
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Mindre utvendige reparasjoner av panel/takrenner utført av eier.
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 Bygget som generasjonsbolig fra start, med separat enhet som har eget nr.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	Bnr: 401	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Falcheveien 44 ▼		
Areal:	ca. 1042.4 m ² *		
Antall boenheter:	2		

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: 310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 292 Hjørgunn gård med omegn	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: juni 15, 1989
Reguleringsbestemmelser: Regbest292_140.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/401/0/0

Eierrepresentant: Berntzen John-Tommy

Regningsmottaker: Berntzen John-Tommy

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	401	Oppgitt areal	1029 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1042,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Falcheveien 44 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Nøkleby

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13415013	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		56
13415013	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		117

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SØRNES EVY	FALCHEVEIEN 44	1618 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
BERNTZEN JOHN-TOMMY	FALCHEVEIEN 44	1618 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Arsbeløp inkl. mva
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.04.2025	1/1	0	kr 4 689,00
1135	KOMPOSTAVTALE -35%	1,00 240 l	-kr 1 305,00	01.04.2025	1/1	0	-kr 1 631,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	2,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 932,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 198,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 5 205,00
60	ESkatt Bolig	1 353 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 4 329,00
350	AKONTO AVLØP	100,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 4 023,00
250	AKONTO VANN	100,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 2 100,00
							kr 22 845,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
90045324	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	23.10.2024	2024	103	6573

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
☒	☐	☐	☐	☐		1 042.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13415013	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk
13415021	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300812727	0	243 - Veksthus	FS - Fritatt for søknadsplikt

Bygning 13415013: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	173.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	173.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.07.1991	02.07.1991
IG - Igangsettingstillatelse	08.08.1991	08.08.1991



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	Bnr: 401	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Falcheveien 44 ▼		
Areal:	ca. 1042.4 m ² *		
Antall boenheter:	2		

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: 310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 292 Hjørgunn gård med omegn	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: juni 15, 1989
Reguleringsbestemmelser: Regbest292_140.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Falcheveien 44, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/401/0/0

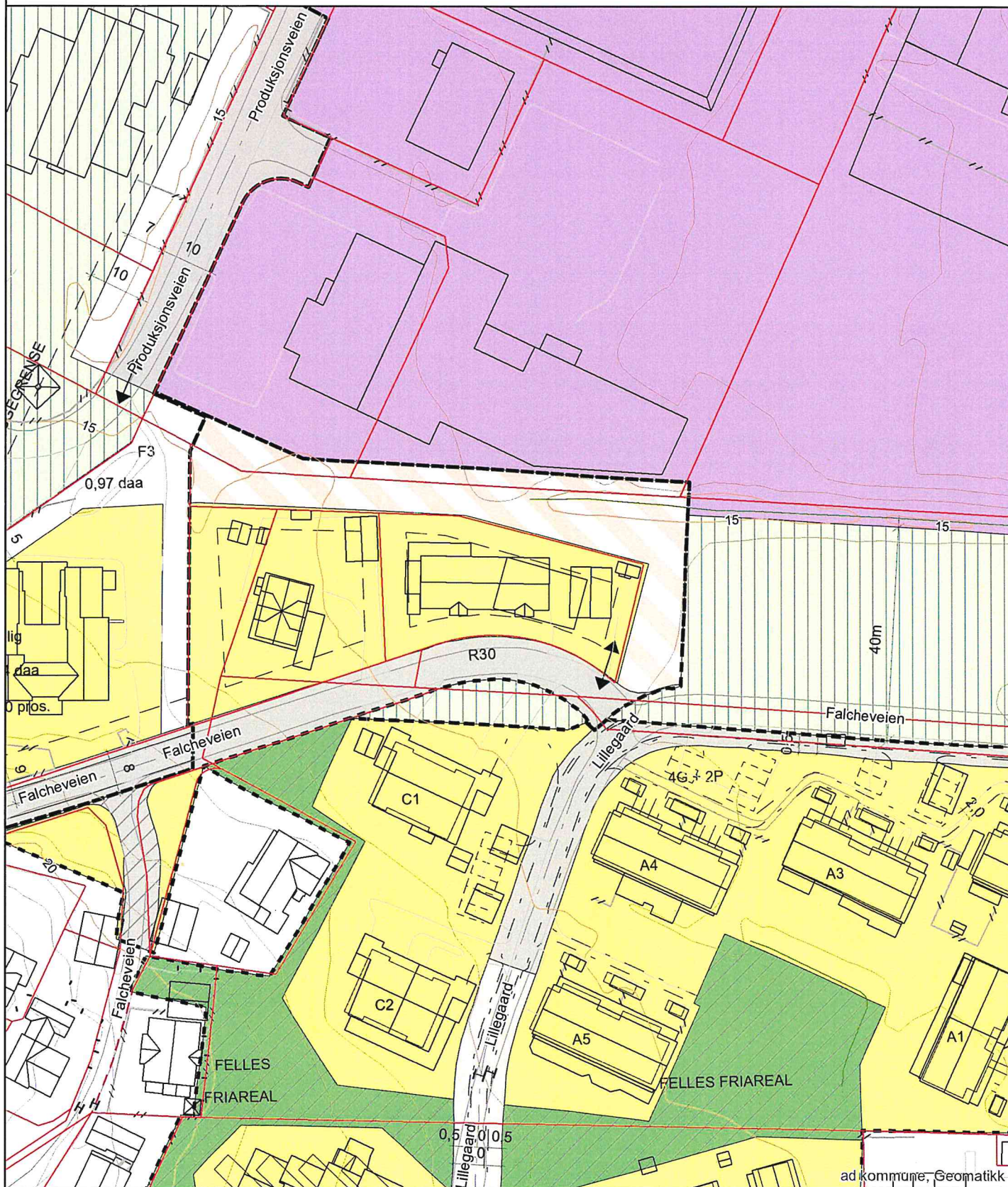
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-07



Planident: 292
Ikrafttredelsesdato: 15.6.1989
Plannavn: Hjørgunn gård med omegn

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

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



Plan nr.: 292

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET
"HJØRGUNN GÅRD MED OMEGN". FREDRIKSTAD KOMMUNE.

- § 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense skal arealene disponeres etter de angitte formål.
- § 2 I området for bolig kan oppføres bolighus i inntil 1,5 etasje med tilhørende garasje. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 20% av tomtens bruttoareal.
- § 3 Garasje/bod kan oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus. Garasje/bod kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 38 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn på materialvalg., form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
- Plassering av garasje skal være vist på situasjonskart som følger byggemelding for bolighuset. Selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
- § 4 Boligene skal ha saltak med møne i husets lengderetning, som vist på planen. Takvinkel skal være minimum 34 grader og ikke overstige 40 grader.
- § 5 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 6 Gjerder og levegger skal meldes til bygningsrådet, som skal godkjenne utførelsen.
- § 7 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

SPESIALOMRÅDER:

- § 8 Isolasjonsbelte skal utformes som effektiv skjerm mot boligområdet ved egnet voll/vegetasjon/trebeplantning. Ellers kan området utformes for lek.
- HAVNEHAGE rundt Hjørgunn Gård kan utformes og nyttes til den aktivitet med dyr som er knyttet til virksomheten ved dette gårdsanlegg. Eksisterende vegetasjon skal beholdes.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Falcheveien 44, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/401/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-07



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.



Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Falcheveien 44, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/401/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-07



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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm): Arealmerknað: Koordinatsystem:

1042.4

EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6568058.9254	613246.180874	Jord	35.33	Bolt		Totalstasjon	14	34.012
2	6568066.30006	613213.250249	Jord	3.68	Bolt		Totalstasjon	14	0
3	6568065.14221	613209.761947	Ikke spesifisert	7.28	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6568062.85271	613202.853229	Jord	27.87	Bolt		Totalstasjon	14	0
5	6568090.67794	613201.586236	Jord	12.94	Bolt		Totalstasjon	14	0
6	6568090.23974	613214.521753	Ikke spesifisert	2.14	Umerket		Beregnet	11	0
7	6568090.1714	613216.655505	Jord	36.12	Bolt		Totalstasjon	14	0
8	6568081.07158	613251.598461	Jord	22.8	Bolt		Totalstasjon	14	0

Grunnkart med ortofoto



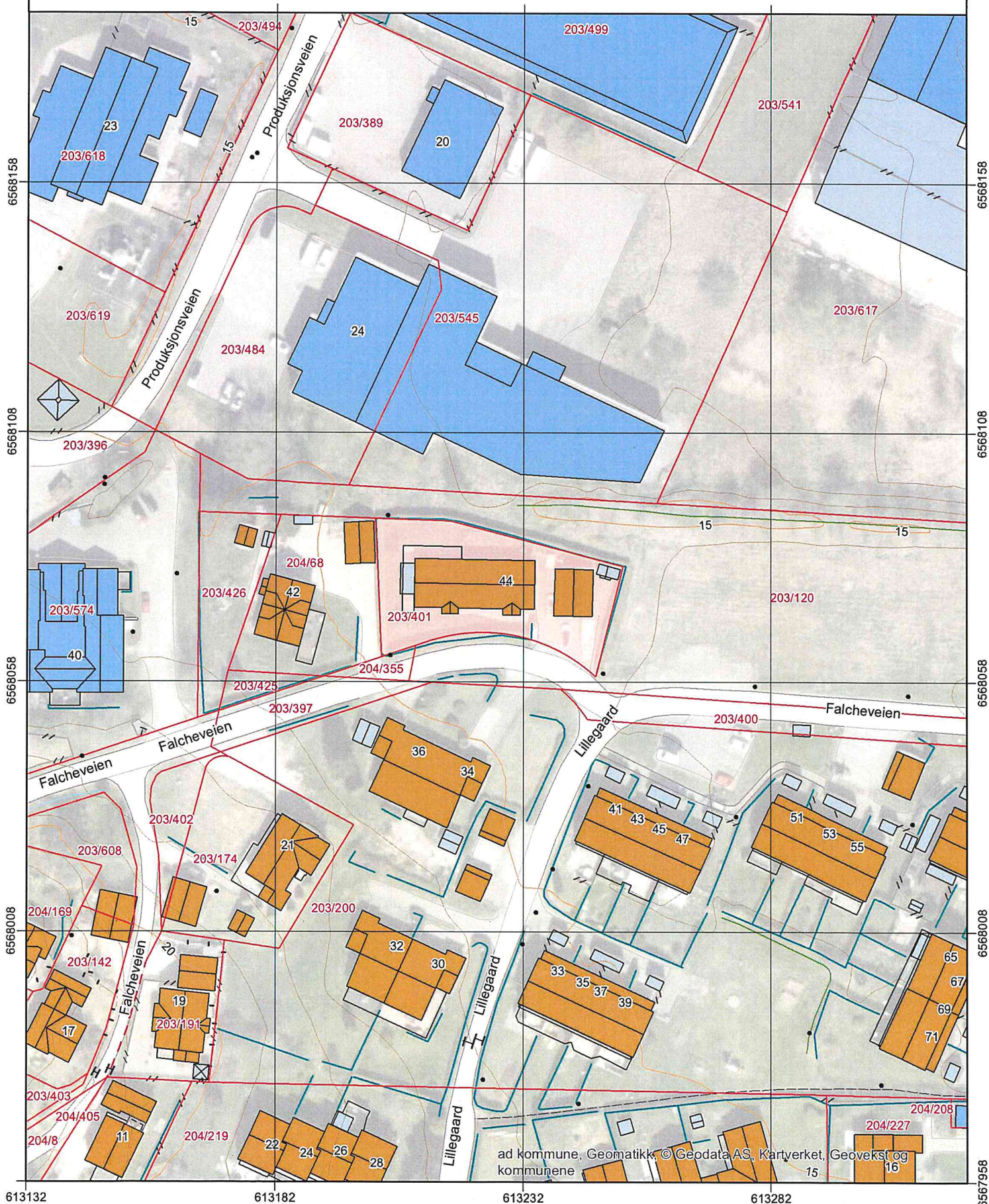
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Falcheveien 44, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/401/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-07



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



Grunnkart



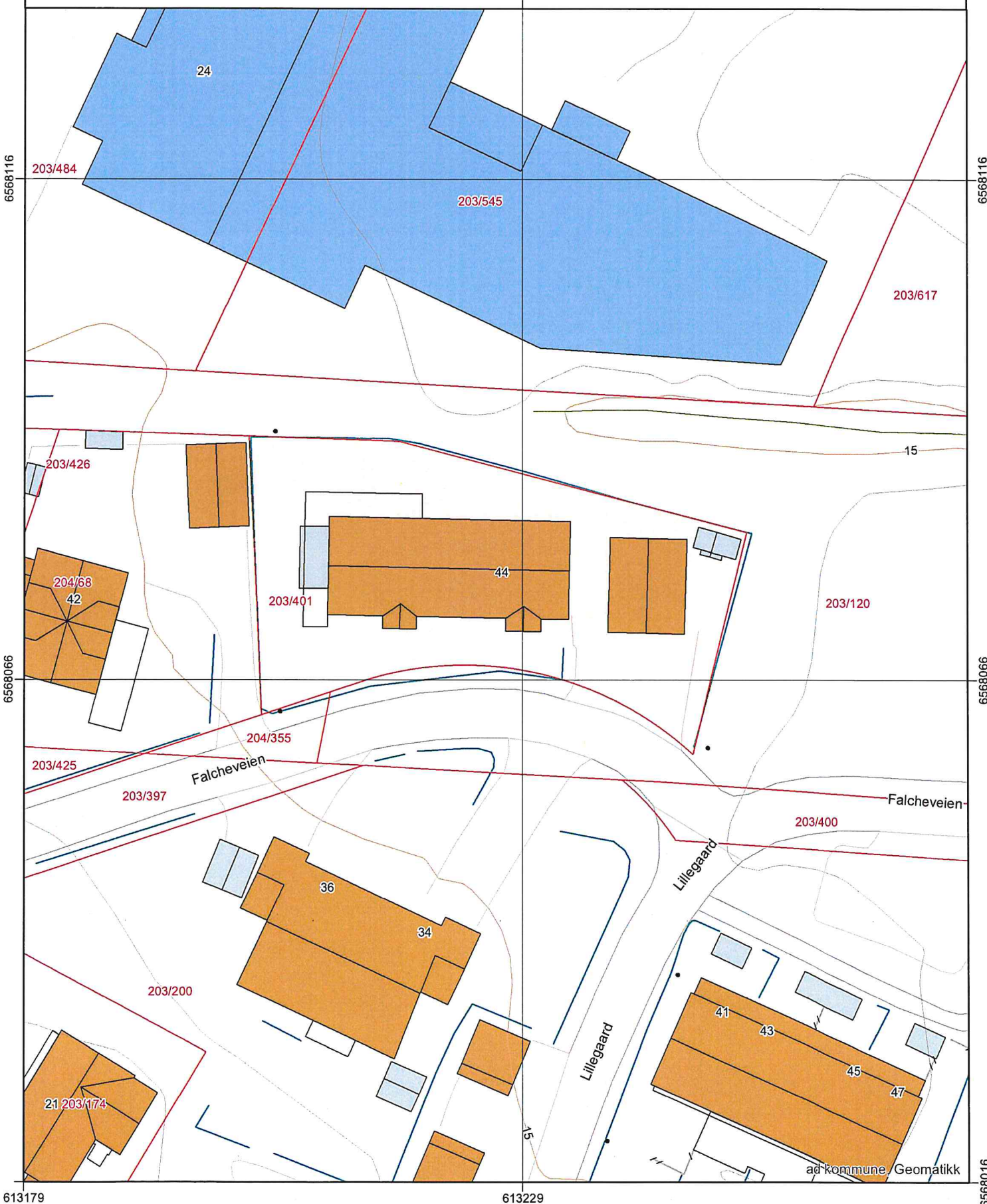
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Falcheveien 44, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/401/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-07



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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. februar 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 203 Bruksnr.: 401 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0

Adresse: Falcheveien 44, 1618 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 203 / 401 / 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 brensellanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Falcheveien 44, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/401/0/0

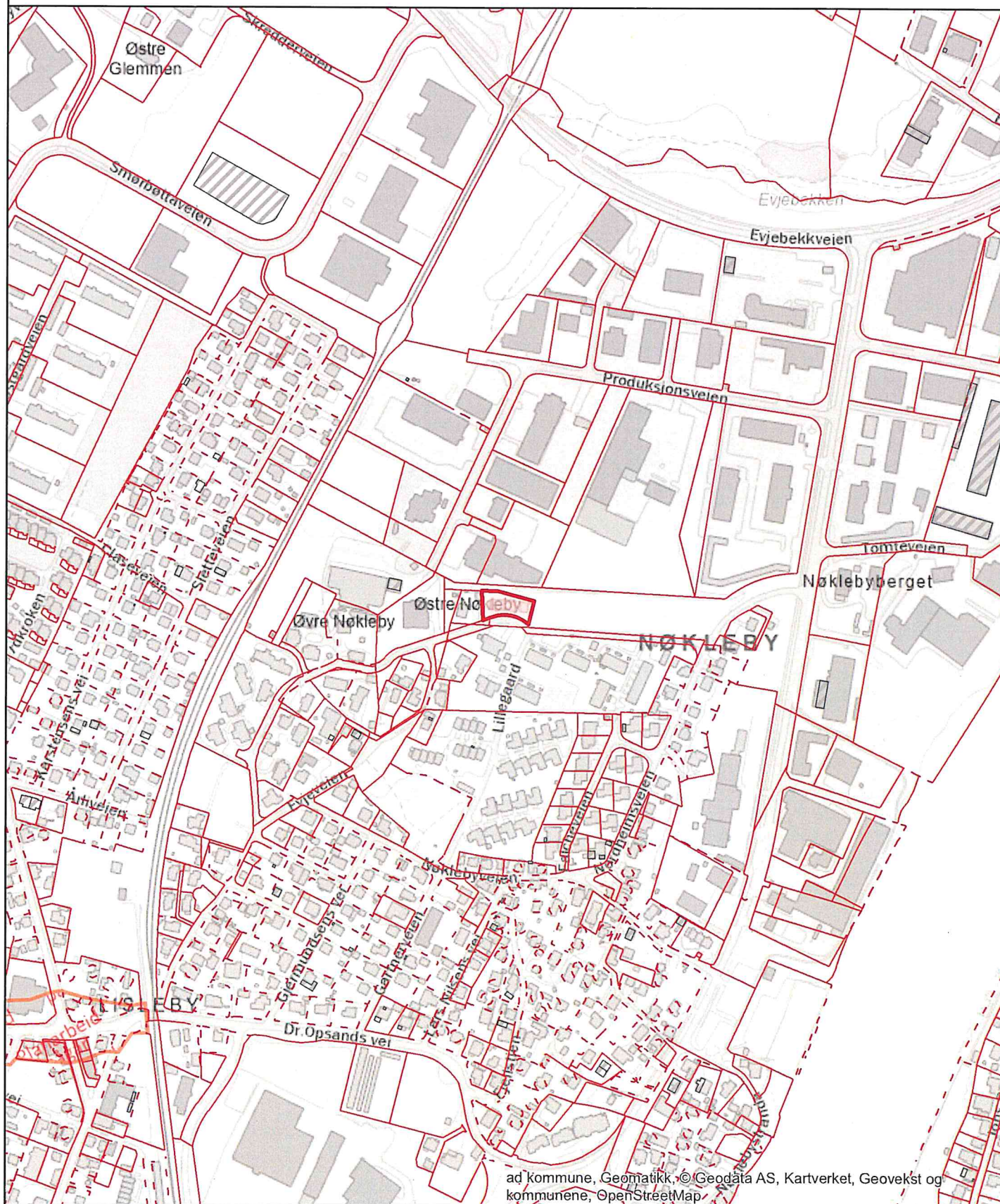
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-07



Planident:
Plannavn:

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

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





Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	203	Bnr.:	401	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Falcheveien 44					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 08.11.2021		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist feiing/sjekk, dato: 08.11.2021		

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Berntzen John-Tommy

Falcheveien 44

1618 Fredrikstad

Adresse: Falcheveien 44 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 13415013
Eiendom: 203 / 401 / 0 / 0
Antall røykløp: 2
Antall ildsted: 0
Tilsyn: Utført 08.11.2021
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 11.02.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Vegard Johansen
Avtale nr: 8591

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.

203/401

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1989 § nr. 2 og 3

Byggeadresse Falcheveien 44		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt.underf.nr.) 3/401		
Arbeidets art: Nybygg	Bygningens art: Boligbygg	Dato for søknad 06.06.91	Dato for vedtak 27.06.91	Sak nr. 263/91
Byggherre: Børre Harald Refsnes		Adresse: Falcheveien 44 1600 Fredrikstad		Tlf.
Anmelder: Myresjøhus Norge A.S		Adresse: Farmannsgt. 2 1600 Fredrikstad		Tlf. 310344
Ansvarshavende: Knut Bjerke		Adresse: Farmannsgt. 2 1600 Fredrikstad		Tlf. 310344

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Dør mellom boenhetene må være i brannklasse B 30S og tilfredstille byggeforskriftenes krav til lyd.

Garasje må gjøres ferdig, dette på grund av forskriftenes krav til boder.

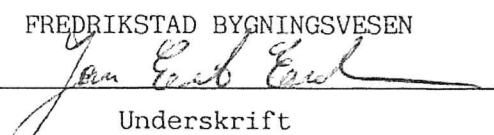
Det må planeres med fall ifra huset.

Pålegg fra Feiervesenet må etterkommes.

Vedlegg: Kopi av attester fra Feiervesenet og Sanitærkontrollen.

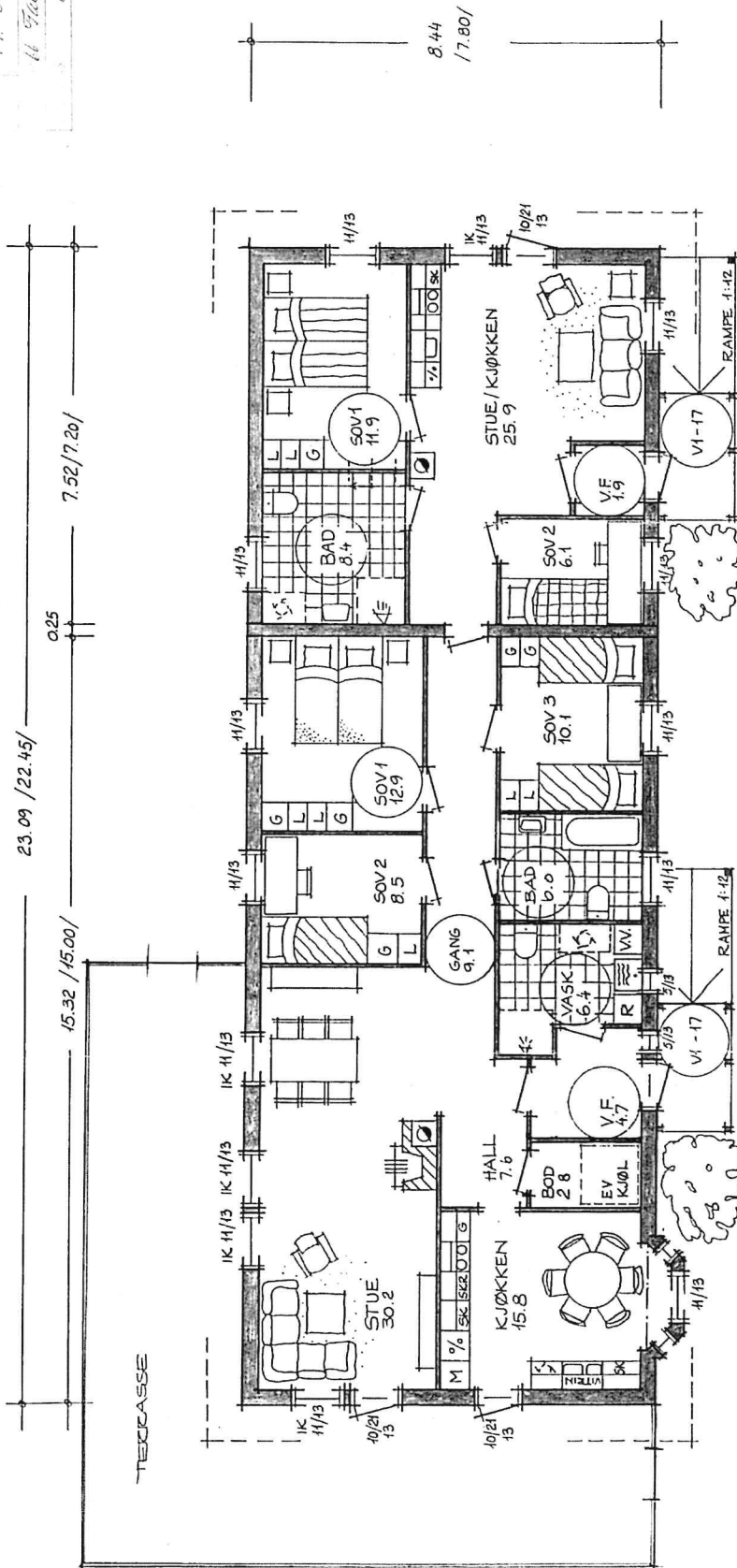
Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Fredrikstad	19.03.92	FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN  Underskrift
-----------------------------	----------	--

Sendes til	☒	Byggherre	☒	Anmelder	☒	Ansvarshavende
------------	-------------------------------------	-----------	-------------------------------------	----------	-------------------------------------	----------------

704
14.04.63 202
14.04.63 44
L42



PLAN
GRUNNFLATE : 194.8
BA : 117.0

PLAN HYBEL
BA : 56.1

F. B. nr. 149/93

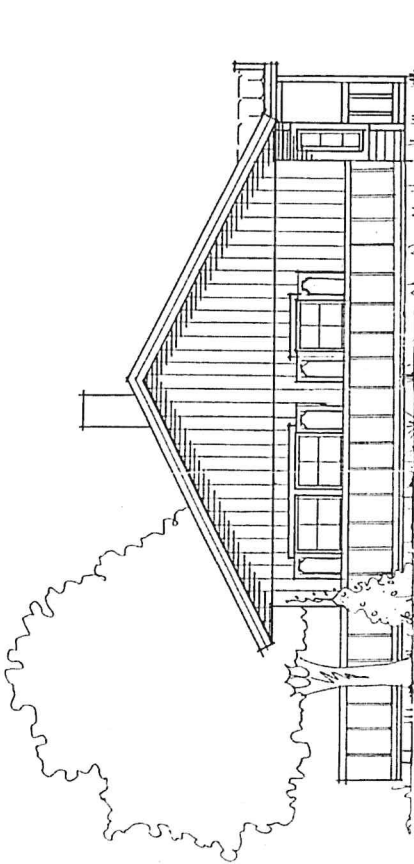
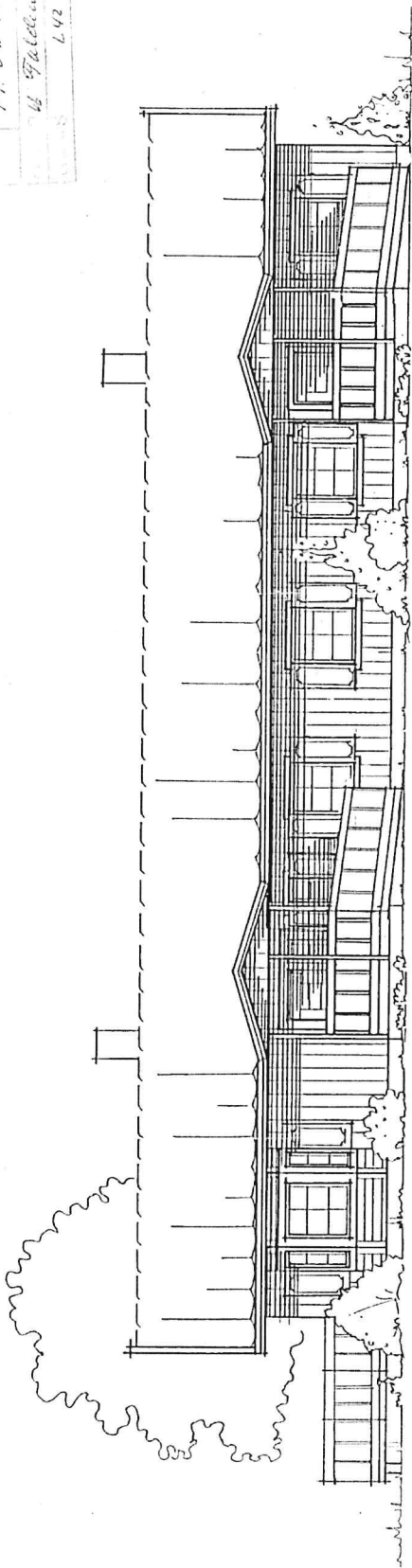
Godkjent etter fullmakt (08.11.74)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 2014 19 93

D	TERRASSE INNEEN.	GL	15.09.92
C	FLYTET INNEENING I BAD	BÅ	28.06.91
B	FØRANDE. BOD, DØER	BÅ	10.05.91
A	UTVIDET PLAN	BÅ	24.04.91

PLAN		Myresjøhus	
Byggherre:		HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD	
Byggested:		TH. 09 31 03 44	
Gnr:		Hustype:	
Tomt nr:		A - HUS	
Bnr:		Date:	
17.04.91		Tegn:	
BÅ		Målestokk:	
1:100			

Denne tegningen er Myresjøhus Norge
AS sin eiendom, og kopiering eller
annan urettmessig bruk er ikke tillatt
iflg. lov om åndsverkloven 2. mai 1961.

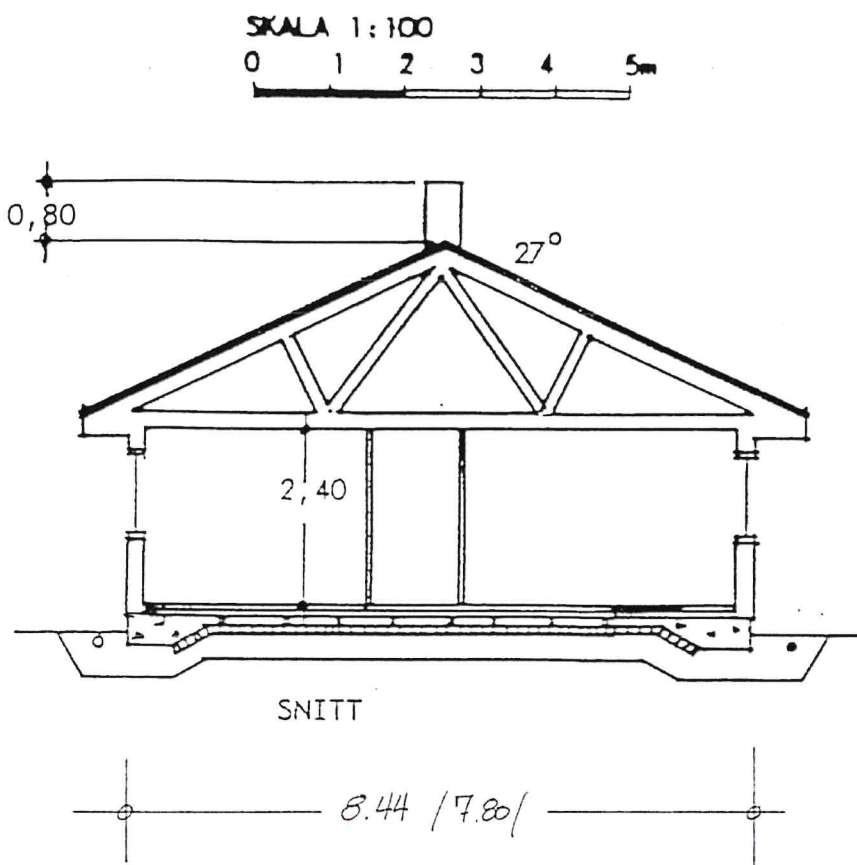
14.04.93	800	44	142
14.04.93	800	44	142



F. B. nr. 149/93

Godkjent etter fullmakt (14.5.94)
av byggsjefen i Fr.stad, 20/4 1993

D	TERRASSE + SKODDE	INTEGN.	CL	15.12.92
A	REV.		3A	24.04.91
FASADER Byggherre: BØRRE HARALD REFSNES Byggesed: FALCHEVEIEN 44, FR. STAD Gnr.: Bnr.: Tomt nr.:				
Myresjøhus  HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD Tlf. 10913103 44 Husstype: A - HUS Data: 17.04.91 Tegnet: BA Målestokk: 1 : 100				



Checkjert etter fullmakt (bl. 8 14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 27/6 1991

FREDRIKSTAD KOMMUNE TEKNISK SEKTOR		
Reg nr	Jnr	1225
Kass år	07.06.91	Saksbeh JEE
Arkivkode	P 66 Falckeveien 44	
Arkivkode	S L 42	

SNITT			Myresjøhus  HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD Tlf. 1091 31 03 44		
Byggherre: BØRRE HARALD REFSNES					
Byggested: FALCKEVEIEN 43			Hustype: A - 27°		
Gnr.:	Bnr.:	Tomt nr.:	Dato: 10.06.91	Tegn.: BA	Målestokk: 1:100

Dok. avg. kr 620,-

SKJØTE

Doknr: 8799 Tinglyst: 03.10.1991 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.3 bnr.401 med reguleringsbetegnelsen Falcheveien 44 i Fredrikstad til Børre Harald Refsnes personnr. 260554 [redacted] for kjøpesum kr. 25720,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eieren forplikter seg til å påbegynne grunnarbeidene innen to år fra tinglysing av skjøtet og iverksette byggearbeidene med sikte på fullføring innen tre år.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren har ikke uten samtykke av Fredrikstad kommune rett til å overdra eiendommen medmindre den er bebygd. Ønsker eier å avhende ubebygget eiendom eller heves kjøpet p.g.a. vesentlig mislighold m.h.t. bebyggelsesplikten har Fredrikstad kommune rett til å overta eiendommen til kostpris uten rentetillegg.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

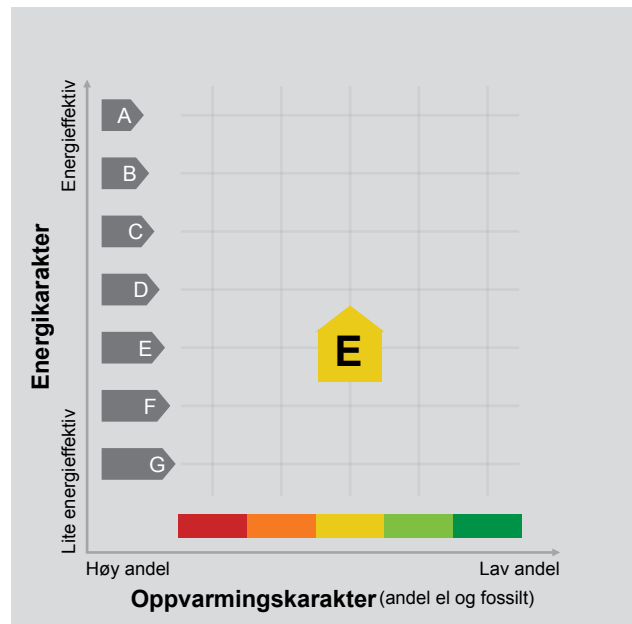
Fredrikstad, den 24.07.1991



Ordfører

ENERGIATTEST

Adresse	Falcheveien 44
Postnummer	1618
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	401
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13415013
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69801
Dato	22.01.2025



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 20 977 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 976 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 el.apparater helt av
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	187
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nabolagsprofil

Falcheveien 44 - Nabolaget Nøkleby - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Tomteveien 32 Linje 8	6 min 0.5 km
Lisleby fergeleie Linje 804	13 min 0.9 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	8 min 5.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 6.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	5 min 2.4 km
Glemmen vgs - Lisleby	7 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	7 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Glemmen VGS avd. Lisleby - Østfold ...	7 min
Produksjonsveien	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

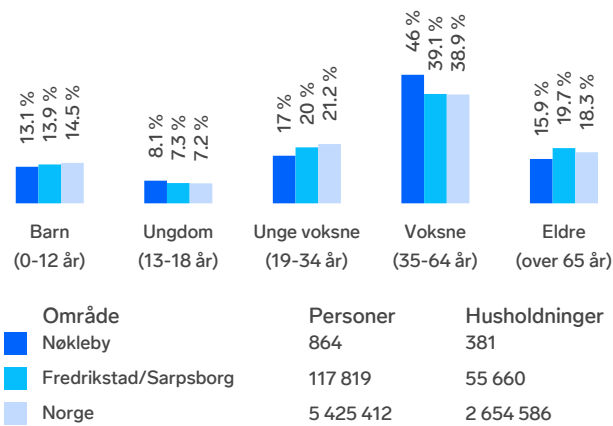
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hjørgunn barnehage (0-5 år) 101 barn	3 min 0.2 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	16 min 1.1 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby PostNord	10 min 0.8 km
Meny Østfoldhallene	5 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 84/100



Gateparkering
Lett 79/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

Sport

- 

Nedre Glomma Turnhall
Turnhall

7 min 
0.5 km
- 

Nøklebystranda balløkke
Ballspill

10 min 
0.7 km
- 

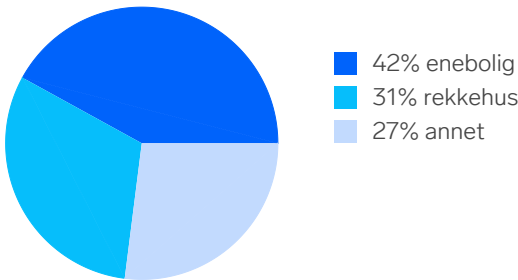
SKY Fitness Lisleby

9 min 
- 

Blekkspruten Østfold

14 min 

Boligmasse



«Trygt og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

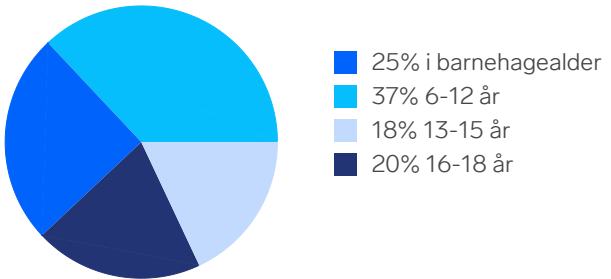
Østfoldhallene

5 min 
- 

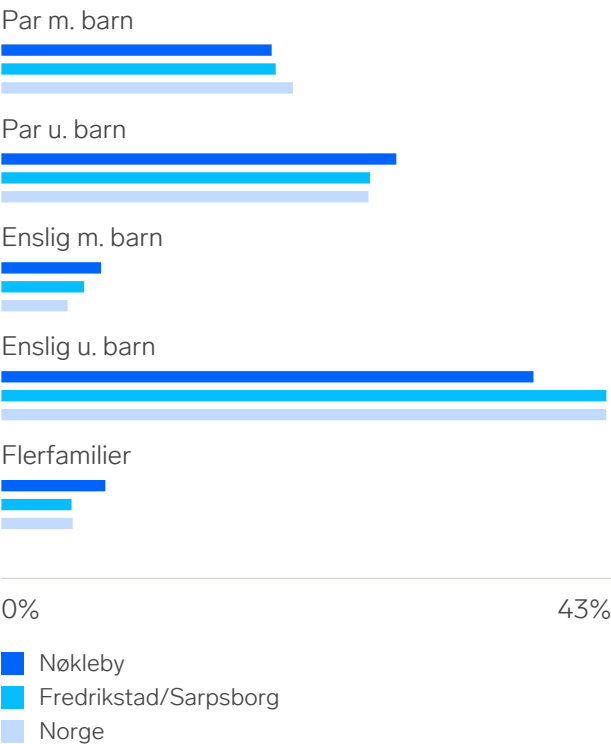
Apotek 1 Østfoldhallen

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

